

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-154 (mr. B.F. Keulen, voorzitter en mr. D.W.Y. Sie, secretaris)

Klacht ontvangen op : 16 juli 2018
Ingediend door : Consument
Tegen : ING Bank N.V., h.o.d.n. WestlandUtrecht Bank, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 4 maart 2019
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

De klacht van Consument ziet toe op uitgangspunt 3 van de Leidraad voor vervroegde aflossing van de hypotheek van de AFM. In het bijzonder betekent dit dat Consument stelt dat de Bank, bij het vaststellen van de vergelijkingsrente, de Loan-to-Value op inconsistente wijze heeft toegepast. Dit heeft geleid tot een te hoge vergoeding voor vervroegde aflossing heeft moeten betalen. In 2007 was de contractrente van de hypothecaire geldlening van Consument gebaseerd op tariefklasse '≤100%'. De berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing is in 2018 echter gebaseerd op een tariefklasse '≤90%'. De Bank heeft gemotiveerd onderbouwd dat de tariefklasse van Consument gelijk is gebleven. In 2007 was de tariefklasse van ≤100% gebaseerd op de executiewaarde. In 2013 is het begrip 'executiewaarde' uit het model 'Taxatierapport financiering woonruimte' verdwenen. Dit heeft ertoe geleid dat de Bank de tariefklassen niet meer is gaan baseren op de executiewaarde, maar op de marktwaarde. Gelet op de taxatiewaarden van de woning is in het geval van Consument de tariefklasse ≤100% op basis van executiewaarde gelijk aan de tariefklasse ≤90% op basis van marktwaarde. Er is zodoende geen sprake van inconsistente toepassing van de Loan-to-Value. De Commissie concludeert dat de klacht van Consument ongegrond is.

I. Procesverloop

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

- het door Consument digitaal 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 In januari 2007 hebben Consument en zijn partner via hun tussenpersoon '[Naam tussenpersoon] B.V.' bij de Bank een 'Flexfund Hypotheek (hierna: 'de hypothecaire geldlening') gesloten met een hoofdsom van € 730.000,- en een looptijd van 30 jaar. De hypotheekrente van 4,60 % per jaar is vastgezet voor een periode van 15 jaar.
- 2.2 Op 1 januari 2013 is het model 'Taxatierapport financiering woonruimte' gewijzigd. Eén van de wijzigingen betrof het vervallen van het begrip 'executiewaarde'.
- 2.3 Op 8 februari 2018 heeft de Bank Consument en zijn partner een voorlopige aflosnota gestuurd waarin een vergoeding voor vervroegde aflossing per 7 juni 2018 van € 51.565,65 wordt vermeld.
- 2.4 Op 28 mei 2018 heeft de Bank Consument en zijn partner per brief de definitieve aflosnota gestuurd die, voor zover relevant, als volgt luidt:

Definitieve terugbetaalnota van uw WestlandUtrecht Bank Hypotheek per 7 juni 2018
Op deze terugbetaalnota ziet u welk bedrag u moet terugbetalen.

Leningdeelnummer	Hypotheekvorm	Hoogte leningdeel per 1-1-2018	Wijzigingen sinds 1-1-2018	Totaal rente van 1-1-2018 tot 7-6-2018	Totaal van 1-1-2018 tot 7-6-2018	Hoogte leningdeel per 7-6-2018	Vergoeding voor eerder terugbetalen
██████████	Hypotheek met Beleggingrekening	730.000,00	0,00	14.551,32	-14.551,32	730.000,00	51.565,65
		<u>730.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>14.551,32</u>	<u>-14.551,32</u>	<u>730.000,00</u>	<u>51.565,65</u>
Nog niet door ons ontvangen bedragen						559,67	
Te betalen vergoeding voor het eerder terugbetalen van uw lening						51.565,65	
Per 7 juni 2018 moet u terugbetalen						782.125,32	

Let op

- Bij het berekenen van het juiste terugbetaalbedrag gaan wij ervan uit dat u op 7 juni 2018 uw lening volledig terugbetaalt.
- Betaalt u de lening later terug? Dan moet u ook rente betalen over de periode die ligt tussen de dag dat u zou terugbetalen en de datum dat u de lening heeft terugbetaald.
- De rente die u per dag extra moet betalen als u na 7 juni 2018 terugbetaalt is EUR 93,28.
- Bij de berekening van de rente die u extra per dag moet betalen, hanteren wij voor elke maand van het jaar 30 rentedagen.

Deze definitieve terugbetaalnota is geldig tot en met 30 juni 2018.

- 2.5 Op 11 juni 2018 heeft Consument de Bank per e-mail verzocht aan te tonen dat de rente bij aanvang van de hypothecaire geldlening behoort bij tariefklasse $\leq 90\%$.

