

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-517
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 11 december 2017
Ingediend door : Consument
Tegen : AEGON Hypotheken B.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen Geldverstrekker
Datum uitspraak : 21 augustus 2018
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft verzocht zijn hypothecaire geldlening te verhogen om met die verhoging 10% van de hoofdsom van de geldlening af te lossen. De Bank heeft dat verzoek afgewezen. De Commissie oordeelt dat een dergelijk verzoek niet in de voorwaarden is uitgesloten. Zij oordeelt echter dat de Bank het verzoek toch mag weigeren. De reden die de Bank voor de weigering gegeven heeft, is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van Geldverstrekker;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Geldverstrekker.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

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

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft in 2014 bij Geldverstrekker een hypothecaire geldlening afgesloten. Dit betrof een AEGON Annuïteitenhypothek met een hoofdsom van € 395.000,-. De rentevastperiode van de geldlening is 20 jaar en de rente 4,3%.

2.2 In de offerte heeft Geldverstrekker voor wat de mogelijkheid van Vervroegde aflossing van de lening verwezen naar de bijgevoegde toelichting: “Wat u moet weten over AEGON Hypotheken.”

2.3 In die Toelichting wordt ten aanzien van geheel of gedeeltelijk extra aflossen het volgende bepaald:

“AEGON kent een aantal voorwaarden die gelden als u vervroegd aflost. Dat wil zeggen dat u eerder aflost dan de verplichte, bij het sluiten van de overeenkomst vastgestelde, aflossingen.

Algemene voorwaarden

- de aflossing moet schriftelijk aan AEGON worden medegedeeld;
- er geldt een aankondigingstermijn van een volle maand voor een rentevervaldag;
- er geldt een minimum aflossingsbedrag van € 2.000,-;
- het verrichten van een extra aflossing ontslaat de debiteur niet van het doen van de verplichte aflossing op de daarvoor overeengekomen tijdstippen.

Voorwaarden bij aflossen zonder aflossingsvergoeding

Bij aflossing worden in de onderstaande gevallen geen kosten in rekening gebracht:

- Tot maximaal 10% van de oorspronkelijke lening per jaar. Over het meerdere is een aflossingsvergoeding verschuldigd (meer informatie verderop in deze brochure).
- Als de actuele rente gelijk of hoger is dan de contractrente (zie het hoofdstuk “Rentedefinities” eerder in deze brochure).
- Indien er sprake is van een variabele rente.
- Bij verkoop en overdracht van de woning en alle in de woning verblijvende schuldenaren moeten verhuizen. Verdeling van een gemeenschap wordt niet aangemerkt als verkoop.
- Bij het tenietgaan (verloren gaan) van de woning.
- Op het moment dat de rentevastperiode is afgelopen.
- Na het overlijden van één van de debiteuren, mits wordt afgelost binnen 3 maanden na het overlijden van de desbetreffende debiteur.
- Met een kapitaalsuitkering uit een, in verband met de lening, aan AEGON verpande levensverzekering.
- Met de afkoopwaarde van een, in verband met de lening, aan AEGON verpande levensverzekering of verpande spaarrekening, mits deze waarde tenminste gelijk is aan de hoofdsom of het restant daarvan en wordt aangewend tot **algehele** aflossing van de lening.
- Met een uitkering uit een, in verband met de lening, aan AEGON verpande spaarrekening.

Voorwaarden bij aflossen met aflossingsvergoeding

In alle andere gevallen wordt een aflossingsvergoeding in rekening gebracht. Deze vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de contante waarde van de rentebedragen die bij ongewijzigde voortzetting van de geldlening over het resterende deel van de lopende rentevastperiode verschuldigd zouden zijn, en de contante waarde van de rentebedragen over dezelfde periode berekend op basis van de actuele rente.

