

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0492
(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter, mr. dr. S.O.H. Bakkerus,
prof. mr. M.L. Hendrikse, leden, en mr. J. Hadziosmanovic, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 6 oktober 2021
Ingediend door : de heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen : Van Lanschot Bankiers N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, verder te noemen de bank
Datum uitspraak : 13 juni 2022
Aard uitspraak : Bindend advies
Uitkomst : Vordering wordt afgewezen

Samenvatting

De consumenten hebben in 2006 als woningfinanciering twee hypothecaire geldleningen afgesloten bij de bank. Een levenhypotheek met een hypotheeksom van € 500.000,-, en een aflossingsvrije hypotheek met een hypotheeksom van € 1.000.000,-. In 2010 en 2014 zijn de geldleningscondities gewijzigd en in 2016 is de levenhypotheek volledig afgelost. In 2020 hebben de consumenten rentemiddeling aangevraagd. Hiervoor heeft de bank een vergoeding in rekening gebracht. De bank heeft daarbij rekening gehouden met de vergoedingsvrije ruimte. Tussen partijen is een geschil ontstaan over de berekening van deze vergoeding waarna de consumenten een klacht bij Kifid hebben ingediend. De commissie oordeelt 1. dat de stelling van de consumenten ten aanzien van de berekening niet kan worden gevolgd en 2. dat bank niet hoeft toe te staan dat de consumenten de aflossing naar eigen inzicht verdelen. De vordering van de consumenten wordt afgewezen.

I. De procedure

- I.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consumenten; 4) de dupliek van de bank en 5) de aanvullende stukken van de bank.
- I.2 De consumenten is in deze zaak zijn vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. Botterman.
- I.3 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.4 De consumenten en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 In september 2006 hebben de consumenten de financiering van hun woning voor een bedrag van € 1.500.000,- bij de bank ondergebracht. De financieringsconstructie bestaat uit de volgende leningen:

- een levenhypotheek van € 500.000,- (hierna: de levenhypotheek) met een 10 jaar vaste rente van 4,7% en met leningnummer [nummer];
- een aflossingsvrije lening van € 1.000.000,- (hierna: de aflossingsvrije lening I) met 15 jaar vaste rente van 4,9% en met leningnummer [nummer I].

2.2 Voor zowel de levenhypotheek als voor de aflossingsvrije lening I is een Akte van Geldlening opgemaakt die partijen op 27 september 2006 hebben ondertekend. In die akten zijn partijen onder andere het volgende overeengekomen:

“De verdeling van de aflossing over beide geldleningen is ter keuze van de debiteur”.

2.3 Op 23 december 2010 heeft de bank op verzoek van de consumenten een deel van de aflossingsvrije lening I geherfinancierd. Na de herfinanciering hadden de consumenten twee aflossingsvrije geldleningen bij de bank.

- Een nieuw afgesloten aflossingsvrije lening van € 500.000,- (hierna: de aflossingsvrije lening 2) met leningnummer [nummer 2], waarvoor een rentevastperiode van 20 jaar gold tegen een vast tarief van 5,25%. Met deze lening is een deel van de aflossingsvrije lening I afgelost.
- De al bestaande aflossingsvrije lening I (leningnummer [nummer I]) met een resterende som van € 500.000,-, waarvoor de rentevastperiode bleef gelden van 15 jaar tegen een vast tarief van 4,9%.

2.4 Op 20 augustus 2014 zijn de consumenten rentemiddeling overeengekomen met de bank met betrekking tot de aflossingsvrije lening I. Hiervoor is een rentevastperiode van 15 jaar overeengekomen. Na deze rentemiddeling gold voor aflossingsvrije lening I een vast rentetarief van 4,85%.

In de Wijziging Geldleningsvoorwaarden staat:

“Renteconversie

Het is mogelijk de gehele lening tussentijds op een van de rentebetaaldagen om te zetten naar één van de andere hypotheek(rente)vorm en van de bank mits een maand vooraf schriftelijk kenbaar gemaakt aan de bank.