- 2.6 Op 13 juni 2018 heeft Consument de hypothecaire geldlening vervroegd afgelost.
- 2.7 Op 15 juni 2018 heeft de Bank Consument per brief nadere toelichting gegeven op het vaststellen van de tariefklasse.
- 2.8 Op 19 juni 2018 heeft Consument per e-mail een klacht ingediend bij de Bank.
- 2.9 Op 10 juli 2018 heeft de Bank Consument een brief met bijlagen gestuurd die, voor zover relevant, als volgt luidt:
 “Bij aanvang van uw geldlening waren de tariefklassen gekoppeld aan de executiewaarde (EW) van de woning. Wij hebben u destijds een lening verstrekt van € 730.000 bij een EW van € 832.500 (taxatierapport 4 januari 2007). Uw rentetarief is toen gebaseerd op de tariefklasse t/m 100% EW. (...)

Tariefoverzicht behorende bij uw offerte:

U vraagt in uw e-mail om een bewijs van de rentetarieven waarop uw offerte is gebaseerd. In de bijlage treft u dat overzicht aan (7 december 2006). Uw rentetarief is als volgt opgebouwd:

Rente 15 jaar vast t/m 100% EW	4,9%
Actiekorting > € 400.000	0,4% -/ (niet meegenomen in vergelijkingsrente)
Productopslag Beleggingshypotheek	0,2% + (wel meegenomen in vergelijkingsrente)
Korting a.g.v. inleveren provisie	<u>0,1%</u> -/ (niet meegenomen in vergelijkingsrente)
Tarief in offerte	4,6%

Onderstaand treft u de renteopbouw aan van de vergelijkingsrente ter bepaling van de VVVA (zie ook bijlage renteoverzicht 17 april 2018):

Restant rentevast periode 4 jaar vast t/m 90% MW	2,20%
productopslag Beleggingshypotheek	<u>0,20%</u> +
Vergelijkingsrente	2,40%”

De bijlagen behorende bij de brief luiden, voor zover relevant, als volgt:

ARRANGEMENT HYPOTHEEK RENTETARIEVEN¹

WestlandUtrecht Hypotheekbank N.V.
Rente-overzicht 17a vanaf 7 december 2006

	NHG ²	t/m 100% EW	t/m 125% EW	Polisvergoeding SXH
1 mnd Euripus Rente ^{3,4,5}	4,30%	4,50%	4,70%	
6 mnd Euripus Rente ^{3,4,5}	4,43%	4,63%	4,83%	
12 mnd Euripus Rente ^{3,4,5}	4,52%	4,72%	4,92%	
3 mnd Click-Vast Rente ³ Minimaal Click-Vast Niveau bij 5,10,15 jaar	4,3% 5,1%, 5,3%, 5,4%	4,5% 5,3%, 5,5%, 5,6%	4,7% 5,5%, 5,7%, 5,8%	
1 jaar Rentebedenktijd ^{6,7}	4,5%	4,7%	4,9%	
1 jaar	4,3%	4,5%	4,7%	4,7%
2 jaar	4,3%	4,5%	4,7%	4,7%
3 jaar	4,3%	4,5%	4,7%	4,7%
4 jaar	4,4%	4,6%	4,8%	4,8%
5 jaar	4,4%	4,6%	4,8%	4,8%
6 jaar	4,4%	4,6%	4,8%	4,8%
7 jaar	4,4%	4,6%	4,8%	4,8%
8 jaar	4,4%	4,6%	4,8%	4,8%
9 jaar	4,5%	4,7%	4,9%	4,9%
10 jaar	4,6%	4,8%	5,0%	5,0%
11 jaar	4,7%	4,9%	5,1%	5,1%
12 jaar	4,7%	4,9%	5,1%	5,1%
13 jaar	4,7%	4,9%	5,1%	5,1%
14 jaar	4,7%	4,9%	5,1%	5,1%
15 jaar	4,7%	4,9%	5,1%	5,1%
20 jaar ⁶	4,8%	5,0%	5,2%	5,2%

Klanten met de meeste knikkers extra belonen

Voor alle WestlandUtrecht hypotheek en leningdelen met een rentevaste periode van 10 jaar of langer geldt voor de eerste rentevaste periode een korting zoals hieronder vermeld.

Hypothekbedrag € 200.000 - € 300.000: -/ - 0,2%
Hypothekbedrag € 300.000 - € 400.000: -/ - 0,3%
Hypothekbedrag € 400.000 en meer: -/ - 0,4%

¹ Vermelde tarieven gelden uitsluitend voor nieuw af te sluiten particuliere leningen. Voor Balanced Life-, Flexfund-, Lage Lasten-, SpaarXtra-, Vermogens Advies-, Vermogens Beheer- en Hypotheken met externe levensverzekering gelden voormelde tarieven + 0,2%. Deze opslag is niet van toepassing op de Polisvergoeding SpaarXtra Hypotheek. Voor leningen kleiner dan € 50.000,= geldt een extra opslag van 0,2%.