Hierbij wordt een eventueel toegepaste afwijking van het gepubliceerde tarief niet in aanmerking genomen. De hiervoor genoemde contante waarden worden bepaald door discontering op basis van de actuele rente. De aflossingsvergoeding wordt berekend over het bedrag dat vervroegd wordt afgelost, nadat dit is verminderd met het bedrag waarover op grond van het hiervoor bepaalde geen aflossingsvergoeding is verschuldigd.

AEGON Annuïteiten Hypotheek

Bij deze hypotheekvorm betaalt u iedere maand een vast bedrag dat bestaat uit hypotheekrente en aflossing. In de beginfase bestaat het bedrag voornamelijk uit rente en relatief weinig aflossing. Naarmate de looptijd verstrijkt, zal het rentebestanddeel afnemen en steeds meer voor aflossing beschikbaar komen. Aan het einde van de looptijd is uw lening volledig afgelost. Bij wijziging van de rente aan het einde van een rentevastperiode wordt het maandelijks te betalen bedrag opnieuw vastgesteld. Naast uw maandbedrag voor rente en aflossing betaalt u eventueel een premie voor een los te sluiten overlijdensrisicoverzekering.

Gedurende de looptijd van de lening betaalt u steeds minder rente. Daardoor wordt ook uw hypotheekrenteaftrek steeds lager.

Een vervroegde aflossing brengt geen wijziging in het bedrag van de annuïteit. Als een bedrag van ten minste € 2.000,- vervroegd op de hoofdsom is afgelost, kunt u verzoeken het bedrag van de annuïteit te verlagen.”

- 2.4 Consument heeft in 2016 boetevrij 10% van de hypothecaire geldlening afgelost. Dit heeft hij gedaan door de hypothecaire geldlening onderhands te verhogen met een tweede leningdeel van € 39.500,-. Vanuit die verhoging heeft Consument 10% van de lening, ook wel genoemd het eerste leningdeel, boetevrij afgelost. Een dergelijke constructie was voor Consument voordelig omdat de rente van het nieuwe leningdeel lager lag dan van de afgesloten geldlening.

- 2.5 In november 2017 heeft Consument aan Geldverstrekker een soortgelijk verzoek voorgelegd. Consument heeft verzocht de hypothecaire geldlening onderhands te verhogen met een derde leningdeel, met een hoofdsom van € 39.500,-.
- 2.6 Geldverstrekker heeft het verzoek van Consument afgewezen onder verwijzing naar artikel 5.4, sub a, van de Algemene Voorwaarden Aegon Hypotheek van 14 juni 2017. De tekst van dat artikel is als volgt:

“5.4. In de volgende situaties betaalt u geen aflossingskosten:

a. Vergoedingsvrije ruimte

U mag per kalenderjaar 10% aflossen van het oorspronkelijk geleende bedrag van elk leningdeel (met uitzondering van de overbruggingslening), zonder dat u daar aflossingskosten (vergoeding) voor betaalt. Dit is uw ‘vergoedingsvrije ruimte’. Alle extra aflossingen die u in een kalenderjaar doet, verlagen uw vergoedingsvrije ruimte in dat jaar, met uitzondering van de vrijgestelde situaties zoals beschreven bij artikel 5.4 sub b. Als u in een kalenderjaar een deel van uw vergoedingsvrije ruimte niet gebruikt, vervalt dat deel op 31 december van dat jaar.

Lost u af in hetzelfde kalenderjaar waarin u uw leningdeel heeft omgezet naar markttrente (zie ook artikel 6 Omzetten naar markttrente) ? Dan houden we bij de berekening van uw vergoedingsvrije ruimte rekening met de vergoedingsvrije ruimte die we al hebben meegenomen bij de berekening van de omzettingskosten voor de omzetting naar markttrente.

U heeft géén vergoedingsvrije ruimte als u een extra aflossing doet met geld uit een verhoging van uw bestaande lening van Aegon of uit een nieuwe lening van Aegon. Dit geldt als de verhoogde of nieuwe lening is afgesloten in de periode van 12 maanden vóór de extra aflossing tot 12 maanden na de extra aflossing.”

