Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0881
(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter en mr. S. Brugts, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 12 mei 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Quion Hypotheekbemiddeling B.V., h.o.d.n. Hypotrust, gevestigd te Capelle aan den IJssel, verder te noemen Quion
Datum uitspraak	: 15 oktober 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

Boeterente. Quion heeft de consument in 2016 een hypothecaire geldlening met een rentevast-periode van tien jaren verstrekt. In 2021 heeft Quion de consument desgevraagd een voorlopige aflossingsnota verstrekt. Hierin is een vergoeding voor vervroegd aflossen van de hypothecaire geldlening (boeterente) opgenomen. De consument heeft zich op het standpunt gesteld dat Quion deze boeterente te hoog heeft vastgesteld en vordert schadevergoeding. Volgens de consument heeft Quion een te lage vergelijkingsrente gebruikt, waardoor de boeterente te hoog is uitgevallen. Voor de commissie is niet komen vast te staan dat Quion een te lage vergelijkingsrente heeft gehanteerd of dat Quion de boeterente anderszins fout heeft berekend en wijst de vordering af.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist volgens haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat hierbij om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) het aanvullende stuk van de consument van 21 juni 2021 en 3) het verweerschrift van Quion.

1.2 De commissie stelt vast dat de consument in de gelegenheid is gesteld om binnen twee weken een reactie op het verweerschrift van Quion in te dienen en dat hij na ommekomst van die termijn om twee weken uitstel heeft verzocht om dat te doen, maar dat hij van die mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt.

1.3 De commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar reglement. De uitspraak is daardoor niet-bindend. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Op 27 juni 2016 heeft Quion aan de consument en zijn partner een hypothecaire geldlening van € 225.000,- verstrekt. Deze bestaat uit een aflossingsvrij leningdeel van € 195.000,- en een annuïtair leningdeel van € 30.000,-. Beide leningdelen hebben een rentevastperiode van tien jaren en een rente van 1,94% per jaar.

2.2 Op de hypothecaire geldlening zijn de Algemene Voorwaarden voor een hypothecaire lening en hypotheek Hypotrust (AV 2008) (hierna: de voorwaarden) van toepassing. In artikel 21.2 van de voorwaarden staat:

"(…) Een aflossing zoals wordt bedoeld in Artikel 21.1 laat onverlet de verplichting van de Geldnemer om Rente te betalen over het aldus afgeloste tot het moment waarop de aflossing wordt voldaan. (…)"

2.3 Op 1 maart 2021 hebben de consument en zijn partner bij Quion een voorlopige aflossingsnota opgevraagd.

2.4 Op 3 maart 2021 heeft Quion aan de consument en zijn partner een brief gestuurd. Hierin staat:

"(…) Bij deze brief vindt u een voorlopige aflosnota. (…)

Wat moet u doen?
(…) Let op! De bedragen op de definitieve aflosnota kunnen anders zijn dan de bedragen op de voorlopige aflosnota. (…)"

Als bijlage bij de brief is een aflossingsnota voor de aflossing van de hypothecaire geldlening op 15 mei 2021 (hierna: de voorlopige aflossingsnota) gevoegd. Hierin is een vergoeding voor vervroegd aflossen (hierna: boeterente) van € 7.186,14 opgenomen. De boeterente is berekend op basis van een vergelijkingsrente van 1,22% voor het aflossingsvrije leningdeel en een vergelijkingsrente van 1,02% voor het annuïtaire leningdeel. Beide percentages corresponderen met een rentevastperiode van zes jaren, die blijkt uit een rentetabel, die onderdeel is van de bijlage.

In de bijlage staat:

"(…) Voor het bepalen van de vergelijkingsrente kijken we naar de rente die hoort bij de overgebleven tijd van de met u afgesproken rentevast periode. Of als deze er niet is naar de dichtstbijzijnde kortere rentevast periode of dichtstbijzijnde langere rentevast periode. Dan gebruiken wij de rentevast periode die in dat geval in uw voordeel is. Dit is de 'naast betere rente'. (…)"

Op 15 mei 2021 zou het aantal maanden van de overeengekomen rentevastperiode nog 61 bedragen.

