

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-816 (mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. A.C. Bek, secretaris)

Klacht ontvangen op : 17 juni 2020
Ingediend door : De heer [naam Consument 1] en mevrouw [naam Consument 2], wonende te [woonplaats], verder te noemen Consumenten
Tegen : de Volksbank N.V., h.o.d.n. DBV Finance, gevestigd te Utrecht, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 7 oktober 2020
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

De Bank heeft op verzoek van Consumenten een pro forma aflosnota opgemaakt, maar heeft de berekening op een foutieve risicoklasse gebaseerd. Consumenten hebben vervolgens een substantieel deel van de hypothecaire geldlening vervroegd afgelost en een definitieve aflosnota opgevraagd. Zij hebben gesteld dat zij op basis van de tussentijdse aflossing en de inmiddels kortere rentevastperiode hadden verwacht dat de boete voor vervroegde aflossing op de definitieve aflosnota lager zou zijn dan die op de pro forma aflosnota. Dit was niet het geval. Uit de vaste lijn van uitspraken van de Geschillencommissie volgt dat Consumenten redelijkerwijs geen rekening hoeven te houden met omstandigheden anders dan rentedalingen, zoals – bijvoorbeeld – een fout in de berekening van de voorlopige aflossingsnota (zie bijvoorbeeld Geschillencommissie Kifid nummers 2016-258 en 2017-101). Het uitgangspunt dient dan ook te zijn dat zij mochten uitgaan van de juistheid van de boete voor vervroegde aflossing zoals vermeld op de pro forma aflosnota. De Commissie oordeelt dat de Bank de verschuldigde boete voor vervroegde aflossing per 19 mei 2020 opnieuw moet berekenen.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (hierna: het Reglement) en op basis van de volgende stukken inclusief bijlagen:

- de door Consumenten ingediende klacht;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consumenten;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies en 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 bij de beoordeling van dit geschil uit van de volgende feiten.

- 2.1 De Bank heeft in 2000 een hypothecaire geldlening aan Consumenten verstrekt. In de daarop volgende jaren hebben Consumenten meermaals een verhoging van het krediet aangevraagd, waardoor de hypothecaire geldlening begin 2020 uit 12 leningdelen met een totale waarde van € 632.642,74 bestond.
- 2.2 Op de hypothecaire geldlening zijn onder meer de Leningsvoorwaarden DBV Hypotheekplan oktober 2009 (hierna: de Voorwaarden) van toepassing. De relevante bepalingen zijn in de bijlage bij deze uitspraak opgenomen. Waar nodig zal hiernaar worden verwezen.
- 2.3 De Bank heeft op verzoek van Consumenten een voorlopige terugbetaalnota per 1 februari 2020 opgemaakt. Bij de bepaling van de risicoklasse bij aanvang van de lening is uitgegaan van de verhouding tussen de schuld en de executiewaarde. Inmiddels wordt door financieel dienstverleners uitgegaan van de verhouding tussen de schuld en de marktwaarde. De Bank heeft daarom voor de berekening van de boete voor vervroegde aflossing de volgende omzettingstabel gebruikt:

Oude risicoklasse	Nieuwe risicoklasse
< 75% executiewaarde	<66% marktwaarde
75% - 100% executiewaarde	66% - 88% marktwaarde
110% - 125% executiewaarde	>88% marktwaarde

- 2.4 De verhouding tussen de executiewaarde van de woning bij aanvang van de hypothecaire geldlening (€ 682.000,00) en de schuld per 1 februari 2020 (€ 632.642,74) bedroeg 92,76% van de executiewaarde. De Bank had de berekening van de (pro forma) boete voor vervroegde aflossing dus conform bovenstaande tabel moeten baseren op de nieuwe risicoklasse 66% - 88% van de marktwaarde. De Bank heeft de berekening echter gebaseerd op de nieuwe risicoklasse >88%, waardoor de indicatieve boete voor vervroegde aflossing (ten onrechte) € 45.997,50 bedroeg.
- 2.5 Consumenten hebben op 1 mei 2020 een tussentijdse vervroegde gehele aflossing van leningdeel I ter hoogte van € 249.579,12 verricht. Hierna hebben zij om een definitieve terugbetaalnota verzocht met als aflosdatum 19 mei 2020.
- 2.6 De Bank heeft de definitieve terugbetaalnota per 19 mei 2020 opgemaakt, waaruit een boete voor vervroegde aflossing van € 50.024,78 blijkt. De berekening is gebaseerd op de risicoklasse 66% - 88% marktwaarde. Door de lagere rente-opslag bij die, juiste, risicoklasse is het renteverskil tussen de contractuele rente en de actuele rente en daardoor ook de boete voor vervroegde aflossing hoger.