(...)

De renteconversiekosten zijn gelijk aan de vergoedingsregeling en zijn verschuldigd op de ingangsdatum van de nieuwe rente. De nieuwe rente gaat in op de eerste dag van de eerstvolgende betaalperiode.

Tussentijdse renteherziening

Het rentepercentage kan gedurende de economische looptijd door de bank gewijzigd worden aan het einde van de juridische looptijd, derhalve op 31 augustus 2029.

Extra aflossing

Op de rentebetaaldagen zijn per kalenderjaar extra aflossingen uit eigen middelen in veelvoud van EUR 500,00 toegestaan, tot maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening. U dient het voornemen tot extra aflossing uiterlijk een maand vooraf schriftelijk aan de bank kenbaar te maken.

(...)

Vergoedingsregeling

Bij extra of algehele aflossing in strijd met het bovenstaande danwel bij oversluiting naar een andere financiële instelling danwel ingeval van een renteconversie is een vergoeding verschuldigd die berekend wordt conform artikel 21 sub d en 22 sub d van de Algemene Voorwaarden voor Hypothecaire Geldleningen HH/04/14/3276.”

In de Bijlage en toelichting hypotheekofferte staat:

“(…) 1.2 Geldlening

Specificatie geldlening(en)

De hypothecaire geldlening, zoals genoemd in deze Bijlage en toelichting en in de Gedragscode, wordt verstrekt aan natuurlijke personen voor de verwerving, verbouwing of herfinanciering van een registergoed voor eigen bewonen.

De condities van de hypothecaire geldlening(en) worden in de offerte nader gedetailleerd. De hypothecaire geldlening(en) wordt(en) verstrekt voor de rentecontractperiode waarvoor een overeenkomst is gesloten (juridische looptijd).

(...)

2.2 Extra aflossingen

Op rentebetaaldagen zijn per kalenderjaar extra aflossingen uit eigen middelen in veelvoud van € 500,- toegestaan, tot maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening, tenzij anders in de offerte is aangegeven.”

(...)

2.5 Rentemiddeling

Het is mogelijk om bij vervroegde renteconversie de rente te middelen, mits uiterlijk een maand vooraf schriftelijk kenbaar gemaakt aan de bank. Rentemiddeling betekent dat er volgens een bepaalde formule een opslag wordt berekend, welke een soort gemiddelde inhoudt tussen de oude lagere rente en de hogere dagrente. Deze rentemiddelingsopslag wordt gezet op het actuele standaardrentepercentage voor de duur van de gekozen vaste rentelooptijd. Rentemiddeling is slechts één keer per kalenderjaar toegestaan en is alleen mogelijk indien wordt geconverteerd naar een vaste rente. (...)

- 2.5 In 2016 hebben de consumenten de levenhypotheek volledig afgelost. Daarmee bleven over de aflossingsvrije lening 1 en de aflossingsvrije lening 2.
- 2.6 Op 1 juli 2020 hebben de consumenten voor tussentijdse rentemiddeling gekozen ten aanzien van de twee aflossingsvrije leningen. Hiervoor betaalden zij een vergoeding in de vorm van een rentemiddelingsopslag.
- 2.7 Per brief van 18 februari 2021 heeft de bank de consumenten geïnformeerd over haar compensatieregeling naar aanleiding van de uitspraak van de Commissie van Beroep Kifid met nummer 2020-011.¹ Als gevolg van deze uitspraak heeft de bank de vergoedingen bij rentemiddeling opnieuw berekend voor de consumenten en hun een bedrag terugbetaald. De consumenten hebben zich, bij monde van de gemachtigde, bij de bank beklagd over de herberekening waarna de vergoeding opnieuw is berekend door de bank en aan hen een aanvullend bedrag is terugbetaald.
- 2.8 Partijen twisten hierna nog steeds over de wijze van berekenen van de vergoeding bij rentemiddeling, meer specifiek over de vraag welke vergoedingsvrije ruimte dient te worden gehanteerd. De consumenten hebben hun klacht hierover voorgelegd aan Kifid.

