

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2018-568  
(mr. R.J. Paris, voorzitter, mr. W.H.G.A. Filott mpf, mr. drs. R. Knopper, leden en  
mr. L.T.A. van Eck, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 21 november 2017  
Ingediend door : Consument  
Tegen : Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te 's-Gravenhage verder te noemen de Bank  
Datum uitspraak : 5 september 2018  
Aard uitspraak : Bindend advies

## **Samenvatting**

Consument klaagt over de hoogte van de door de Bank bij hem in rekening gebrachte vergoedingsrente bij vervroegde aflossing. Partijen verschillen van mening over de uitleg van de relevante voorwaarden. De Commissie volgt Consument niet in zijn uitleg en komt tot afwijzing van de klacht.

### **I. Procesverloop**

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

- het door Consument ingediende klachtformulier, met bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank, met bijlage;
- de repliek van Consument, met bijlage;
- de dupliek van de Bank, met bijlagen.

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 De Bank heeft Consument en zijn partner een hypothecaire geldlening verstrekt (hierna: de geldlening). Aan de geldlening is een spaarrekening gekoppeld.

Partijen zijn een vrijwillige boete bij verkoop van de woning overeengekomen.

De "Bijlage Specificatie leningdeel (...)" vermeldt:

*“Vanwege uw keuze voor het Basisvariant rentetarief met de voorwaarde ‘vrijwillige boete bij verkoop’ wordt voor dit leningdeel in de meeste gevallen van vervroegd aflossen een boete berekend, ook in geval van verkoop. Voor de complete voorwaarden verwijzen wij u naar de Bijlage Voorwaarden Basisvariant, versie 06-2007.*

Vervolgens luidt de “Bijlage Voorwaarden Basisvariant (...)” onder meer:

*“Aanvullende voorwaarde vrijwillige boete bij verkoop*

*In afwijking van de gebruikelijke voorwaarden moet u, indien u de lening aflost in verband met de verkoop van het onderpand een vergoeding wegens vervroegde aflossing betalen over leningdelen met Basisvariant met de aanvullende voorwaarde vrijwillige boete bij verkoop. Voor zover u echter gebruik maakt van de ‘meeneemregeling’ van de financier, hoeft u de vergoeding niet te betalen. De exacte regels van deze aanvullende voorwaarde zijn als volgt.*

*(...)*

*Vrijwillige boete*

*Indien:*

- 1. de verstrekking van de nieuwe lening niet binnen de acceptatienormen van de financier zou vallen of indien u binnen zes maanden geen gebruik zou maken van de meeneemregelingen en bovendien*
- 2. op het tijdstip van de aflossing de marktrente lager is dan of gelijk is aan de leningsrente van de leningdelen met Basisvariant met de aanvullende voorwaarde vrijwillige boete bij verkoop, brengt de financier u een vergoeding wegens vervroegde aflossing in rekening. Deze is gelijk aan de contante waarde van het renteverskil tussen leningsrente en marktrente met een minimum van vier maanden rente en een maximum van drie procent van het af te lossen bedrag van de betreffende leningdelen.*

*De voorwaarden van deze optie wijken ten dele af van het bepaalde in de Toelichting op de hypotheekofferte onder “Vervroegde (extra) aflossingen”. In de toelichting worden gevallen opgesomd waarin geen vergoeding is verschuldigd bij vervroegde aflossing. De daar genoemde gevallen zijn van toepassing op uw lening. De mogelijkheid altijd zonder vergoeding af te lossen bij levering van het onderpand bij verkoop (verhuizing) geldt echter niet voor de leningdelen met Basisvariant met de aanvullende voorwaarde vrijwillige boete bij verkoop.*

*U behoudt het recht elk kalenderjaar maximaal tien procent van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel af te lossen zonder dat u daarvoor een vergoeding verschuldigd bent.”*

De hypotheekakte vermeldt voor zover relevant:

**”6. Vergoeding verschuldigd**

*(...)*

*6.3 Vrijwillige vergoeding bij Verkoop. In het geval als omschreven in artikel 5.h. zal de schuldeiseres de schuldenaar op zijn verzoek een nieuwe hypothecaire geldlening aanbieden voor de aankoop van een ander onderpand, onder de volgende voorwaarden. (...)*