- 2.7 Zowel in de pro forma aflosnota per 1 februari 2020 als de definitieve aflosnota per 19 mei 2020 is leningdeel I buiten de boeteberekening gebleven.
- 2.8 Consumenten kunnen zich niet verenigen met de hoogte van de in rekening gebrachte boete voor vervroegde aflossing en hebben een klacht ingediend. Uitwisseling van standpunten tussen partijen heeft niet tot een oplossing van het geschil geleid.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering van Consumenten

- 3.1 Consumenten vorderen een schadebedrag van € 4.000,00 zijnde het verschil tussen de door de Bank in rekening gebrachte boete voor vervroegde aflossing en de volgens Consumenten correcte berekeningswijze.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Consumenten hebben hun vordering onderbouwd door aan te voeren dat de door de Bank gebruikte vergelijkingsrente in een andere tariefklasse valt dan de actuele rente. Hierdoor is een te hoog renteverlies en dus een te hoge boete voor vervroegde aflossing berekend. Consumenten hebben de oversluiting van hun hypothecaire geldlening in gang gezet op basis van de indicatieve boete voor vervroegde aflossing zoals vermeld op de pro forma terugbetaalnota per 1 februari 2020. Dat de Bank de berekening op een verkeerde tabel heeft gebaseerd, is onzorgvuldig en niet aan Consumenten te wijten.
- 3.3 Door de tussentijdse aflossing, waardoor ook de hypothecaire geldlening in een lagere risicoklasse viel en de inmiddels (3,5 maand) kortere resterende rentevastperiode hadden Consumenten verwacht dat de hoogte van de definitieve boete voor vervroegde aflossing lager zou zijn. De definitieve boete voor vervroegde aflossing was echter hoger, waardoor een probleem ontstond bij het passeren van de hypotheekakte. Echter, een nieuwe offerte opvragen bij de nieuwe geldverstrekker zou vertraging van enkele weken opleveren. Consumenten hebben het ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten financieren.

Verweer van de Bank

- 3.4 De Bank heeft zich tegen de stellingen van Consumenten verweerd door aan te voeren dat de laatste betaling van de tussentijdse aflossing pas op 20 mei 2020 was ontvangen. De tariefklasse wordt pas per de 1^e van de maand na de verwerking van de extra aflossing aangepast (zie artikel 6 van de Voorwaarden, opgenomen als bijlage bij deze uitspraak), dus niet eerder dan per 1 juni 2020. Consumenten hebben 19 mei 2020 als aflosdatum opgegeven en hadden dus geen recht op verlaging van de rente-opslag.

- 3.5 Ten aanzien van de in rekening gebrachte boete voor vervroegde aflossing heeft de Bank gesteld dat de berekening van de pro forma aflosnota op de verkeerde vergelijkingsrente berust. De pro forma aflosnota is echter indicatief en dat hier een fout is gemaakt, houdt niet in dat dezelfde fout gemaakt moet worden bij de berekening van de boete voor vervroegde aflossing in de definitieve aflosnota. De Bank heeft benadrukt dat de boete voor vervroegde aflossing het daadwerkelijke renteverlies van de Bank is en heeft opgemerkt dat Consumenten werden bijgestaan door een financieel adviseur, die had kunnen zien dat de berekening incorrect was. Consumenten waren bovendien op 14 mei 2020 bekend met de hoogte van de boete voor vervroegde aflossing en hebben desondanks besloten de hypothecaire geldlening op 19 mei 2020 geheel af te lossen, aldus de Bank.

4. Beoordeling

Algemeen

- 4.1 Aan de Commissie ligt, kort samengevat, de vraag voor of de Bank terecht aanspraak heeft gemaakt op het bedrag van € 50.024,78 aan boete voor vervroegde aflossing. De Commissie oordeelt dat deze vraag ontkennend moet worden beantwoord en licht dit oordeel in het navolgende toe.

Pro forma aflosnota

- 4.2 De Commissie stelt voorop dat tussen partijen niet in geschil is dat de Bank een boete voor vervroegde aflossing in rekening mag brengen. Deze verschuldigheid blijkt bovendien uit artikel 6 van de Voorwaarden (zie bijlage bij deze uitspraak). Partijen verschillen van mening over de hoogte van de boete voor vervroegde aflossing. Consumenten hebben gesteld dat zij mochten uitgaan van de juistheid van de boete voor vervroegde aflossing zoals vermeld op de pro forma aflosnota en dat zij erop mochten vertrouwen dat de boete voor vervroegde aflossing op basis van de definitieve aflosnota lager zou zijn, mede vanwege de tussentijdse vervroegde aflossing en de inmiddels kortere resterende looptijd van de rentevastperiode. De Bank heeft zich gemotiveerd tegen de stellingen van Consumenten verweerd (zie hiervoor 3.5).
- 4.3 De Commissie merkt op dat een pro forma aflosnota slechts een indicatie geeft van de boete voor vervroegde aflossing. Dit is door Consumenten overigens ook erkend. Voor de daadwerkelijke hoogte van de boete voor vervroegde aflossing is een definitieve aflosnota vereist. Uit de vaste lijn van uitspraken van de Geschillencommissie volgt dat Consumenten redelijkerwijs geen rekening hoeven te houden met omstandigheden anders dan rentedalingen, zoals – bijvoorbeeld – een fout in de berekening van de voorlopige aflossingsnota (zie bijvoorbeeld Geschillencommissie Kifid nummers 2016-258 en 2017-101).

