

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

5 juni 2008

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992
op het hypothecair krediet, ter verlaging van
de vergoeding in geval van een gehele of
gedeeltelijke vervroegde terugbetaling**

(ingediend door de heer Joseph George c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

5 juin 2008

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 4 août 1992 relative
au crédit hypothécaire afin de diminuer
l'indemnité en cas remboursement anticipé
total ou partiel**

(déposée par M. Joseph George et consorts)

SAMENVATTING

Wanneer een consument een hypothecaire lening geheel of gedeeltelijk vervroegd wil terugbetalen, kan de instelling die als leninggever optreedt, een bedrag bedingen dat overeenstemt met ten hoogste drie maanden interest.

De indieners achten dat bedrag ongerechtvaardigd. Ze stellen dan ook voor artikel 12 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet te wijzigen, teneinde dat bedrag te verlagen tot ten hoogste één maand interest.

RÉSUMÉ

Lorsqu'un consommateur désire rembourser anticipativement un prêt hypothécaire de façon totale ou partielle, l'institution prêteuse peut réclamer un montant représentant maximum trois mois d'intérêts.

Les auteurs estiment ce montant injustifié et proposent donc de modifier l'article 12 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire afin de diminuer le montant de cette indemnité à maximum un mois d'intérêts.

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V – N-VA	:	Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a+VI.Pro	:	Socialistische partij anders + VlaamsProgressieven	
VB	:	Vlaams Belang	

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 52 0000/000 :	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000 :	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)	CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN :	Plenum	PLEN :	Séance plénière
COM :	Commissievergadering	COM :	Réunion de commission
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
Bestellingen :	Commandes :
Natieplein 2	Place de la Nation 2
1008 Brussel	1008 Bruxelles
Tel. : 02/ 549 81 60	Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74	Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be	www.laChambre.be
e-mail : publicaties@deKamer.be	e-mail : publications@laChambre.be

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De mogelijkheid om een lening vervroegd terug te betalen is een belangrijk aspect van elk hypothecair krediet. De lange levensduur van de hypotheekovereenkomst en de mogelijke verandering van bepaalde clausules ervan tijdens die levensduur (zoals de interestvoet), kunnen de consument er immers toe aanzetten vervroegd uit de overeenkomst te willen stappen. Het nadeel van die vervroegde terugbetaling is de prijs die hij moet betalen als tegenprestatie voor die vervroegde uitstap.

Overeenkomstig de vigerende juridische regeling kan de consument zich vervroegd geheel of gedeeltelijk kwijten van de verplichtingen die voor hem uit de kredietovereenkomst voortvloeien.

De kredietgever mag voor een vervroegde terugbetaling maar een vergoeding bedingen in zoverre die objectief en billijk is, en berekend is op grond van actuariële beginselen. Hij mag alleen een billijke en objectieve vergoeding bedingen op voorwaarde dat de terugbetaling voor hem een fors economisch verlies meebrengt.

Thans is in artikel 12 van de wet van 4 augustus 1992 het volgende bepaald: «De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling. Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo. (...) Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden interest. (...)».

Dit wetsvoorstel strekt ertoe het bedrag van de vergoeding te verlagen, door het te beperken tot één maand interest.

Wanneer een consument tot vervroegde terugbetaling overgaat, komt dit vaak dankzij de grote inspanning die hij heeft geleverd om te sparen, dan wel omdat hij plots over een kapitaal beschikt ingevolge een uitzonderlijke gebeurtenis, bijvoorbeeld een erfenis of een echtscheiding. In die omstandigheden is de consument verplicht om naast het bedrag van de vervroegde terugbetaling, ook nog een vergoeding ten belope van drie maanden interest te betalen.

