Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-172
(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	: 1 mei 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

Nadat uit de pro forma aflosnota bleek dat Consumenten geen boete wegens vervroegde aflossing van hun lening verschuldigd zouden zijn, hebben zij het oversluiten in gang gezet. Uit de definitieve aflosnota bleek echter dat de vergelijkingsrente fors was gedaald en Consumenten een boete van € 30.443,04 verschuldigd zouden zijn. Consumenten hebben vervolgens afgezien van het aflossen van hun lening en vorderden dat zij dat alsnog kunnen doen tegen betaling van een marktconforme boete. De Commissie is van oordeel dat, nu aan de daling van de vergelijkingsrente niet alleen marktomstandigheden ten grondslag hebben gelegen maar deze voornamelijk het gevolg is geweest van een beleidswijziging waarbij CMIS de rente voor alle rentevastperiodes langer dan 10 jaar gelijk heeft gesteld aan de 10-jaarsrente, die beleidswijziging niet voor rekening van Consumenten behoort te komen. Aldus heeft CMIS een vergelijkingsrente 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

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.

2. Feiten

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

2.1 Op 31 augustus 2006 heeft CMIS aan Consumenten een hypothecaire geldlening van € 324.000,- verstrekt. Het betreft een beleggingshypotheek met een rentevastperiode van 30 jaar tegen een rentepercentage van 5,15% per jaar.

2.2 Omdat Consumenten hun lening mogelijk wilden oversluiten, hebben zij CMIS gevraagd een pro forma aflosnota op te stellen. Uit de pro forma aflosnota van 27 november 2014 bleek dat op dat moment de rente voor de naastliggende rentevastperiode (van 20 jaar) 5,25% bedroeg, zodat Consumenten geen boete waren verschuldigd.

2.3 Consumenten hebben vervolgens het oversluiten van hun lening in gang gezet. De notaris heeft op 2 februari 2015 een definitieve aflosnota opgevraagd. Op 17 februari 2015 heeft CMIS de definitieve aflosnota per 1 maart 2015 aan de notaris gezonden. Omdat de vergelijkingsrente inmiddels was gedaald naar 4,4%, zouden Consumenten bij vervroegde aflossing per 1 maart 2015 een boete van € 30.443,04 verschuldigd zijn. Zij hebben daarop besloten af te zien van het oversluiten 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 definitieve aflosnota per 1 maart 2015 opvroegen, resteerden nog 21 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 4,4%.
- Doordat CMIS ten tijde van het uitbrengen van de pro forma aflosnota in november 2014 nog wel onderscheid maakte tussen een 10-jaarstarief en een 20-jaarstarief en daardoor geen boete was verschuldigd, zijn Consumenten op het verkeerde been gezet. Zij hebben op basis van de pro forma aflosnota het oversluiten in gang gezet en kosten gemaakt. Alhoewel Consumenten zich ervan bewust zijn dat een pro forma aflosnota slechts een indicatie geeft van een mogelijke boete bij vervroegde aflossing, stellen zij dat zij geen rekening behoefden te houden met een 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.
- Zowel de boete op de pro forma aflosnota als op de definitieve aflosnota is correct berekend, waarbij in beide gevallen 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.
- De pro forma aflosnota geeft slechts een indicatie van de te betalen boete. Consumenten kunnen daaraan geen rechten ontlenen. Daarom is daarop ook te lezen dat de definitieve aflosnota de daadwerkelijke boete bij vervroegde aflossing vermeldt.

4. Beoordeling

4.1 Tussen partijen staat niet ter discussie dat CMIS de vrijheid heeft haar rentetarieven aan te passen. Evenmin staat ter discussie dat de pro forma aflosnota slechts *indicatief* is en Consumenten daaraan geen rechten kunnen ontlenen.

4.2 In dit geval is het 20-jaarstarief door de rentewijziging van 10 februari 2015 gedaald van 5,25% naar 4,4%. De Commissie is van oordeel dat, voor zover aan die daling *marktomstandigheden* ten grondslag lagen, CMIS gerechtigd was haar tarief aan te passen. Uit het dossier blijkt echter dat de genoemde daling voornamelijk het gevolg is geweest van een *beleidswijziging* waarbij CMIS de rente voor 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 ook na 10 februari 2015 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 ten tijde van het opstellen van de pro forma aflosnota het verschil tussen het 10-jaarstarief en het 20-jaarstarief 0,35% bedroeg (5,25%-4,9%) oordeelt de Commissie dat ditzelfde renteverschil 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 4,4% vermeerderd met het hiervoor genoemde renteverschil van 0,35%, derhalve een percentage van 4,75%.

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 4,75% per jaar.

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.