Het uitgangspunt dient dan ook te zijn dat zij mochten uitgaan van de juistheid van de boete voor vervroegde aflossing zoals vermeld op de pro forma aflosnota en dus dat de boete gebaseerd zou zijn op de nieuwe tariefklasse >88%.

Definitieve aflosnota

- 4.4 Consumenten hebben ten aanzien van de definitieve aflosnota gesteld dat zij ervan mochten uitgaan dat de hoogte van de boete voor vervroegde aflossing lager zou zijn dan vermeld in de pro forma aflosnota, omdat (i) een tussentijdse aflossing is verricht, waardoor de gehele lening in een lagere risicoklasse zou komen te vallen, (ii) de rente gelijk was gebleven en (iii) de resterende looptijd van de hypothecaire geldlening met 3,5 maand was verkort. De Bank heeft dit gemotiveerd betwist (zie hiervoor 3.4 en 3.5).
- 4.5 De Bank heeft gesteld dat de tussentijdse extra aflossing van Consumenten in meerdere delen is afgeschreven, waarvan het laatste deel op 20 mei 2020 is ontvangen. De definitieve aflosnota van de gehele hypothecaire geldlening is echter per 19 mei 2020 opgemaakt. Consumenten hebben dit niet betwist. De Commissie neemt daarom als uitgangspunt dat de tussentijdse aflossing op 19 mei 2020 nog niet (geheel) was verwerkt. Om in aanmerking te komen voor een lagere risicoklasse geldt bovendien op grond van de Voorwaarden, dat de aanpassing pas de eerste van de maand volgend op de gehele verwerkte aflossing wordt gedaan. Consumenten zouden dus op 1 juni 2020 pas in aanmerking komen voor een lagere risicoklasse. Op dat moment was de hypothecaire geldlening echter al volledig afgelost. De stelling van Consumenten dat zij recht hadden op een lagere risicoklasse, volgt de Commissie daarom niet. De Commissie merkt hierbij op dat van een financieel adviseur mag worden verwacht dat zij hiervan op de hoogte is en Consumenten overeenkomstig informeert. Dit neemt echter niet weg dat de looptijd van de hypothecaire geldlening in de periode tussen 1 februari 2020 en 19 mei 2020 is verkort.

Conclusie

- 4.6 Op grond van de voorgaande overwegingen oordeelt de Commissie dat Consumenten mochten uitgaan van de juistheid van de pro forma aflosnota en dat zij recht hebben op restitutie van teveel betaalde boeterente. De Commissie beslist daarom dat de Bank een nieuwe berekening moet maken van de boete voor vervroegde aflossing door uit te gaan van de juiste indicatieve boete voor vervroegde aflossing, gebaseerd op de risicoklasse >88% marktwaarde en rekening houdend met alleen de verkorte resterende looptijd van de hypothecaire geldlening.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat de Bank binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, de verschuldigde boete voor vervroegde aflossing per 19 mei 2020 opnieuw berekent door uit te gaan van een te betalen indicatieve boeterente op grond van de risicoklasse > 88% marktwaarde en rekening houdend met alleen de verkorte resterende looptijd van de hypothecaire geldlening. Het aldus teveel betaalde bedrag dient de Bank aan Consumenten terug te betalen.

In artikel 2 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.

Relevante bepalingen uit de Leningsvoorwaarden DBV Hypotheekplan oktober 2009

“3 DE RENTE

(...)

3.2 Rentevaststelling

(...)

3.2.3 Rentevaststelling* - wijziging in verhouding tussen leningsbedrag en executiewaarde*****

Door verhoging van het leningsbedrag** (aanvullende lening) wordt de verhouding tussen het leningsbedrag en de executiewaarde*** gewijzigd. Bij verhoging van het leningsbedrag** tot boven de grens van een tariefklasse wordt automatisch voor de gehele lening de rente van kracht die geldt voor ongegarandeerde leningen die in deze tariefklasse vallen. Verhoging van het leningsbedrag kan dus tot gevolg hebben dat de rente voor ongegarandeerde leningen uit een hogere tariefklasse in rekening wordt gebracht.

