Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-238
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. D.W.Y. Sie, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 5 mei 2017
Ingediend door	: Consument
Tegen	: F. van Lanschot Bankiers N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, verder te noemen "de Bank"
Datum uitspraak	: 10 april 2018
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument heeft gesteld dat de Bank in strijd heeft gehandeld met uitgangspunt 3 van de Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek van de AFM. Dit uitgangspunt houdt in dat de vergoeding voor vervroegde aflossing niet hoger mag uitvallen door inconsistente toepassing van de Loan-to-Value (LTV) bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente. Consument heeft met daarbij geklaagd dat de Bank gebruik maakt van standaardrentes zonder op- en afslagen in plaats van contractrentes. De Leidraad stelt echter dat het een aanbieder is toegestaan om de vergoeding voor vervroegde aflossing te berekenen op andere wijze dan de in de Leidraad genoemde Netto Contante waarde-Methode ('NCW-Methode'). In het onderhavige geval heeft de Bank zowel op het moment van afsluiten als bij het vaststellen van de vergelijkingsrente geen LTV-opslag in rekening gebracht. Hierdoor is ook geen sprake van een inconsistente toepassing van de LTV-opslag. De Commissie is daarom van oordeel dat de vordering van Consument dient te worden afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken met daarbij behorende bijlagen:

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat Consument heeft gekozen voor een niet-bindend advies. De uitspraak is daardoor niet-bindend.

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

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

2.1 Eind 2006 (de offerte is gedateerd 23 oktober 2006) heeft Consument samen met zijn partner bij de Bank een zogeheten 'Levenhypotheek' voor een bedrag van € 250.000,- en een 'Aflossingsvrije hypotheek' voor een bedrag van € 65.000,- gesloten (tezamen hierna: 'Leningdeel 1'). Consument was ten tijde van het afsluiten van Leningdeel 1 werkzaam bij de Bank.

2.2 De hypotheekofferte van Leningdeel 1 luidt voor zover relevant:
"*Op de rentebetaaldagen zijn per kalenderjaar extra aflossingen uit eigen middelen in veelvouden van EUR 500,00 toegestaan, tot maximaal 10 % van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening.*

Over het meerdere is een vergoeding verschuldigd, conform hetgeen gesteld is in de Bijlage en toelichting hypotheekofferte. De standaardrente exclusief persoonlijke op- en afslagen op moment van afsluiten bedraagt 3,5 %."

2.3 Artikel 3.4 van de voorwaarden genaamd 'Bijlage en toelichting hypotheekofferte' luidt voor zover relevant:
"***Aanvullende bepaling algeheel boetevrij aflossen***
Naast de onder 2.1 en 2.2 beschreven situaties (zie: Bepalingen van algemene aard), is algeheel boetevrij aflossen ook mogelijk indien de standaardrente voor hypothecaire geldleningen, inclusief eventuele persoonlijke opslagen, met een looptijd gelijk aan de resterende juridische looptijd van de hypothecaire geldlening op het moment van de vervroegde aflossing, gelijk is aan of hoger dan de verschuldigde rente.

Vergoedingsregeling
Voor zover wordt afgeweken van de voorwaarden over algehele en/of extra aflossingen, zoals opgenomen onder 2.1 en 2.2 – Bepalingen van algemene aard, dan wel bij oversluiting naar een andere financiële instelling is een vergoeding verschuldigd die berekend wordt conform artikel 21 sub d en 22 sub d van de Algemene Voorwaarden voor Geldleningen.
In tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de Algemene Voorwaarden voor Geldleningen zal het contant maken niet geschieden tegen interbancaire rente, doch wordt uitgegaan van de standaardrente exclusief persoonlijke op- en afslagen op de ingangsdatum van de huidige juridische looptijd ten opzichte van de standaardrente voor hypothecaire geldleningen met een looptijd gelijk aan de resterende juridische looptijd van uw hypothecaire geldlening op het moment van de vervroegde aflossing."

2.4 Door ondertekening van de (wijzigings)offerte van 6 februari 2009 is Consument samen met zijn partner een nieuwe financiering aangegaan, namelijk een aflossingsvrije hypotheek van € 4.800,- (hierna: 'Leningdeel 2'). Bij deze wijziging is tevens de aflossingsvrije hypotheek onder Leningdeel 1 met een oorspronkelijk bedrag van € 65.000,- gewijzigd naar een 'Annuïtaire hypotheek' van € 47.000,-.

2.5 De hypotheekofferte van Leningdeel 2 luidt voor zover relevant:
"*Op de rentebetaaldagen zijn per kalenderjaar extra aflossingen uit eigen middelen in veelvouden van EUR 500,00 toegestaan, tot maximaal 10 % van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening.*

Over het meerdere is een vergoeding verschuldigd, conform hetgeen gesteld is in de Bijlage en toelichting hypotheekofferte. De standaardrente exclusief persoonlijke op- en afslagen op moment van afsluiten bedraagt 4,25 %."

