

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-079  
(mr. A.M.T. Wigger, voorzitter en mr. M.A. Kleijer, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 7 maart 2018  
Ingediend door : Consument  
Tegen : ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen 'de bank'  
Datum uitspraak : 31 januari 2019  
Aard uitspraak : Bindend advies

## **Samenvatting**

Bewijskracht authentieke akte. Tegenbewijs toegestaan.

Consument heeft een woningfinanciering met zogenaamde voordeelrente afgesloten waarbij, bij vroegtijdige aflossing, boeterente verschuldigd kan zijn. In de leningofferte is dit nader uitgewerkt. In de akte van geldlening met hypotheekstelling zijn de voordeelrente-bepalingen echter niet opgenomen, wel wordt vermeld dat bij verkoop geen extra vergoeding verschuldigd is.

Consument stelt dat hij mag uitgaan van de hypotheekakte. De bank heeft hem ook niet afdoende geïnformeerd over deze bepalingen. De algemene voorwaarden, waar de boeterente in staat vermeld, zijn volgens Consument voorts onredelijk bezwarend.

De commissie wijst de vordering af. Enkel op basis van de offerte was de boeterente reeds afdoende kenbaar en Consument is bij de financiering bijgestaan door een tussenpersoon.

## **I. Procesverloop**

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

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

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 2009 met de bank een hypothecaire geldlening ('de lening') gesloten voor de financiering van de aankoop van een eigen woning.
- 2.2 De op de lening van toepassing zijnde voorwaarden en condities zijn overeengekomen bij geaccepteerde offerte van 22 september 2009. Hierin is onder andere de hieronder weergegeven specifieke bepaling opgenomen ten aanzien van vervroegde aflossing van de lening en een hierbij mogelijk verschuldigde boete:

**“Boete bij vrijwillige verkoop onderpand**

*In geval van vervroegde algehele aflossing door de vrijwillige verkoop van het onderpand, biedt de ING u, mogelijk in afwijking van uw hypotheekakte (onderstreping door de Commissie), de volgende mogelijkheden.*

*Als u de financiering van een nieuw onderpand ook bij de ING onderbrengt kunt u uw huidige hypotheek boetevrij aflossen en een nieuwe hypothecaire financiering bij de ING aangaan tegen de dan geldende condities. Ook kunt u gebruik maken van de Meeneemregeling; de ING biedt u dan een nieuwe hypotheek aan voor het bedrag dat afgelost wordt en tegen dezelfde rentecondities als uw oude hypotheek. Wilt u een hypotheek afsluiten voor een hoger bedrag, dan kunt u voor de extra financieringsbehoefte een nieuwe hypotheek afsluiten tegen de dan geldende rentecondities. Ook kunt u kiezen voor Rentemiddeling. U krijgt dan de gewogen gemiddelde rente tussen de rente van uw oude hypotheek en de nieuwe rente.*

*Als u niet direct een nieuwe ING hypotheek afsluit, geen gebruik maakt van de Meeneemregeling of Rentemiddeling, of als het aanbod niet binnen de acceptatievoorwaarden past, dan bent u de ING een vergoeding voor vervroegd aflossen verschuldigd. De berekening van deze vergoeding staat in de brochure 'Basisinformatie ING Hypotheken'. De vergoeding is maximaal 3% over het af te lossen bedrag.*

*Er is geen vergoeding verschuldigd als de dan geldende hypotheekrente hoger is dan de contractrente van uw oude ING hypotheek en in geval van aflossing binnen zes maanden na overlijden van u of uw medeschuldenaar(s). Als dit op u van toepassing is, laat u de ING dit weten voordat de geldigheidsduur van de offerte is verlopen.*

*Sluit u binnen zes maanden na algehele aflossing opnieuw een ING hypotheek af, dan kunt u de eerder betaalde boete terugkrijgen. Bij het afsluiten van uw nieuwe hypotheek dient u hier duidelijk om te verzoeken.”*

- 2.3 In de offerte zijn tevens navolgende bepalingen opgenomen:

**“Voorwaarden**

*Hieronder leest u de belangrijkste voorwaarden (onderstreping door de Commissie) die voor deze aangeboden hypotheek gelden. Daarnaast zijn van toepassing de kenmerken en voorwaarden van uw hypotheek die u vindt in de brochure 'Basisinformatie ING Hypotheken' inclusief de Algemene Voorwaarden ING Hypotheken, de brochure 'Levenhypotheek' en 'Uw hypotheek van stap tot stap'.”*

en

**“Overig**

*Deze offerte is uitgebracht op verzoek van uw tussenpersoon en wordt u zonder advies van de ING aangeboden.”*

2.4 In de akte van geldlening met hypotheekstelling van 30 oktober 2009 is de onder 2.2 vermelde bepaling niet opgenomen. Wel is opgenomen dat geen extra vergoeding is verschuldigd bij onder andere een extra algehele aflossing ten gevolge van verkoop en levering van de verbonden woning.