De indieners begrijpen dat de leninggevers een dergelijke vergoeding mogen bedingen, maar toch achten zij een bedrag gelijk aan drie maanden interest overdreven. Voorts is er geen enkel bewijs voorhanden dat zulks een compensatie vormt voor economische schade die door die instellingen is geleden.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La possibilité de remboursement anticipé du prêt est un aspect crucial de tout crédit hypothécaire. La longue durée de vie du contrat hypothécaire et la modification possible de certaines de ses clauses essentielles pendant cette durée de vie (comme le taux d'intérêt) peuvent, en effet, inciter le consommateur à vouloir en sortir de façon anticipée. Les pénalités de remboursement anticipé sont le prix qu'il doit payer en contrepartie de cette sortie anticipée.

Le régime juridique actuel permet au consommateur de s'acquitter par anticipation, intégralement ou partiellement, des obligations qui découlent pour lui du contrat de crédit.

Le prêteur ne peut réclamer une indemnité pour un remboursement anticipé que dans la mesure où celle-ci est objective, équitable et calculée sur la base de principes actuariels. Il ne doit pouvoir réclamer qu'une indemnité équitable et objective, pour autant que le remboursement entraîne pour lui une perte économique conséquente.

Actuellement, l'article 12 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire précise que le prêteur peut prévoir une indemnité pour le cas de remboursement anticipé total ou partiel. Cette indemnité doit être calculée, au taux d'intérêt du crédit, sur le montant du solde restant dû et ne peut excéder trois mois d'intérêts.

La présente proposition vise à diminuer le montant de l'indemnité en limitant son montant à un mois d'intérêts.

Lorsqu'un consommateur effectue un remboursement anticipé, c'est souvent pour lui le fruit d'un effort d'épargne important ou du fait de l'arrivée de fonds, suite à un événement exceptionnel, tel qu'un héritage ou un divorce par exemple. Dans ces circonstances, le consommateur se voit obligé de rembourser, en plus du montant du remboursement anticipé, une indemnité de trois mois d'intérêts.

Bien que nous comprenons que les organismes prêteurs puissent réclamer une telle indemnité, nous estimons que réclamer trois mois d'intérêts est trop élevé et ne repose sur aucune preuve de compensation de perte économique dans son chef.

Het interestbedrag ligt bij een hypotheeklening erg hoog tijdens de eerste jaren van de terugbetaling; dat bedrag vermindert naarmate de lening loopt. Doordat de leninggevers reeds een degressieve berekeningsmethode voor de terugbetaling van interesten gebruiken, biedt dit hun reeds van bij de aanvang van de terugbetalingen de mogelijkheid een flink deel van de interesten te recupereren. Op een vervroegde terugbetaling een bedrag doen betalen dat overeenstemt met meer dan één maand interest is dus buiten verhouding. Het wordt volgens de indieners door geen enkele economische overweging ingegeven.

Het bedrag beperken tot één maand interest ware dan ook een bijzonder gunstige maatregel voor de consumenten.

Le montant des intérêts dans le cadre d'un prêt hypothécaire est fort élevé lors des premières années de remboursement et ce montant diminue au fur et à mesure de la durée du prêt. L'utilisation par les institutions prêteuses d'un système dégressif de calcul de remboursement d'intérêts permet déjà à ces dernières de récupérer une bonne part des intérêts dès le début des remboursements. Frapper un remboursement anticipé d'un montant correspondant à des intérêts supérieurs à un mois est donc disproportionné et ne répond, à notre sens, à aucune considération économique.

Limiter le montant de l'indemnité à un mois d'intérêts serait donc une mesure particulièrement bénéfique pour les consommateurs.

Joseph GEORGE (cdH)
Christian BROTCORNE (cdH)
Maxime PRÉVOT (cdH)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 12, § 1, vijfde lid, van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet worden de woorden «drie maanden» vervangen door de woorden «één maand».

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de vijfde maand volgend op die waarin ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

16 mei 2008

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 12, § 1^{er}, cinquième alinéa, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, le mot «trois» est remplacé par le mot «un».

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le premier jour du cinquième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée par le *Moniteur belge*.

16 mai 2008

Joseph GEORGE (cdH)
Christian BROTCORNE (cdH)
Maxime PRÉVOT (cdH)

BASISTEKST

Wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet

Art. 12. § 1. De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling.

Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo.

Voor deze berekening dient dat bedrag, wanneer er een toegevoegd contract is waarvan de afkoopwaarde niet aangewend wordt voor de terugbetaling, verminderd te worden met die afkoopwaarde.

Bij gedeeltelijke terugbetaling moeten deze regels proportioneel toegepast worden.

Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden interest.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van terugbetaling na overlijden, in uitvoering van een aangehecht of toegevoegd contract.

§ 2. In het geval van een kredietopening mag de kredietgever een vergoeding bedingen voor terbeschikkingstelling van het kapitaal.

Deze vergoeding wordt berekend op het niet-opgenomen deel van het toegestane krediet.

§ 3. De vergoedingen bedoeld in de §§ 1 en 2 moeten in de vestigingsakte worden vermeld.

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

Wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet

Art. 12. § 1. De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling.

Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo.

Voor deze berekening dient dat bedrag, wanneer er een toegevoegd contract is waarvan de afkoopwaarde niet aangewend wordt voor de terugbetaling, verminderd te worden met die afkoopwaarde.

Bij gedeeltelijke terugbetaling moeten deze regels proportioneel toegepast worden.

Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan **een maand** interest.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van terugbetaling na overlijden, in uitvoering van een aangehecht of toegevoegd contract.

§ 2. In het geval van een kredietopening mag de kredietgever een vergoeding bedingen voor terbeschikkingstelling van het kapitaal.

Deze vergoeding wordt berekend op het niet-opgenomen deel van het toegestane krediet.

§ 3. De vergoedingen bedoeld in de §§ 1 en 2 moeten in de vestigingsakte worden vermeld.

TEXTE DE BASE**Loi du 4 août 1992 relative
au crédit hypothécaire**

Art. 12 § 1^{er}. Le prêteur peut stipuler une indemnité pour le cas de remboursement anticipé total ou partiel.

Cette indemnité doit être calculée, au taux d'intérêt du crédit, sur le montant du solde restant dû.

Pour le calcul, lorsqu'il existe un contrat adjoint dont la valeur de rachat n'est pas affectée au remboursement, ce montant doit être diminué de cette valeur de rachat.

En cas de remboursement partiel, ces règles doivent être appliquées proportionnellement.

Cette indemnité ne peut excéder trois mois d'intérêt.

Aucune indemnité n'est due dans le cas d'un remboursement consécutif au décès, en exécution d'un contrat annexé ou adjoint.

§ 2. Dans le cas d'une ouverture de crédit, le prêteur peut stipuler une indemnité pour mise à disposition du capital.

Cette indemnité est calculée sur la fraction non prélevée du crédit accordé.

§ 3. Les indemnités visées aux §§ 1^{er} et 2 doivent être mentionnées dans l'acte constitutif.

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION**Loi du 4 août 1992 relative
au crédit hypothécaire**

Art. 12 § 1^{er}. Le prêteur peut stipuler une indemnité pour le cas de remboursement anticipé total ou partiel.

Cette indemnité doit être calculée, au taux d'intérêt du crédit, sur le montant du solde restant dû.

Pour le calcul, lorsqu'il existe un contrat adjoint dont la valeur de rachat n'est pas affectée au remboursement, ce montant doit être diminué de cette valeur de rachat.

En cas de remboursement partiel, ces règles doivent être appliquées proportionnellement.

Cette indemnité ne peut excéder **un mois** d'intérêt.

Aucune indemnité n'est due dans le cas d'un remboursement consécutif au décès, en exécution d'un contrat annexé ou adjoint.

§ 2. Dans le cas d'une ouverture de crédit, le prêteur peut stipuler une indemnité pour mise à disposition du capital.

Cette indemnité est calculée sur la fraction non prélevée du crédit accordé.

§ 3. Les indemnités visées aux §§ 1^{er} et 2 doivent être mentionnées dans l'acte constitutif.