2.6 Op 8 mei 2014 heeft Consument gebruik gemaakt van rentemiddeling. Hierbij is de rente van de Levenhypotheek onder Leningdeel 1 gewijzigd naar 3% en de rente van Leningdeel 2 gewijzigd naar 3,3 %.

2.7 Op 27 mei 2015 heeft Consument nogmaals gebruik gemaakt van rentemiddeling. Hierbij is de rente van de Levenhypotheek onder Leningdeel 1 gewijzigd naar 2,6 %.

2.8 Op 11 maart 2016 heeft de Bank Consument een brief toegestuurd vanwege zijn uitdiensttreding. In de brief wordt door de Bank aangegeven dat per 1 maart 2016 het rentetarief op de lopende hypothecaire geldleningen zal worden gewijzigd in het standaard cliëntentarief dat gold per de startdatum van de looptijd. Voor de Levenhypotheek onder Leningdeel 1 is het rentetarief gewijzigd naar 3,6 %. Het rentetarief van de Annuïtaire hypotheek onder Leningdeel 1 betrof al het cliëntentarief van 2,3 %, en is daarom ongewijzigd gebleven. Het rentetarief van de aflossingsvrije hypotheek onder Leningdeel 2 is gewijzigd naar 4,7 %.

2.9 Op 7 april 2016 heeft Consument samen met zijn partner bij de Bank een offerte getekend voor een annuïteitenhypotheek voor een bedrag van € 57.000,- (hierna: 'Leningdeel 3').

2.10 Op 20 maart 2017 heeft Consument de Bank per e-mail onder meer het volgende bericht:
"*Tot tweemaal toe heb ik van Lanschot gevraagd een berekening te maken van de te betalen vergoeding indien ik wens over te sluiten naar een andere kredietverstrekker. Naar nu blijkt heeft van Lanschot tot tweemaal toe een niet geoorloofde berekening gemaakt.*
(…)
Naar aanleiding hiervan wil ik u het volgende verzoeken:
1. Graag ontvang ik van u een nieuwe berekening van de boete op basis van de richtlijnen zoals deze gelden sinds 14 juli 2016.
2. Van deze berekening ontvang ik een uitgebreide en transparante toelichting waaruit de gebruikte parameters blijkt."

2.11 Op 28 april 2017 heeft Consument de Bank per e-mail opnieuw verzocht een correcte berekening te maken van de vergoeding bij algehele aflossing. In zijn e-mailbericht haalt Consument in het bijzonder uitgangspunt 3 aan uit de Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) (hierna: 'de Leidraad'). In uitgangspunt 3 wordt bepaald dat de zogeheten 'Loan-to-Value' (hierna: 'LTV'), oftewel de verhouding van de hypotheekschuld ten opzichte van de waarde van het huis, niet inconsistent mag worden toegepast.

2.12 Op 28 april 2017 reageert de Bank per e-mail op het bericht van Consument. In haar e-mail stelt de Bank onder meer dat zij - door basisrentes met elkaar te vergelijken - in lijn van wetgeving en de Leidraad consistent gebruik maakt van de LTV-opslag.

2.13 Op 20 juni 2017 heeft Consument zijn hypothecaire geldlening algeheel afgelost en overgesloten naar een andere geldverstrekker. De vergoeding wegens algehele aflossingen is door de Bank per leningdeel als volgt vastgesteld:
Voor Leningdeel 1 heeft de Bank een vergoeding in rekening gebracht van € 10.671,52.
Voor Leningdeel 2 heeft de Bank een vergoeding in rekening gebracht van € 829,63.
Voor Leningdeel 3 heeft de Bank een vergoeding in rekening gebracht van € 1.402,56.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert een bedrag van € 12.400,-, alsmede wettelijke rente over dat bedrag vanaf 29 april 2017.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen

- De Bank maakt bij het berekenen van de vergoeding bij algehele aflossing gebruik van een standaardrente in plaats van de contractrente. Wanneer de contractrente gehanteerd zou worden, zou Consument in zijn geheel geen vergoeding verschuldigd zijn. Nu de Bank - in het nadeel van Consument - de standaardrente hanteert, leidt dit ertoe dat de Bank zich niet houdt aan uitgangspunt 3 van de Leidraad. Dat Consument heeft getekend voor de hypotheekoffertes met de bijbehorende voorwaarden doet hier niet aan af. Leidend is hetgeen AFM heeft gesteld over de berekeningen van de vergoeding bij algehele aflossing.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- De Bank heeft de vergoeding bij vervroegde aflossing van leningdelen 1 en 2 berekend zonder op- en afslagen. Hiermee is een zuivere vergelijking gemaakt tussen het basistarief van de lening en het basistarief waartegen deze nog zou kunnen worden uitgezet met de restantlooptijd. Dit houdt in dat de Bank, zowel bij de rente op het moment van afsluiten als bij het vaststellen van de vergelijkingsrente, geen LTV-opslagen heeft gerekend. Er kan derhalve geen sprake zijn van een inconsistente toepassing bij de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing. Leningdeel 3 heeft daarentegen wel een LTV-opslag van 0,3 %. De Bank heeft de LTV-opslag echter consistent gehanteerd in lijn met de Leidraad. De Bank heeft zodoende niet in strijd gehandeld met hetgeen bepaald is in uitgangspunt 3 van de Leidraad.
- De Leidraad is geen wet- of regelgeving waarop Consument direct beroep kan doen. De Leidraad betreft een visiedocument dat voor verstrekkers van hypothecair krediet bedoeld is om richting te geven aan de wettelijke norm voor het berekenen van een vergoeding voor vervroegde aflossing zoals opgenomen in artikel 7:127 lid 3 Burgerlijk Wetboek (BW). Dit staat ook als zodanig opgenomen in de Leidraad op pagina 4: ‘De visie van de AFM is bedoeld om richting te geven. De vertaling van de norm naar de dagelijkse praktijk moet de aanbieder zelf maken.’

