Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-171
(mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter, mr. B.F. Keulen en prof. mr. M.L. Hendrikse, leden en mr. A.J.M. Hendriks, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 7 augustus 2015
Ingesteld door	: Consumenten
Tegen	: CMIS Nederland B.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen: CMIS
Datum uitspraak	: 14 april 2016
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consumenten willen hun lening vervroegd aflossen en hebben een pro forma aflosnota opgevraagd. Zij hebben zich erover beklaagd dat CMIS daarin geen marktconforme vergelijkingsrente hanteert. De Commissie is van oordeel dat, nu CMIS als gevolg van een beleidswijziging alle rentevastperiodes langer dan 10 jaar gelijk heeft gesteld aan de 10-jaarsrente, een vergelijkingsrente is gehanteerd die niet marktconform is.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consumenten ondertekende klachtformulier met als bijlage de correspondentie in de interne klachtprocedure van CMIS
- het verweerschrift van CMIS
- de repliek van Consumenten
- de dupliek van CMIS

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 20 januari 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen.

Ter zitting heeft CMIS desgevraagd verklaard het advies van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening als niet bindend te zullen aanvaarden.

Op verzoek van de Commissie heeft CMIS nadien nog een renteoverzicht gedateerd 21 januari 2014 overgelegd. Voorts heeft zij verklaard dat zij met ingang van de rentewijziging van 17 februari 2014 de rente van alle rentevastperiodes langer dan 10 jaar gelijk heeft gesteld aan de 10-jaarsrente.

2. Feiten

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

2.1 Op 15 januari 2007 heeft CMIS aan Consumenten een hypothecaire geldlening met NHG van € 230.000,- verstrekt. De lening bestaat uit een aflossingsvrij- en een levengedeelte.

Voor beide delen hebben Consumenten gekozen voor met een rentevastperiode van 30 jaar tegen een rentepercentage van 4,5% per jaar.

2.2 Omdat Consumenten hun lening mogelijk wilden oversluiten, heeft hun tussenpersoon CMIS gevraagd een pro forma aflosnota op te stellen. Uit de pro forma aflosnota van 1 mei 2015 bleek dat op dat moment de rente voor de naastliggende rentevastperiode (van 20 jaar) 2,75% bedroeg, zodat Consumenten bij aflossing een boete van € 59.574,60 waren verschuldigd. Consumenten hebben daarop besloten af te zien van het aflossen van hun lening.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consumenten vorderen dat zij hun lening alsnog vervroegd kunnen aflossen tegen betaling van een marktconforme boete waarbij rekening wordt gehouden met het restant van de rentevastperiode.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Consumenten voeren hiertoe de volgende argumenten aan.

- CMIS hanteert sedert de rentewijziging van 10 februari 2015 voor alle rentevastperiodes langer dan 10 jaar ten onrechte het 10-jaarstarief. Consumenten stellen dat daarmee geen sprake is van marktconforme tarieven. Toen Consumenten de pro forma aflosnota per 1 mei opvroegen, resteerden nog 22 jaren, zodat de vergelijkingsrente een tarief had moeten zijn dat behoort bij een 20-jaarsrente en daardoor aanzienlijk hoger had moeten zijn dan het rentepercentage van 2,75%.
- Bij het aangaan van de lening hanteerde CMIS wel een 20-jaarstarief. Dat CMIS dat tarief thans niet meer hanteert, althans gelijk heeft gesteld aan het 10-jaarstarief achten Consumenten niet redelijk. Zij behoefden geen rekening te houden met een dergelijke beleidswijziging van CMIS.

Verweer CMIS

3.3 CMIS heeft de volgende verweren gevoerd:

- Op grond van de Algemene Voorwaarden CMIS Basis Hypotheek is CMIS gerechtigd haar rentetarieven aan te passen.
- De boete op de pro forma aflosnota is correct berekend, waarbij is vergeleken met de 20-jaarsrente. Dat CMIS sedert de rentewijziging van 10 februari 2015 geen 20-jaarsrente meer hanteert, is dan ook niet juist.

4. Beoordeling

4.1 Tussen partijen staat niet ter discussie dat CMIS - als gevolg van gewijzigde *marktomstandigheden* - de vrijheid heeft haar rentetarieven aan te passen.

4.2 Uit het dossier blijkt echter dat CMIS haar beleid heeft gewijzigd en met ingang van 17 februari 2014 alle rentevastperiodes langer dan 10 jaar gelijk heeft gesteld aan de 10-jaars rente. Die, voor Consumenten nadelige, *beleidswijziging* behoort niet voor hun rekening te komen, omdat zij die bij het aangaan van de lening redelijkerwijs niet behoefden te verwachten. Alhoewel CMIS formeel gezien nog een 20-jaarstarief hanteert, is dat tarief gelijk aan het 10-jaarstarief. De Commissie is van oordeel dat CMIS aldus een vergelijkingsrente heeft gehanteerd die niet marktconform is.

4.3 Consumenten dienen alsnog in de gelegenheid te worden gesteld hun lening vervroegd af te lossen tegen een marktconforme vergelijkingsrente. Nu CMIS voorheen wel een afwijkend tarief hanteerde voor een rentevastperiode van 20 jaar, oordeelt de Commissie dat het renteverschil zoals dat blijkt uit het overzicht van 21 januari 2014, desverzocht door CMIS aan de Commissie verstrekt en ten behoeve van Consumenten aan deze beslissing gehecht, ook na de rentewijziging gehanteerd dient te worden teneinde tot een marktconforme vergelijkingsrente te komen. De vergelijkingsrente bestaat aldus uit het door CMIS gehanteerde 20-jaarstarief van 2,75% vermeerderd met het op 21 januari 2014 gehanteerde renteverschil tussen de 20-jaarsrente (4,5%) en de 10-jaarsrente (4,25%), 0,25%, derhalve een percentage van 3%.

De Commissie wijst de vordering van Consumenten als volgt toe.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat CMIS binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd Consumenten een definitieve aflosnota zendt waarin een boete voor vervroegde aflossing wordt berekend op basis van een vergelijkingsrente van 3%.

De uitspraak heeft de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.