De klacht en vordering

- 2.9 De consumenten vinden dat zij met de bank zijn overeengekomen dat zij jaarlijks 20% vergoedingsvrij mogen aflossen van de oorspronkelijke hoofdsom zijnde € 1.500.000,- ofwel € 300.000,-. Dit volgt uit de afspraken uit 2006 en 2014.

¹ Zie uitspraak CvB Kifid 2020-011, te vinden op www.kifid.nl.

De consumenten zijn van mening dat de bank de rentemiddelingsopslag onjuist heeft berekend, omdat zij is uitgegaan van een vergoedingsvrije som van € 1.000.000,-. Zij verwijten de bank ook dat zij onvoldoende transparant is over haar berekening.

- 2.10 De consumenten vorderen dat de bank de vergoedingsvrije ruimte voor de aflossingsvrije lening I opnieuw berekent aan de hand van de hypotheeksom uit 2006, namelijk € 1.500.000,- en het te veel betaalde aan de consumenten terugbetaalt.
- 2.11 De consumenten stellen ook dat zij op grond van de Akte van Geldlening van 27 september 2006 gerechtigd zijn de vergoedingsvrije aflossing naar eigen wens te verdelen over de aflossingsvrije leningen. In die akte staat immers: *“De verdeling van de aflossing over beide geldleningen is ter keuze aan de debiteur”*.

Het verweer

- 2.12 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Kort en zakelijk weergegeven heeft zij hiertoe het volgende aangevoerd.
- 2.13 Door de rentemiddeling in 2014 hebben de consumenten gekozen voor een nieuw rentecontract. Het rentecontract uit 2006 is hiermee komen te vervallen. In de Wijziging Geldleningsvoorwaarden staat tot welk bedrag de consumenten maximaal vergoedingsvrij mogen aflossen: 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening. In die akte staat dat aan de consumenten een geldlening van € 1.000.000,- is verstrekt. Dit is dus de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening. De vergoedingsvrije ruimte is niet de optelsom van de geldleningen uit 2006 van € 1.500.000,-. Dit betekent dat de vergoedingsvrije ruimte € 200.000,- bedraagt.
- 2.14 De bank heeft haar excuses aangeboden aan de consumenten dat er eerder fouten zijn gemaakt bij het berekenen van de rentemiddelingsvergoeding en dat zij daarover niet altijd duidelijk genoeg heeft gecommuniceerd. De bank heeft tijdens de procedure bij Kifid uitgebreid uiteengezet wat er in de loop der tijd niet goed is gegaan en hoe een en ander is hersteld.
- 2.15 Volgens de bank is de afspraak dat het ter bepaling van de consumenten is om te kiezen op welke geldlening wordt afgelost niet meer van toepassing sinds de leven-hypotheek is afgelost.
- 2.16 Daarnaast voert de bank aan dat de consumenten geen nadeel hebben ondervonden van de fouten maar voordeel hebben gehad omdat de bank hun bij het herstel van de eerdere berekeningen een ruimere vergoeding heeft geboden dan het geleden nadeel.

Indien de vordering van de consumenten wordt toegewezen, moet het voordeel dat zij hebben gehad worden verrekend met de eventueel te betalen schadevergoeding op grond van artikel 6:100 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