4. Beoordeling

4.1 Ter beoordeling ligt de vraag voor of de Bank bij het berekenen van de boeterente in strijd heeft gehandeld met uitgangspunt 3 van de Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek van de AFM.

4.2 De Commissie stelt allereerst vast dat de Leidraad bedoeld is om richting te geven aan banken om te voldoen aan de norm. Deze norm houdt in dat de aanbieder van hypothecair krediet geen vergoeding mag rekenen voor vervroegde aflossing van hypothecair krediet die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing. In de Leidraad is opgenomen dat de Netto Contante Waarde-Methode (hierna: 'NCW-Methode') een manier is om het financiële nadeel te bepalen. De Leidraad stelt daarbij dat het de aanbieder toegestaan is om de vergoeding voor vervroegde aflossing op een andere wijze te berekenen zolang aangetoond kan worden dat voldaan wordt aan de norm.

4.3 In het onderhavige geval heeft Consument gesteld dat de Bank niet voldoet aan uitgangspunt 3 van de NCW-Methode. Uit dit uitgangspunt volgt dat de vergoeding voor vervroegde aflossing niet hoger mag uitvallen door inconsistente toepassing van de Loan-to-Value (LTV) bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente. Hierbij heeft Consument met name bezwaar gemaakt tegen het feit dat de Bank gebruik maakt van standaardrentes in plaats van contractrentes. Consument is kennelijk van mening dat voor de vergelijkingsrente gekeken moet worden naar het renteniveau inclusief LTV-opslagen, zijnde het renteniveau waarop de Bank thans zou contracteren, hoewel de overeengekomen rente dergelijke opslagen niet kent.

4.4 De Commissie stelt voorts vast dat de Bank voor wat betreft Leningdeel 1 aan Consument in de hypotheekofferte van 23 oktober 2006 en in de bijgevoegde 'Bijlage en toelichting hypotheekofferte' heeft gecommuniceerd dat de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing geschiedt zonder op- en afslagen. Dit heeft de Bank eveneens herhaald voor Leningdeel 2 in de hypotheekofferte van 6 februari 2009 en de daarbij behorende 'Bijlage en toelichting hypotheekofferte'. De Bank heeft conform het overeengekomene bij Leningdeel 1 en Leningdeel 2 zowel op het moment van afsluiten als bij het vaststellen van de vergelijkingsrente, geen LTV-opslag in rekening gebracht. Hierdoor kan de Bank naar het oordeel van de Commissie niet inconsistent gehandeld hebben bij de hantering van de LTV-opslag, zoals de Leidraad voorschrijft. Onjuist is het betoog van Consument dat, waar voor de overeengekomen rente geen LTV-opslag heeft gegolden, voor de vergelijkingsrente wel een dergelijke opslag kan gelden.

4.5 Voor wat betreft Leningdeel 3 merkt de Commissie op dat de Bank op 13 september 2017 de vergoeding bij algehele aflossing opnieuw heeft berekend op basis van uitgangspunt 4 van de Leidraad. Naar aanleiding hiervan heeft de Bank Consument een bedrag uitgekeerd van € 228,61. De reden voor deze herberekening betrof de nadere uitwerking van uitgangspunt 4. Over de toepassing van uitgangspunt 4 heeft Consument niet geklaagd, waardoor dit punt geen onderdeel is van het onderhavige geschil.

Voorts merkt de Commissie op dat de Bank heeft aangetoond dat geen procentueel verschil bestaat tussen de situatie waarin de LTV-opslag wordt toegepast op de standaardrente en op de vergelijkingsrente en de situatie waarin geen LTV-opslag wordt toegepast op de standaardrente en de vergelijkingsrente. In beide gevallen is het verschil in percentage 0,3. Derhalve is niet vast komen te staan dat de Bank ook bij Leningdeel 3 inconsistent gehandeld heeft in de toepassing van de LTV-opslag. Mede gelet op hetgeen eerder is gesteld over de wijze van berekening onder rechtsoverweging 4.2, ziet de Commissie dan ook niet in waarom de Bank ten onrechte gebruik heeft gemaakt van een standaardrente in plaats van een contractrente.

4.6 Op grond van het voorgaande kan de Commissie niet anders concluderen dan dat zij de vordering van Consument dient af te wijzen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

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.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 40 van het Reglement.