Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0165
(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. K. van Oort, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 16 november 2021
Ingediend door	: De consumenten
Tegen	: WestlandUtrecht Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 2 maart 2022
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

Samenvatting

De consumenten stellen dat de bank bij het berekenen van de vergoedingsrente ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de waarde van de beleggingshypotheek, waardoor de consumenten een te hoge vergoedingsrente hebben betaald. Daarnaast stellen de consumenten dat na de omzetting van de hypothecaire lening sprake is van een nieuwe overeenkomst en dat zij daarom opnieuw 10% vergoedingsvrij mogen aflossen. De bank heeft voorgaande betwist. De commissie wijst de vordering af.

1. De procedure

1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consumenten en 4) de dupliek van de bank.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 De consumenten en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consumenten hebben in 2007 een Flexfund Hypotheek afgesloten bij de bank met een oorspronkelijke hoofdsom van € 255.000,-. Deze hypothecaire lening bestaat uit een aflossingsvrije geldlening gecombineerd met een beleggingsrekening bij WestlandUtrecht Effectenbank N.V. (hierna: WUE). De bank heeft tot zekerheid van de terugbetaling van de geldlening een eerste hypotheekrecht gevestigd op de woning van de consumenten. De bank heeft tevens een eerste pandrecht verkregen op de beleggingsrekening.

2.2 In 2013 is WUE gefuseerd met Nationale Nederlanden Bank (hierna: NN) door middel van een juridische fusie. Daardoor zijn alle rechten en plichten van WUE onder algemene titel overgegaan op NN en is WUE opgehouden te bestaan. Vanaf dat moment treedt NN op als vermogensbeheerder voor de beleggingsrekening van de consumenten.

2.3 Op 23 juli 2021 stuurt de bank de consumenten een offerte voor het omzetten van de hypothecaire lening in een annuïteiten hypotheek.

2.4 Met ingang van 1 augustus 2021 hebben de consumenten hun hypothecaire lening omgezet in een annuïteiten hypotheek.

2.5 Op 2 augustus 2021 hebben de consumenten een bedrag van € 30.214,18, zijnde het saldo van de beleggingsrekening, voldaan ten behoeve van de hypothecaire lening. De bank heeft de consumenten hieromtrent op 4 augustus 2021 bericht dat zij een vergoedingsrente van € 139,19 in rekening brengt, omdat consumenten maximaal € 25.500,- vergoedingsvrij mogen afbetalen per kalenderjaar.

2.6 Consumenten hebben bij de bank aangegeven dat zij de hypothecaire lening per 20 oktober 2021 willen oversluiten naar een andere bank. Per brief van 12 oktober 2021 informeert de bank de consumenten over de definitieve terugbetaalnota, waaruit blijkt dat de consumenten een vergoedingsrente dienen te voldoen van € 35.496,03. Dit bedrag is door de consumenten voldaan.

De klacht en vordering

2.7 De consumenten vorderen betaling van een bedrag van € 3.500,-, zijnde het bedrag dat zij teveel aan vergoedingsrente hebben betaald.

2.8 De consumenten leggen hieraan het volgende ten grondslag. Bij het bepalen van de vergoedingsrente moet de waarde van de verpande beleggingsrekening worden meegenomen. Dit bedrag moet in mindering worden gebracht op de hypothecaire geldlening en pas daarna kan het resterende bedrag worden omgezet in een nieuwe hypothecaire geldlening, zijnde een annuïteitenhypotheek. Doordat het saldo van de beleggingsrekening niet is meegenomen, hebben de consumenten een te hoge vergoedingsrente voldaan. Bovendien is de annuïteitenhypotheek een nieuwe hypothecaire geldlening, zodat de consumenten ook hierover vergoedingsvrij 10% van de oorspronkelijke hoofdsom mogen aflossen. Uitgaande van deze feiten hebben de consumenten teveel vergoedingsrente betaald en dient de bank een bedrag van € 3.500,- terug te betalen.

Het verweer

2.9 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Ter beoordeling staat of de bank bij het berekenen van de vergoedingsrente rekening moest houden met het saldo van de verpande beleggingsrekening en of de consumenten na omzetting van de geldlening opnieuw het recht hadden om 10% van de geldlening vergoedingsvrij af te lossen.

3.2 De commissie merkt daarbij op dat tussen partijen op zichzelf niet in geschil is dat de consumenten een vergoedingsrente zijn verschuldigd, het is de hoogte van die vergoedingsrente die partijen verdeeld houdt.

Saldo beleggingsrekening

3.3 De consumenten stellen dat het saldo van de beleggingsrekening in mindering had moeten worden gebracht op de uitstaande schuld, zodat het bedrag waarover de vergoeding dient te worden berekend lager uitvalt. Dit volgt volgens de consumenten uit de Leidraad Vergoeding voor Vervroegde Aflossing van de AFM (hierna: de leidraad), omdat daarin staat dat bij het berekenen van de vergoedingsrente rekening moet worden gehouden met het opgebouwde spaarbedrag bij een (bank)spaarhypotheek. De bank heeft dit betwist en stelt (onder meer) dat hier geen sprake is van een spaarhypotheek, zodat met het saldo van de beleggingsrekening geen rekening hoeft te worden gehouden.

3.4 De commissie stelt allereerst vast dat er tussen partijen geen afspraken zijn gemaakt, waaruit volgt dat de waarde van de beleggingsrekening dient te worden meegenomen bij het bepalen van het bedrag dat vergoedingsvrij kan worden afgelost. Op basis van de overeenkomst rust op de bank dus ook geen verplichting deze waarde mee te nemen.