3. De beoordeling

- 3.1 Partijen verschillen van mening over de vraag hoe hoog de vergoedingsvrije ruimte is: € 300.000,- of € 200.000,-. De hoogte van de vergoedingsvrije ruimte is van belang voor de berekening van de rentemiddelingsvergoeding voor de aflossingsvrije lening I. In de Geldleningsvoorwaarden van 20 augustus 2014 staat dat de vergoedingsvrije ruimte *tot maximaal 20% van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire geldlening* bedraagt. De betekenis van deze bepaling moet worden vastgesteld door middel van uitleg.
- 3.2 Bij de uitleg van de tussen de bank en een consument overeengekomen bepalingen komt het aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs daaraan mochten toekennen en hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Bij de uitleg van voorwaarden is niet de zuiver taalkundige uitleg van een bepaling doorslaggevend. Er moet ook rekening worden gehouden met de bijzondere omstandigheden van het geval. Verder moeten op grond van artikel 6:238 lid 2 BW bedingen in consumentenovereenkomsten duidelijk en begrijpelijk zijn opgesteld en komt bij twijfel over de betekenis van een beding voorrang toe aan de uitleg die voor een consument het meest gunstig is voor zover deze uitleg redelijk is.
- 3.3 Naar het oordeel van de commissie is de lezing van de consumenten niet een *redelijke* lezing. Er is daarom geen plaats voor toepassing van de contra proferentemregel zoals neergelegd in artikel 6:238 lid 2 tweede zin BW. De lezing van de consumenten miskent dat partijen in 2006 twee aparte geldleningsovereenkomsten hebben gesloten: de levenhypotheek en de aflossingsvrije lening I. Het ging weliswaar om één woning-financiering maar deze bestond uit twee aparte hypothecaire leningen, elke met een eigen leningnummer en een eigen Akte van Geldlening. De wijziging die in 2014 is overeengekomen ziet op de aflossingsvrije lening I. In deze omstandigheden ligt het in de rede om aan te nemen dat met de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire lening wordt bedoeld de lening die in de Wijziging Geldleningsvoorwaarden wordt genoemd en dat is de aflossingsvrije lening I voor € 1.000.000,-. Bij gebrek aan overtuigende argumenten is niet redelijk de lezing dat de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire lening de optelsom van beide leningen uit 2006 is.

- 3.4 De commissie kan de stelling van de consumenten over de verdeling van de aflossing niet volgen. De commissie ziet in het dossier geen grond voor de stelling dat de consumenten ten aanzien van de huidige geldlening, bestaande uit aflossingsvrije lening 1 en de aflossingsvrije lening 2, de vergoedingsvrije aflossing naar eigen keuze mogen verdelen. Deze in de overeenkomst uit 2006 opgenomen afspraak zag op de levenhypotheek en de aflossingsvrije lening 1. De levenhypotheek is door algehele aflossing tenietgegaan. Niet is gebleken dat die afspraak (redelijkerwijs) ook is gaan gelden voor de huidige geldlening bestaande uit de aflossingsvrije lening 1 en de aflossingsvrije lening 2.
- 3.5 Verder hebben de consumenten zich beklaagd over de toelichting bij de berekening van het financiële nadeel van de bank. De berekening van het financiële nadeel dient aan de consumenten te worden verstrekt. Die berekening moet eerlijk en voldoende transparant zijn om de consumenten in staat te stellen het financiële nadeel te begrijpen. De bank heeft in ieder geval tijdens de procedure bij Kifid haar berekening uitvoering toegelicht. Voor zover dat in de communicatie tussen de bank en de consumenten eerder onvoldoende was, is dit tijdens de procedure bij Kifid ingehaald.
- 3.6 De commissie concludeert dat de klacht van de consumenten ongegrond is en dat hun vordering zal worden afgewezen. De vraag of de bank op grond van artikel 6:100 BW tot verrekening met een eventueel voordeel van de consumenten mag overgaan, hoeft niet te worden beantwoord nu dit punt alleen aan de orde zou zijn indien de vordering van de consumenten zou worden toegewezen.

4. De beslissing

De vordering van de consumenten wordt afgewezen.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van regel 7 van het Reglement van de Commissie van Beroep Kifid. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van 6 weken na verzending van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van overduidelijke vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie – vanaf 1 april 2017, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.