² Flexfund-, Vermogens Advies- of Vermogens Beheer Hypotheken kunnen niet met NHG worden gesloten.

³ Euripus Rente en Click-Vast Rente niet bij Lage Lasten Hypotheek en Standaard Hypotheek (annuïteit en lineair).

⁴ Voor actuele Euribor-tarieven zie teletekst pagina 542

⁵ Vermelde tarieven zijn indicatief. De rente wordt 6 werkdagen voor sluiting vastgesteld op basis van het dan geldende Euribor-tarief

⁶ 1 jaar rentebedenktijd en 20 jaar rentevast niet bij Standaard Hypotheek (annuïteit en lineair).

⁷ De polisvergoeding bij een Lage Lasten Hypotheek met 1 jaar rentebedenktijd bedraagt gedurende het eerste jaar 5,0%.

Hypotheekrentetarieven per 17-4-2018

De tarieven gelden voor **Verhogingen, Verhuizingen en Tussentijdse Rentewijzigingen** van bestaande particuliere leningen
De Hypotheektarieven zijn verdeeld in verschillende tariefklassen

	NHG	≤75% marktwaarde	≤90% marktwaarde	≤113% marktwaarde	> 113% marktwaarde	SpaarXtra Polis
1 jaar	1,50%	1,50%	1,90%	2,30%	2,50%	1,95%
2 jaar	1,60%	1,60%	2,00%	2,40%	2,60%	2,05%
3 jaar	1,70%	1,70%	2,10%	2,50%	2,70%	2,15%
4 jaar	1,80%	1,80%	2,20%	2,60%	2,80%	2,25%
5 jaar	1,90%	1,90%	2,30%	2,70%	2,90%	2,35%
6 jaar	2,00%	2,00%	2,40%	2,80%	3,00%	2,45%
7 jaar	2,05%	2,05%	2,45%	2,85%	3,05%	2,50%
8 jaar	2,15%	2,15%	2,55%	2,95%	3,15%	2,60%
9 jaar	2,25%	2,25%	2,65%	3,05%	3,25%	2,70%
10 jaar	2,35%	2,35%	2,75%	3,15%	3,35%	2,80%
11 jaar	2,55%	2,55%	2,95%	3,35%	3,55%	
12 jaar	2,80%	2,80%	3,20%	3,60%	3,80%	
13 jaar	2,90%	2,90%	3,30%	3,70%	3,90%	
14 jaar	2,95%	2,95%	3,35%	3,75%	3,95%	
15 jaar	3,00%	3,00%	3,40%	3,80%	4,00%	
16 jaar	3,05%	3,05%	3,45%	3,85%	4,05%	
17 jaar	3,10%	3,10%	3,50%	3,90%	4,10%	
18 jaar	3,15%	3,15%	3,55%	3,95%	4,15%	
19 jaar	3,20%	3,20%	3,60%	4,00%	4,20%	
20 jaar	3,25%	3,25%	3,65%	4,05%	4,25%	

1 maand <u>Eurplus Rente</u> ^{1,2}	NHG	≤75% marktwaarde	≤90% marktwaarde	≤112,5% marktwaarde	>112,5% marktwaarde
Euribor tarief	+2,40%	+2,60%	+2,6%	+3,00%	+3,20%

¹ Eurplus Rente niet mogelijk bij Lage Lasten Hypotheek, BankSpaar Loyaal Hypotheek en Annuïteten Hypotheek.

² Eurplus Rente wordt toegevoegd aan de maand van toepassing zijnde 1 maanden Euribor-tarief, zoals dit wordt vastgesteld op de één na laatste werkdag van de maand voorafgaand aan de maand waarop de overeenkomst van geldlening van kracht is.

Voor verhogingen waarbij de totale schuld kleiner blijft dan € 50.000,00 geldt een opslag van 0,20%.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering van Consument

3.1 Consument vordert een bedrag van € 10.000,-.

Grondslagen en argumenten daarvoor

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

- Onder uitgangspunt 3 van de *Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek* (hierna: 'de Leidraad') van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) staat dat de Loan-to-Value oftewel de tariefklasse niet op inconsistente wijze gehanteerd mag worden bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente. Er bestond geen tariefklasse van ≤90% bij aanvang van de hypothecaire geldlening van Consument in 2007. Er was enkel sprake van de tariefklassen ≤100% en ≤125%. De hypothecaire geldlening van Consument viel onder tariefklasse ≤100%. Op basis van de Leidraad zou de vergelijkingsrente, net als de contractrente, gebaseerd moeten zijn op een tariefklasse van ≤100%. De Bank heeft de vergoeding voor vervroegde aflossing op onjuiste wijze berekend door een tariefklasse van 90% te hanteren voor de vergelijkingsrente.