2.5 Wegens verkoop van de woning lost Consument de lening in 2017 volledig af, waarop de bank hem bij royement een boete voor vervroegde aflossing in rekening brengt. Deze boete wordt door Consument voldaan.

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

#### *Vordering Consument*

3.1 Consument vordert restitutie van de in rekening gebrachte boeterente, vermeerderd met de wettelijke rente hierover sinds 3 oktober 2017.

#### *Grondslagen en argumenten daarvoor*

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

De bank heeft ten onrechte boeterente in rekening gebracht bij aflossing van de lening omdat:

- i) Consument mocht uitgaan van de leningvoorwaarden als vastgelegd in de akte van geldlening met hypotheekstelling, deze akte heeft dwingende bewijskracht.
- ii) De algemene voorwaarden waar de bank zich op beroept zijn onredelijk bezwarend voor Consument.
- iii) De bank heeft Consument niet geïnformeerd ten aanzien van de specifieke voorwaarden die aan de lening kleven, waar zij dit op grond van haar zorgplicht wel had moeten.

#### *Verweer Bank*

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

### **4. Beoordeling**

4.1 De Commissie beantwoordt de voorgelegde vraag of door de bank op terechte gronden kosten voor vervroegd aflossen in rekening is gebracht bevestigend en licht dit oordeel in het hiernavolgende toe.

4.2 In de akte van geldlening met hypotheekstelling zijn onder andere de leningcondities opgenomen. Consument mag in principe uitgaan van hetgeen in deze authentieke akte is verwoord.

Dit is echter niet in steen gebeiteld; er kan van de bepalingen uit deze akte afgeweken worden indien dit meer recht doet aan hetgeen tussen partijen is overeengekomen. De bank mag derhalve bewijs aandragen om haar stelling te onderbouwen, welk bewijs bij de beoordeling van de tussen partijen gemaakte afspraken kan worden meegenomen.

De Commissie wijst op de onder 2.2 weergegeven tekst van de offerte, *'Boete bij vrijwillige verkoop onderpand'*, waarin duidelijk is verwoord dat een boete verschuldigd kan zijn bij vrijwillige verkoop van de verbonden woning. Tevens wijst de Commissie op de tweede zin van deze bepaling, *'... mogelijk in afwijking van uw hypotheekakte...'*

Consument heeft bewust gekozen voor een financieringsvorm met afwijkende leningcondities. Middels acceptatie van de offerte heeft hij ingestemd met de hierin opgenomen voorwaarden en condities. Dat deze niet zijn opgenomen in de akte van geldlening met hypotheekstelling doet niet af aan wat partijen bij het aangaan van de lening hebben gewenst en beoogd.

4.3 In de offerte is de verplichting tot het voldoen van een extra vergoeding bij vervroegde aflossing expliciet opgenomen, en wel in de onder 2.2 weergegeven bepaling. Het belang van deze bepaling is in de offerte nog extra benadrukt door het onder 2.3 onder *'Voorwaarden'* vermelde. In de algemene voorwaarden van de bank wordt de verplichting tot het voldoen van een extra vergoeding bij vervroegde aflossing verder toegelicht. Enkel op basis van de offerte was de te betalen boete voor Consument reeds afdoende kenbaar. De vraag of de algemene voorwaarden onredelijk bezwarend zijn doet derhalve niet ter zake.

4.4 Consument is bij het aangaan van de lening geadviseerd door een tussenpersoon. In de offerte is ook duidelijk verwoord dat de offerte is uitgebracht op verzoek van de tussenpersoon en de bank in dezen geen advies heeft gegeven. Consument heeft vervolgens gekozen voor de financieringsvorm *'Voordeelrente'* waarbij door de bank een rentekorting wordt verleend in ruil waarvoor specifieke bepalingen ten aanzien van vervroegde aflossing gelden. De tussenpersoon is verantwoordelijk voor uitleg en advies omtrent de voor- en nadelen van de lening. Het feit dat Consument zich niet afdoende geïnformeerd acht kan de bank in dezen niet worden tegengeworpen.

4.5 Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen luidt de conclusie dat de bank gerechtigd was de boete bij vrijwillige verkoop onderpand in rekening te brengen. De klacht van Consument is derhalve ongegrond en de daarop gebaseerde vordering dient te worden afgewezen.

## 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/in-beroep-gaan-bij-kifid](http://www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid).*

*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.*