

6-09-2019

Als op het moment van vervroegd aflossen een andere renteopslag van toepassing is, werkt deze door in de vergelijkingsrente. De hoogte van de opslagen tussen de huidige rente en de vergelijkingsrente kunnen dus verschillen, zolang dezelfde [LTV-ratio](#) wordt gebruikt die hoort bij dezelfde aflosvorm. Dat heeft de Geschillencommissie van het Kifid recent geoordeeld.

Casus 1

Een klant heeft zijn aflossingsvrije hypothecaire lening overgesloten bij dezelfde geldverstrekker met dezelfde aflosvorm. De huidige rente bevat **geen** opslag. De nieuwe rente bevat een opslag van 0,2%, omdat de geldverstrekker recent haar beleid heeft aangepast voor aflossingsvrije leningen. In de vergelijkingsrente heeft de geldverstrekker deze opslag echter niet meegenomen, omdat deze opslag in de huidige rente ook niet van toepassing was.

Uitspraak

De Geschillencommissie oordeelt dat de geldverstrekker wel rekening moet houden met de opslag van 0,2% in het vaststellen van de vergelijkingsrente. Dit komt omdat de vergelijkingsrente **niet** gebaseerd moet zijn op dezelfde hoogte van de opslag in de huidige rente, maar gebaseerd moet zijn op de rente die hoort bij dezelfde LTV-ratio en aflosvorm op het moment van vervroegd aflossen. Deze bevat nu een opslag. De boeterente komt hierdoor lager uit voor de klant.

Casus 2

Een klant heeft zijn aflossingsvrije hypothecaire lening overgesloten bij dezelfde geldverstrekker met dezelfde aflosvorm. De huidige rente bevat een opslag van 0,1%. De nieuwe rente bevat geen opslag. In de vergelijkingsrente heeft de geldverstrekker ook geen opslag meegenomen, omdat de rente die hoort bij dezelfde LTV-ratio en aflosvorm op het moment van aflossen ook geen opslag bevat.

Uitspraak

De Geschillencommissie oordeelt dat de geldverstrekker terecht geen rekening hoeft te houden met een opslag.

De Geschillencommissie heeft de mogelijkheid opengelaten om in beroep te gaan tegen deze uitspraken vanwege het belang van de uitspraak.

Praktische tips:

- Vraag een uitleg van de berekening op bij de geldverstrekker en controleer of de berekening goed is gegaan. Geldverstrekkers zijn verplicht om de toelichting op hun berekening te verstrekken.
- Binnen een hybride hypotheek is het mogelijk om zowel met een spaardeel als een beleggingsdeel vermogen op de bouwen. Het spaardeel in deze hypotheekvorm mag ook worden gezien als een fictief aflossingsschema. Bij het beleggingsdeel is geen sprake van een fictief aflossingsschema. Als sprake is van een fictief aflossingsschema, moet ook hier rekening mee worden gehouden bij de berekening van de boete.
- De AFM heeft een checklist voor de consument opgesteld.
- In de praktijk kan het voorkomen dat de LTV ratio is gedaald tijdens de looptijd van de hypothecaire lening, terwijl de huidige rent hier niet op is aangepast. De geldverstrekker moet in dit geval de vergelijkingsrente vaststellen op basis van de LTV ratio van de huidige rent een niet op dit van de daadwerkelijke LTV ratio.
- Deze AFM leidraad is niet van toepassing op rentemiddeling, omdat er feitelijk niet wordt afgelost bij een rentemiddeling.