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

- 3.1 Consument vordert dat hem de mogelijkheid wordt geboden de hypothecaire geldlening kosteloos over te sluiten naar een andere geldverstrekker.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag.

Volgens de voorwaarden die van toepassing zijn op de in 2014 door Consument afgesloten hypothecaire geldlening heeft hij het recht per jaar 10% aflossingsvrij af te lossen.

Consument stelt dat Geldverstrekker zich ten onrechte op het standpunt stelt dat er geen vergoedingsvrije ruimte bestaat wanneer de extra aflossing wordt gedaan vanuit een verhoging van de geldlening. De hierboven in overweging 2.6 aangehaalde bepaling 5.4, onder a, van de algemene voorwaarden is niet van toepassing op de geldlening van Consument zoals die in 2014 werd afgesloten.

Daarnaast weigert Geldverstrekker een verhoging van de geldlening te verstrekken op de grond dat die lening zou worden ingezet om een boetevrije aflossing te doen op een geldlening die Geldverstrekker meer rendement oplevert. Dergelijk handelen kwalificeert juridisch als misbruik van het recht van eerste hypotheekhouder.

Verweer van Geldverstrekker

- 3.3 Geldverstrekker heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

- 4.1 De Commissie stelt vast dat een onderscheid kan worden gemaakt tussen twee grondslagen voor het standpunt van Geldverstrekker, dat erop neerkomt dat uit een verhoging geen aflossing van de boetevrije ruimte mag plaatsvinden. Ten eerste is er de stelling dat het op grond van de in overweging 2.6 aangehaalde voorwaarden niet zou zijn toegestaan om af te lossen uit een verhoging. Ten tweede de stelling dat Geldverstrekker niet verplicht is een aanvullende geldlening te verstrekken aan Consumenten omdat het aan Geldverstrekker is te bepalen aan wie zij leningen verstrekt.
- 4.2 Voor wat het eerste argument betreft, volgt de Commissie de stelling van Consument dat de voorwaarden waarop Geldverstrekker zich beroept in 2017 zijn opgemaakt en niet gelden voor zijn in 2014 afgesloten hypothecaire geldlening. Op de geldlening van Consument zijn de voorwaarden uit 2014 van toepassing, waarin geen bepaling is te vinden gelijk aan de bepaling die in overweging 2.6 is aangehaald. Geldverstrekker heeft dan ook ten onrechte beroep gedaan op die voorwaarden.
- 4.3 Voor wat het tweede argument betreft, wijst de Commissie erop dat er sprake is van de aanvraag van een aanvullende financiering in het kader van de overeenkomst van hypothecaire geldlening tussen Consument en Geldverstrekker. De Commissie overweegt dat Geldverstrekker, indien zij daarmee binnen de grenzen van de wet en de normen van redelijkheid en billijkheid blijft, zelf kan bepalen of zij aan Consument de verzochte financiering verstrekt (zie onder meer GC Kifid, 2017-492 en 2017-552).

4.4 Consument heeft gesteld dat Geldverstrekker misbruik van haar positie maakt door te weigeren een aanvullend krediet te verstrekken aan Consument. Geldverstrekker heeft de redenen voor haar beleid toegelicht. De Bank heeft daarbij als hoofdreden opgemerkt dat zij contractueel bedongen rente misloopt wanneer zij aan Consument een aanvullend krediet verstrekt om daarmee de hypothecaire geldlening af te lossen. Deze reden voor de weigering een aanvullend krediet te verstrekken, komt de Commissie niet onredelijk voor. Dat Geldverstrekker in het verleden een ander beleid voerde, betekent niet dat Consument daaraan rechten kan ontleen. De Commissie concludeert derhalve tot afwijzing van de vordering van Consument.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.

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.