3.5 Op pagina 12 en 13 van de leidraad is – voor zover relevant – het volgende bepaald: *"Op basis van de hypotheekvorm (annuïteiten of lineair) heeft de klant een afspraak met de aanbieder gemaakt om aflossingen te doen gedurende de looptijd volgens een contractueel aflossingsschema. Bij (bank)spaarhypotheken heeft de klant een afspraak met de aanbieder gemaakt om te sparen gedurende de looptijd volgens een contractueel opbouwschema. Dit wordt voor het bepalen van de te betalen vergoeding beschouwd als een fictief aflossingsschema. (…) Bij (bank)spaarhypotheken moet de (toekomstige) contractuele kapitaalopbouw in de spaarrekening als (fictieve) aflossing worden beschouwd. Dit betekent dat de hypotheekaanbieder uit moet gaan van de "netto hypotheek".*

Een (bank)spaarhypotheek wordt in de leidraad als volgt gedefinieerd: *"Een (bank)spaar-hypotheek is een hypotheek met een gekoppelde rekening of verzekering, waarbij de rente op de hypotheek en de vergoeding op de rekening of verzekering hetzelfde is."*

3.6 Anders dan de consumenten stellen volgt uit deze bepaling in de leidraad niet dat bij het berekenen van de vergoedingsrente rekening moet worden gehouden met het saldo van de beleggingsrekening. Een beleggingsrekening is iets anders dan een (bank)spaarhypotheek, in die zin dat de consumenten geen afspraken hebben gemaakt met de bank over de opbouw van het beleggingsdeel. De opbouw van het beleggingsdeel is immers afhankelijk van het behaalde rendement en vooraf kan niet worden vastgesteld wat dit rendement zal zijn. De opgebouwde waarde van het beleggingsdeel en het verwachte rendement kunnen dan ook niet worden gezien als onderdeel van een fictief aflossingsschema.[1] Dit betekent dat uit hoofde van de leidraad op de bank eveneens geen verplichting rust het saldo van de beleggingsrekening mee te nemen bij het berekenen van de vergoedingsrente.

3.7 De consumenten stellen zich nog op het standpunt dat de hypothecaire geldlening en de beleggingsrekening één product zijn, omdat ze juridisch en fiscaal aan elkaar zijn gekoppeld en zij beide producten tegelijk bij (een entiteit van) de bank hebben afgesloten. Hoewel het op zichzelf genomen juist is dat de producten aan elkaar zijn gekoppeld en het saldo van de beleggingsrekening dient te worden gebruikt voor het aflossen van de hypothecaire geld-lening, maakt dit voorgaande niet anders. Zoals hiervoor reeds is overwogen is bij een beleggingshypotheek, anders dan bij een (bank)spaarhypotheek geen sprake van een fictief aflossingsschema, omdat bij een beleggingshypotheek van tevoren niet is vast te stellen welk rendement uiteindelijk zal worden behaald, in tegenstelling tot bij een (bank)spaarhypotheek. Dat de beide producten aan elkaar zijn gekoppeld doet daar niet aan af en maakt op zichzelf niet dat de bank dan met het saldo van de beleggingsrekening rekening dient te houden bij het bepalen van de vergoedingsrente.

3.8 Gezien het voorgaande slaagt het verweer van de bank op dit punt en rust op de bank geen verplichting om het saldo van de beleggingsrekening in mindering te brengen op de hele nog openstaande schuld, voordat zij de vergoedingsrente over die openstaande schuld berekend.

Nieuwe hypothecaire lening na omzetting hypotheekvorm?

3.9 De consumenten stellen zich verder op het standpunt dat zij na de omzetting van de geldlening in een annuïteitenhypotheek het recht hadden om opnieuw 10% boetevrij af te lossen. De bank betwist dat met de omzetting naar een annuïteitenhypotheek een nieuwe hypothecaire lening is ontstaan.

[1] Zie ook Geschillencommissie uitspraaknummers 2019-201 en 2019/502, te vinden op www.kifid.nl

De oude geldlening is niet doorgehaald in het Kadaster en er is niet opnieuw zekerheid gevestigd voor de "nieuwe" hypotheek. De consumenten konden daarom maar één keer gebruik maken van de (jaarlijkse) aflossingsvrije ruimte, aldus de bank.

3.10 Dit verweer van de bank slaagt. De geldlening is weliswaar omgezet in een andere vorm, zijnde een annuïteitenhypotheek, maar daarmee is nog geen sprake van het afsluiten van een nieuwe hypothecaire lening. Er is slechts sprake van een wijziging in de reeds bestaande overeenkomst, in die zin dat de consumenten voor een andere wijze van aflossen hebben gekozen. De op de geldlening van toepassing zijnde voorwaarden en de hoofdsom zijn door de omzetting niet gewijzigd, zodat de consumenten ook niet opnieuw het recht hadden om 10% boetevrij af te lossen. De voorwaarde – dat zij dit slechts eenmaal per kalenderjaar mogen doen – is met de omzetting niet gewijzigd.

Conclusie

3.11 Het voorgaande leidt ertoe dat de bank de vergoedingsrente op de juiste manier heeft berekend en dat de consumenten geen recht hebben op terugbetaling van een deel van de betaalde vergoedingsrente. De vordering wordt afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.