

## **Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2021-0180 (mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. M.A. Kleijer, secretaris)**

Klacht ontvangen op	: 19 oktober 2020
Ingediend door	: De consument
Tegen	: AEGON Hypotheken B.V., gevestigd te Leeuwarden, verder te noemen geldverstrekker
Datum uitspraak	: 24 februari 2021
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies
Uitkomst	: Vordering afgewezen

### **Samenvatting**

Aan de commissie is de vraag voorgelegd of geldverstrekker ten onrechte een vergoeding voor het vervroegd geheel aflossen van de geldlening in rekening heeft gebracht. De commissie volgt consument niet in zijn mening dat vanwege de overdracht van de helft van het onderpand aan een familielid geen dan wel de helft van de in rekening gebrachte vergoeding verschuldigd is. Overeenkomstig de vaste lijn in haar uitspraken (Geschillencommissie Kifid 2017-428) dienen de voorwaarden zo te worden uitgelegd dat er sprake moet zijn van verkoop en levering van het gehele onderpand; hiervan is echter geen sprake. De klacht wordt ongegrond geacht en de daarop gebaseerde vordering wordt afgewezen.

### **1. De procedure**

- 1.1 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 consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 2) het verweerschrift van geldverstrekker; 4) de repliek van de consument.
- 1.2 De commissie is van oordeel dat dit geschil zich leent voor verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar reglement. De uitspraak is hierdoor niet-bindend. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

### **2. Het geschil**

*Wat is er gebeurd?*

- 2.1 Consument heeft op 20 september 2020 zijn bij geldverstrekker afgesloten hypothecaire geldlening afgelost tegen betaling van een vergoeding van € 8.835,-; consument heeft vervolgens elders een hypothecaire geldlening afgesloten.

- 2.2 Partijen zijn over het algeheel aflossen zonder betaling van een vergoeding (*Wat u moet weten over uw Aegon Hypotheek (H30069x)*) het volgende overeengekomen:

*“(...) Geheel of gedeeltelijk extra aflossen*

*Aegon kent een aantal voorwaarden die gelden als u vervroegd aflost. Dat wil zeggen dat u eerder aflost dan de verplichte, bij het sluiten van de overeenkomst vastgestelde, aflossingen.*

*Voorwaarden bij aflossen zonder aflossingsvergoeding*

*Bij aflossing worden in de onderstaande gevallen geen kosten in rekening gebracht:*

*(...)*

*• Bij verkoop en overdracht van de woning en alle in de woning verblijvende schuldenaren moeten verhuizen. Verdeling van een gemeenschap wordt niet aangemerkt als verkoop.*

*(...)*

*Voorwaarden bij aflossen met aflossingsvergoeding*

*In alle andere gevallen wordt een aflossingsvergoeding in rekening gebracht. Deze vergoeding is gelijk aan het verschil tussen de contante waarde van de rentebedragen die bij ongewijzigde voortzetting van de geldlening over het resterende deel van de lopende rentevastperiode verschuldigd zouden zijn, en de contante waarde van de rentebedragen over dezelfde periode berekend op basis van de actuele rente. Hierbij wordt een eventueel toegepaste afwijking van het gepubliceerde tarief niet in aanmerking genomen. De hiervoor genoemde contante waarden worden bepaald door discontering op basis van de actuele rente. De aflossingsvergoeding wordt berekend over het bedrag dat vervroegd wordt afgelost, nadat dit is verminderd met het bedrag waarover op grond van het hiervoor bepaalde geen aflossingsvergoeding is verschuldigd.(...)”*

- 2.3 In de op de geldlening toepasselijke algemene bepalingen van geldlening en hypotheekstelling (H 10028 E) is in artikel I onder e ‘het verbodene’ gedefinieerd als *“(...)de ten behoeve van AEGON hypothecair verbonden registergoederen en de aan Aegon verpande goederen, en wel zowel het geheel als elk deel daarvan; (...)”*.

- 2.4 Consument heeft de geldlening overgesloten omdat hij het aan de geldlening verbonden onderpand wil verhuren en dit niet door geldverstrekker wordt toegestaan. Om een zogenoemde ‘verhuurhypotheek’ af te kunnen sluiten heeft consument de helft van het onderpand aan zijn broer verkocht. De verhuur van het onderpand wordt door hen samen gerealiseerd.

*De klacht en vordering*

- 2.5 Op onterechte gronden is door geldverstrekker boeterente in rekening gebracht. Indachtig de toepasselijke voorwaarden wordt geen boeterente in rekening gebracht als het onderpand wordt verkocht en geen van de schuldenaren daarin blijft wonen. In die voorwaarden is niet afgesproken dat het onderpand in zijn geheel moet worden verkocht. Hier komt bij dat consument niet in het onderpand achterblijft; consument gaat elders wonen.

Consument vordert dat door geldverstrekker de boeterente wordt terugbetaald of in elk geval de helft daarvan omdat de helft van het onderpand is verkocht.

*Het verweer van geldverstrekker*

2.6 Geldverstrekker heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

### **3. De beoordeling**

- 3.1 De commissie is van oordeel dat de vraag of geldverstrekker ten onrechte een vergoeding voor het vervroegd algeheel aflossen van de geldlening in rekening heeft gebracht, ontkennend moet worden beantwoord en licht dit toe als volgt.
- 3.2 Met geldverstrekker is de commissie van oordeel dat de reden om de vordering niet toe te wijzen terug te voeren is op de door partijen gemaakte afspraken. De hiervoor onder 2.2 en 2.3 geciteerde voorwaarden dienen namelijk zo te worden uitgelegd dat er sprake moet zijn van verkoop en levering van het gehele onderpand; zie hiervoor ook Geschillencommissie 2017- 428 rechtsoverwegingen 4.2 en 4.3. Nu consument een deel van het onderpand aan zijn broer verkocht en geleverd heeft, is niet aan de voorwaarden om vergoedingsvrij af te lossen voldaan. Het feit dat consument niet in het onderpand achterblijft maar verhuist, maakt dit niet anders. Van 'moeten' verhuizen in de zin van de met de geldverstrekker overeengekomen voorwaarden is immers geen sprake; consument verhuist omdat hij het onderpand vrij van bewoning wil hebben zodat tot verhuur daarvan kan worden overgegaan.
- 3.3 De conclusie is dat de klacht ongegrond is en de daarop gebaseerde vordering dient te worden afgewezen.

### **4. De beslissing**

De commissie wijst de vordering af.

*Deze uitspraak is een niet-bindend advies, omdat deze beslissing is genomen in een verkorte procedure. Meer informatie hierover staat in artikel 32 van het reglement, te vinden op de website van Kifid ([www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten)). Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.*

*Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van 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, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*