2.5 De consument en zijn partner hebben de hypothecaire geldlening niet aan Quion terugbetaald.

De klacht en vordering van de consument

2.6 De consument vordert een schadevergoeding van € 450,- van Quion.

2.7 De consument heeft zich op het standpunt gesteld dat Quion toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van haar verbintenissen uit de overeenkomst die partijen hebben gesloten. Daartoe heeft hij de volgende argumenten aangevoerd:

- Quion heeft bij het opmaken van de voorlopige aflossingsnota de verkeerde vergelijkingsrente gehanteerd. Ten onrechte heeft Quion een renteafslag van 0,2% gehanteerd, waardoor de vergelijkingsrente 0,2% te laag is vastgesteld en de boeterente te hoog is. Bij het verstrekken van de hypothecaire geldlening heeft Quion deze renteafslag niet gehanteerd. Dat is inconsequent.
- Ten onrechte heeft Quion de consument en zijn partner niet geïnformeerd over de renteafslag van 0,2%.

2.8 Door de toerekenbare tekortkoming van Quion heeft de consument schade geleden. Deze schade bestaat uit de teveel betaalde boeterente en twee uren advisering door de adviseur van de consument en zijn partner. De consument heeft deze schade op € 450,- begroot.

Het verweer van Quion

2.9 Quion heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

Waar gaat deze zaak over?

3.1 Aan de commissie liggen de vragen voor of Quion bij het opmaken van de voorlopige aflossingsnota de boeterente op de juiste manier heeft berekend en, als dat niet zo is, of Quion aan de consument een schadevergoeding moet betalen. De commissie is van oordeel dat Quion de boeterente op de juiste manier heeft berekend en geen schadevergoeding aan de consument hoeft te betalen en zal dat hierna toelichten.

Wat houdt partijen verdeeld?

3.2 De commissie constateert dat tussen partijen niet in geschil is dat Quion een boeterente mag berekenen voor de aflossing van de hypothecaire geldlening door de consument en zijn partner. Deze bevoegdheid blijkt bovendien uit artikel 21.2 van de voorwaarden, hiervoor opgenomen onder 2.2. Partijen verschillen van mening over de *hoogte* van de boeterente. De consument heeft zich op het standpunt gesteld dat Quion deze verkeerd (te hoog) heeft vastgesteld, omdat Quion op de vergelijkingsrente ten onrechte een renteafslag van 0,2% in mindering heeft gebracht. Quion heeft zich gemotiveerd tegen de stellingen van de consument verweerd en gesteld dat zij geen renteafslag van 0,2% heeft gehanteerd. Quion heeft toegelicht dat zij bij het opmaken van de voorlopige aflossingsnota is uitgegaan van de aflossing van de hypothecaire geldlening per 15 mei 2021. Op dat moment was de resterende looptijd van de rentevastperiode volgens Quion nog 61 maanden. Quion heeft verder toegelicht dat zij bij het bepalen van de vergelijkingsrente is uitgegaan van de rentelijst van 5 februari 2021 en dat de vergelijkingsrente voor het aflossingsvrije leningdeel 1,22% bedroeg en 1,02% voor het annuïtaire leningdeel. Volgens Quion heeft zij een vergelijking gemaakt met de geldende rentetarieven voor een resterende rentevastperiode van zes jaren.

Heeft Quion de boeterente op de juiste manier berekend?

3.3 De commissie merkt in dit verband op dat een voorlopige aflossingsnota slechts een indicatie geeft van de boeterente. Quion heeft dat in haar brief aan de consument en zijn partner van 3 maart 2021, hiervoor opgenomen 2.4, ook benadrukt. Voor de daadwerkelijke hoogte van de boeterente is een definitieve aflossingsnota vereist. Uit de vaste lijn van uitspraken van de commissie volgt dat de consument redelijkerwijs geen rekening hoeft te houden met omstandigheden anders dan rentedalingen, zoals – bijvoorbeeld – een fout in de berekening van de voorlopige aflossingsnota.[1]

3.4 In de onderhavige zaak heeft Quion geen definitieve aflossingsnota opgemaakt, maar klaagt de consument over de wijze waarop Quion de boeterente in de voorlopige aflossingsnota heeft berekend. Deze klacht faalt. Naar het oordeel van de commissie is niet komen vast te staan dat Quion de boeterente verkeerd heeft berekend.

3.5 Daarvoor is in de eerste plaats van belang dat voor de commissie niet is komen vast te staan dat Quion bij het opmaken van de voorlopige aflossingsnota een renteafslag van 0,2% heeft gehanteerd. Quion heeft die stelling gemotiveerd betwist en het lag op de weg van de consument om deze stelling na het gemotiveerde verweer van Quion verder te onderbouwen en te bewijzen. Dat vloeit voort uit artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

[1] Zie bijvoorbeeld Geschillencommissie Kifid nrs. 2016-258 en 2017-101.