*Indien de verstrekking van de nieuwe lening niet binnen de acceptatiecriteria van de schuldeiseres zou vallen of indien de schuldenaar binnen zes maanden geen gebruik zou maken van deze mogelijkheid en bovendien op het tijdstip van de aflossing de marktrente lager is dan of gelijk is aan de leningsrente, is de schuldenaar een vergoeding wegens vervroegde aflossing verschuldigd. Deze wordt berekend zoals is bepaald in artikel 6.1 met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.b. De vergoeding bedraagt minimaal vier maanden rente en maximaal drie procent (3%) van het af te lossen bedrag.”*

2.2 De woning is op 2 oktober 2017 geleverd en de geldlening is vervroegd afgelost. De Bank heeft bij Consument en zijn partner een vergoedingsrente van € 4.353,75 in rekening gebracht.

### **3. Vordering, klacht en verweer**

#### *Vordering Consument*

3.1 Consument vordert dat de Bank wordt veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 588,17.

#### *Grondslagen en argumenten daarvoor*

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. De Bank heeft een vergoedingsrente bij Consument in rekening gebracht wegens aflossing van de geldlening in verband met de verkoop van de hypotheccair verbonden woning. De vergoedingsrente mag maximaal gelijk zijn aan 3% van het af te lossen bedrag ad € 125.519,22. Het af te lossen bedrag bestaat uit de hypotheeksom min de opgebouwde waarde op de spaarrekening (van € 19.605,78 per 2 oktober 2017) min het boetevrije bedrag (van € 3.765,58). De Bank dient het verschil tussen de door de Bank in rekening gebrachte vergoedingsrente van € 4.353,75 en de juiste vergoedingsrente van € 3.765,68 aan Consument te vergoeden. Dit verschil is gelijk aan € 588,17.

#### *Verweer van de Bank*

3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd. De vergoedingsrente is gelijk aan de contante waarde van het renteverlies en is in overeenstemming met de voorwaarden gemaximeerd op 3% van het restant aan hoofdsom op het moment van aflossen. Het af te lossen bedrag bedroeg per 2 oktober 2017 € 161.250,-. De Bank heeft daarbij onverplicht rekening gehouden met 10% boetevrije aflossing. Zij heeft geen rekening gehouden met de opgebouwde waarde in de spaarpolis van € 19.605,78 (per 2 oktober 2017).

## 4. Beoordeling

- 4.1 Partijen verschillen van mening over de hoogte van de door de Bank bij Consument en zijn partner in rekening gebrachte vergoedingsrente bij vervroegde aflossing van de geldlening. Zij zijn het erover eens dat bij het bepalen van de vergoedingsrente de bepalingen uit de “Bijlage Specificatie leningdeel (...)”, de “Bijlage Voorwaarden Basisvariant (...)” en de hypotheekakte als uitgangspunt gelden. Op grond van deze bepalingen is de vergoedingsrente gemaximeerd op “*drie procent van het af te lossen bedrag*”. Partijen verschillen van mening over de uitleg van: “*het af te lossen bedrag*”. Volgens Consument dient de Bank de openstaande hypotheeksom te verminderen met het opgebouwde bedrag op de spaarrekening (van € 19.605,78 per 2 oktober 2017). De vergoedingsrente is dan gelijk aan 3% van € 125.519,22. De Bank houdt echter geen rekening met de opgebouwde waarde op de spaarrekening en gaat uit van 3% van de openstaande hypotheeksom van € 161.250,-.
- 4.2 De Commissie overweegt dat partijen zijn overeengekomen dat de vergoedingsrente bij verkoop van de woning ten hoogste 3% van het af te lossen bedrag bedraagt. Zij legt de bewoordingen “*af te lossen bedrag*” zo uit dat het hier gaat om 3% van de openstaande som van de hypothecaire geldlening. Voor de lezing van Consument dat voornoemde openstaande som dient te worden verminderd met het saldo op de spaarrekening ziet de Commissie geen gronden. Deze lezing kan immers niet uit de bewoordingen van de betreffende bepalingen (in de “Bijlage Specificatie leningdeel (...)”, de “Bijlage Voorwaarden Basisvariant (...)” en de hypotheekakte) worden afgeleid noch hebben partijen hierover nadere afspraken gemaakt. De Commissie concludeert daarom dat de Bank de vergoedingsrente juist heeft berekend.
- 4.3 De klacht van Consument is gelet op de voorgaande overwegingen ongegrond.

## 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](http://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.*