Verweer van de 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 ziet zich gesteld voor de vraag of de Bank de in rekening gebrachte vergoeding voor vervroegde aflossing op onjuiste wijze heeft berekend. In het bijzonder geldt de vraag of bij het vaststellen van de vergelijkingsrente de Loan-to-Value op inconsistente wijze is toegepast.

MCD en 'de Leidraad'

- 4.2 De Commissie overweegt dat op 14 juli 2016 de hypotheekrichtlijn, genaamd 'Mortgage Credit Directive' (MCD), is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. De Leidraad Vergoeding voor vervroegde aflossing van de hypotheek van de AFM (hierna: 'de Leidraad') is bedoeld om richting te geven aan banken om te voldoen aan de norm die is opgenomen in de MCD. Deze norm houdt in dat de aanbieder van hypothecaire krediet geen vergoeding in rekening mag brengen die hoger is dan het financiële nadeel dat de aanbieder lijdt als gevolg van vervroegde aflossing.

- 4.3 In de Leidraad staat onder uitgangspunt 3: "*De vergoeding voor vervroegde aflossing mag niet hoger uitvallen door een inconsistente toepassing van de Loan-To-Value (LTV) bij het vaststellen van de vergelijkingsrente ten opzichte van de contractrente*". De LTV oftewel de tariefklasse betreft de verhouding van de netto hypotheekschuld ten opzichte van de waarde van de woning.

Gehanteerde tariefklasse

- 4.4 Consument stelt dat de contractrente van de hypothecaire geldlening in 2007 was gebaseerd op tariefklasse $\leq 100\%$. Destijds bestonden enkel de tariefklassen van $\leq 100\%$ en $\leq 125\%$. De Bank heeft de vergelijkingsrente bij het berekenen van de vergoeding voor vervroegde aflossing echter gebaseerd op tariefklasse $\leq 90\%$. Consument is hierdoor van mening dat sprake is van inconsistente toepassing van de Loan-to-Value/tariefklasse, waardoor de vergoeding voor vervroegde aflossing op onjuiste wijze is berekend.
- 4.5 De Bank heeft aangevoerd dat zij tot 1 januari 2013 voor de vaststelling van de tariefklasse de executiewaarde van woningen hanteerde. Het model 'Taxatierapport financiering woonruimte', dat wordt vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers en een aantal makelaarsverenigingen, is op 1 januari 2013 gewijzigd. Dit heeft ertoe geleid dat het begrip 'executiewaarde' in taxatierapporten is komen te vervallen.

Deze wijziging was voor de Bank aanleiding om per 1 januari 2013 tariefklassen te baseren op de marktwaarde in plaats van op de executiewaarde. Aangezien bij de meeste taxaties de executiewaarde gelijk is aan 90% van de marktwaarde, is de tariefklasse $\leq 100\%$ executiewaarde overgegaan op de tariefklasse $\leq 90\%$ marktwaarde. Deze verhouding gold ook voor Consument. In het taxatierapport van de woning van Consument uit 2007 stond een marktwaarde van € 925.000,- en een executiewaarde van € 832.500,-. Zodoende betrof de executiewaarde van de woning 90% van de marktwaarde van de woning.

4.6 De Commissie overweegt dat Consument terecht stelt dat de Bank zich dient te houden aan een consistente toepassing van de Loan-to-Value/tariefklasse. Consument veronderstelt hierbij echter dat de tariefklasse $\leq 100\%$ executiewaarde en $\leq 90\%$ marktwaarde *niet* gelijk aan elkaar zijn. Gelet op hetgeen de Bank blijkens overweging 4.5 naar voren heeft gebracht kan de Commissie de Bank volgen in haar betoog in het onderhavige geval dat de tariefklassen $\leq 100\%$ executiewaarde en $\leq 90\%$ marktwaarde aan elkaar gelijk zijn. Dit betekent ook, gelet op de tabellen uit overweging 2.9, dat de Commissie van oordeel is dat de Bank een juiste vergelijkingsrente heeft gehanteerd bij de berekening van de vergoeding voor vervroegde aflossing. Er zijn geen omstandigheden gebleken die de Commissie tot een ander oordeel brengen.

Conclusie

4.7 Op grond van het voorgaande concludeert de Commissie dat de vordering van Consument 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.

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.