Nu de consument zijn stelling na het verweer van Quion echter niet verder heeft onderbouwd en uit een bijzondere regel of de eisen van redelijkheid en billijkheid geen andere verdeling van de bewijslast voortvloeit, kan de commissie niet anders dan dit standpunt van de consument passeren.

3.6 In de tweede plaats is naar het oordeel van de commissie niet komen vast te staan dat Quion een hogere boeterente heeft berekend dan het financiële nadeel dat Quion zal lijden door het aflossen van de hypothecaire geldlening door de consument en zijn partner.[2] In dat verband is voor de commissie niet komen vast te staan dat Quion de boeterente heeft berekend in strijd met hetgeen partijen zijn overeengekomen en de uitgangspunten die de Autoriteit Financiële Markten heeft geformuleerd in de *Leidraad voor vervroegde aflossing van de hypotheek*[3] (hierna: de leidraad). Zo heeft Quion de boeterente berekend op basis van het bedrag dat de consument en zijn partner willen aflossen (€ 221.331,62), zulks onder aftrek van de boetevrije ruimte (€ 22.500,-). Dat is conform uitganspunt 1 van de leidraad. Verder heeft Quion door niet te rekenen met 1,20% voor vijf jaren vast, maar met 1,22% voor zes jaren vast voor het aflossingsvrije leningdeel en door niet te rekenen met 1,00% voor vijf jaren vast, maar met 1,02% voor zes jaren vast voor het annuïtaire leningdeel, de 'naast betere rente' gebruikt. Dat is conform uitganspunt 2 van de leidraad. Voor de schuld/-marktwaarde-verhouding heeft Quion verder consequent de risicoklasse 55% tot en met 65% marktwaarde gehanteerd. Dat is conform uitgangspunt 3 van de leidraad. En Quion heeft de toekomstige aflossingen buiten beschouwing gelaten. Niet gesteld of gebleken is dat partijen zijn overeengekomen dat Quion hiermee rekening moet houden. Daarmee heeft Quion gehandeld conform uitgangsput 4 van de leidraad.

Moet Quion een schadevergoeding aan de consument betalen?

3.7 Nu niet is komen vast te staan dat Quion bij het opmaken van de voorlopige aflossingsnota een fout heeft gemaakt, is er geen aanleiding voor het toewijzen van een schadevergoeding aan de consument.

Wat is de conclusie?

3.8 De conclusie is dat niet is komen vast te staan dat Quion bij het opmaken van de voorlopige aflossingsnota de boeterente onjuist heeft berekend en dat Quion geen schadevergoeding aan de consument hoeft te betalen. De commissie zal de vordering afwijzen.

---

[2] Volgens artikel 81c lid 2 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft mag de aanbieder van hypothecair krediet geen vergoeding voor vervroegde aflossing van het hypothecair krediet rekenen die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing.

[3] Te raadplegen op https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/nieuws/2017/mrt/vervroegd-aflossen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het reglement, te vinden op de website van Kifid (www.kifid.nl/reglementen-en-statuten). 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.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv)

Artikel 150 Rv

De partij die zich beroept op rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten of rechten, draagt de bewijslast van die feiten of rechten, tenzij uit enige bijzondere regel of uit de eisen van redelijkheid en billijkheid een andere verdeling van de bewijslast voortvloeit.

Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo)

Artikel 81c BGfo

1. Een hypothecair krediet kan vervroegd worden afgelost. Onder vervroegde aflossing wordt verstaan de gehele of gedeeltelijke aflossing van een hypothecair krediet voorafgaand aan het verstrijken van de looptijd van de kredietovereenkomst.
2. De aanbieder van hypothecair krediet rekent geen vergoeding voor vervroegde aflossing van het hypothecair krediet die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing.
3. Een aanbieder van hypothecair krediet hanteert bij het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing van een kredietovereenkomst waarvan de debetrentevoet overeenkomstig artikel 81ca, eerste lid, is gewijzigd dezelfde voorwaarden als bij het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing van een kredietovereenkomst waarvan de debetrentevoet niet overeenkomstig artikel 81ca, eerste lid, is gewijzigd.
4. De aanbieder van hypothecair krediet verstrekt aan de consument die voornemens is vervroegd af te lossen een berekening van de aan de aanbieder te betalen vergoeding voor het vervroegd aflossen en de bij de berekening gehanteerde hypothesen.
5. De Autoriteit Financiële Markten kan nadere regels stellen met betrekking tot de berekening van de vergoeding, bedoeld in het vierde lid.