Omgekeerd geldt dat indien aan het einde van de rentevastperiode de executiewaarde van het onderpand is gestegen, de rente voor een lagere tariefklasse kan gaan gelden. Dit dient op kosten en initiatief van de schuldenaar te worden aangetoond door middel van een de geldverstrekker conveniërende taxatie. Een dergelijk verzoek kan niet eerder dan na vijf jaar worden ingediend. Uitzondering op deze regel zijn leningen die geheel tegen variabele rente lopen. Indien u de gehele lening omzet naar minimaal 5 jaar rentevast kunt u op dat moment van hiervoor genoemde regel gebruik maken en hoeft u niet te wachten op het verstrijken van de 5 jaars termijn.

* Een wijziging van het rentepercentage in verband met het hierboven in dit artikel bepaalde, gaat in op de eerste van de maand, volgend op de maand, waarin de bedoelde grens (weer) is bereikt of overschreden.

** Voor de bepaling in welke tariefklasse het leningsbedrag valt, wordt onder het leningsbedrag begrepen het (resterende) bedrag van alle door de geldverstrekker aan de geldnemer verstrekte (aanvullende) leningen.

*** Onder executiewaarde wordt verstaan de in de offerte vermelde executiewaarde van het onderpand. Als een in de voorwaarden overeengekomen 10-jaarlijkse toetsing van de waarde van het onderpand heeft plaatsgevonden, of als op grond van dit artikel de executiewaarde is herzien, wordt onder executiewaarde verstaan de bij de meest recente taxatie vastgestelde executiewaarde. De executiewaarde geldt als vast uitgangspunt voor de berekeningen en kan, behoudens in de hiervoor aangegeven gevallen, niet worden gewijzigd.

(...)

6 EXTRA OF ALGEHELE AFLOSSING

6.1 Inleiding

Het is altijd toegestaan extra af te lossen of uw lening algeheel af te lossen. Extra of algehele aflossing kan echter met zich meebrengen dat u een vergoeding verschuldigd bent. Of dit zo is hangt af van het rentetype van uw lening, de rentestand ten tijde van de extra of algehele aflossing en de reden waarom u extra of algeheel aflost. Hieronder staan enkele regels voor extra en algehele aflossing.

6.2 Vergoeding verschuldigd

Indien de voor uw lening geldende rente op het moment van extra of algehele aflossing hoger is dan het voor soortgelijke nieuwe leningen (met hetzelfde rentetype) bij de geldverstrekker gehanteerde dagrentepercentage, is over de extra c.q. algehele aflossingen boven de hierna vermelde kosteloze aflossingen (vrijstellingen) een vergoeding aan de geldverstrekker verschuldigd. Hierbij wordt rekening gehouden met de resterende looptijd van de rentevastperiode (zie artikel 6.4). U bent dus alleen een vergoeding verschuldigd wanneer deze rente lager is dan uw leningsrente.

(...)

6.4 Vergoedingsregeling

De vergoeding voor extra of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan extra aflossing boven het vrijgestelde bedrag van 10% van het oorspronkelijke leningsbedrag (zie artikel 6.3.7). Bij hypotheken met een vaste rente is deze vergoeding gelijk aan de contante waarde van het verschil in de maandelijks verschuldigde bedragen aan rente en aflossing gedurende de resterende tijd van de lopende rentevastperiode op basis van vergelijking met het door de geldverstrekker gehanteerde dagpercentage voor soortgelijke nieuwe leningen (met eenzelfde rentetype) met een looptijd die overeenkomt met de resterende duur van de geldende rentevastperiode van de af te lossen lening of, als hiervoor geen rentenotering wordt gevoerd, met de eerstvolgende op dat moment bij de geldverstrekker gevoerde naastlagere (kortere) rentevastperiode. Indien door de geldverstrekker geen kortere rentevastperiode wordt gevoerd, geschiedt genoemde vergelijking tegen rente van 1 jaar vast. Contantmaking geschiedt tegen het nieuwe rentepercentage.

Bij de bepaling van de vergoeding wordt het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen vastgesteld:

- In geval van een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing; Begin januari 2020 hebben Consumenten verzocht om een voorlopige terugbetaalnota.
- In geval van algehele aflossing: op het moment dat uw schriftelijk verzoek tot algehele aflossing binnen 14 dagen door Stater wordt ontvangen. Indien een dergelijk verzoek door u niet schriftelijk wordt gedaan, geldt het rentepercentage zoals dat gold 14 dagen voordat u de betaling van de algehele aflossing verrichtte.

(...)"