Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-0337

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. E.H.C. Vos, secretaris)

Datum uitspraak	25 april 2025
Klacht van	Mevrouw [naam 1] en de heer [naam 2], verder te noemen de consumenten
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Samenvatting

De consumenten zijn in 2020 overgestapt van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. De bank heeft met deze overstap ingestemd op voorwaarde dat een nieuwe hypotheekakte werd opgesteld. In september 2020 is de nieuwe hypotheekakte gepasseerd. Naar aanleiding van een krantenbericht over uitspraken van Kifid vorderen de consumenten dat de bank hun notariskosten alsnog aan hen vergoedt. De commissie is van oordeel dat de bank zich ten tijde van de overstap van de consumenten in 2020 op het standpunt heeft mogen stellen dat een nieuwe hypotheekakte was vereist en dat de kosten voor rekening van de consumenten kwamen. Het door de bank gevoerde beleid dat zij de notariskosten voor een nieuwe hypotheekakte die op of na 1 april 2021 is gepasseerd wel vergoedt maar voor hypotheekaktes van voor die datum niet, acht de commissie in dit geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. De vordering wordt afgewezen.

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consumenten; 2) de aanvullende stukken van de consumenten en 3) het verweerschrift van de bank.

1.2 De bank is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. D.S. Volleberg, advocaat te Den Haag.

1.3 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 hebben gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 In het verleden hebben de consumenten een hypothecaire geldlening afgesloten bij de bank (hierna: de hypothecaire geldlening). De woning van de consumenten staat op grond die de gemeente [naam gemeente] in erfpacht aan hen heeft uitgegeven. Als zekerheid ten behoeve van de bank is bij aanvang van de hypothecaire geldlening een recht van hypotheek gevestigd op het voortdurend recht van erfpacht.

2.2 In 2019 heeft de gemeente [naam gemeente] de consumenten geïnformeerd over de mogelijkheid om de voortdurende erfpacht om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht. In een brief van de gemeente van mei 2019 is opgenomen:

> *"Er gelden mogelijk voor u gunstige voorwaarden als u voor 1 januari 2020 een persoonlijke overstapaanbieding bij ons aanvraagt.*
>
> ***Gunstige voorwaarden tot 1 januari 2020***
>
> *De voorwaarden bij een aanvraag voor 1 januari 2020 zijn onder andere:*
>
> - *Bepaling van de kosten van uw toekomstige erfpacht op basis van de WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015.*
> - *Overstapkorting. Deze korting is tijdelijk verhoogd van 25 naar 35%.*
>
> *(...)*
>
> *Óf en wanneer u overstapt, dat is úw beslissing. Een aanbieding aanvragen is geheel vrijblijvend en verplicht u nog tot niets. Na ontvangst van de aanbieding kunt u ook besluiten om alles bij het oude te houden."*

2.3 De consumenten hebben gebruikgemaakt van de door de gemeente [naam gemeente] geboden mogelijkheid om de voortdurende erfpacht om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht. Zij hebben hiertoe op 14 januari 2020 een offerte opgevraagd bij een notaris (hierna: de notaris). De notaris heeft hierop gereageerd:

> *"Hiermee reageer ik op uw offerteverzoek voor een kostenopgave betreffende de notariële begeleiding en afwikkeling van uw overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.*
>
> *Ons all-in tarief (inclusief BTW) bedraagt hiervoor € 975,00 (...)*
>
> *Kosten hypotheek*
>
> *(...)*

indien er een oude hypotheek moet worden doorgehaald en een nieuwe hypotheek moet worden gevestigd, dan bedragen de kosten hiervoor samen met de erfpachtakte all-in € 1.500,00.

Het ligt aan uw bank of er wel of geen nieuwe hypotheekakte moet komen.

Ter informatie wil ik ook in het kort het tijdspad uiteenzetten voordat de notariële akte getekend kan worden:

1) u dient een verzoek in bij de gemeente [naam gemeente] voor het krijgen van een aanbieding van de gemeente voor uw overstap naar eeuwigdurende erfpacht;

2) u ontvangt van de gemeente [naam gemeente] een aanbieding;

3) indien u de aanbieding accepteert, geeft u dit door aan de gemeente [naam gemeente];

4) na uw acceptatie stuurt de gemeente [naam gemeente] alle benodigde informatie toe naar de door u gekozen notaris;

5) de notaris neemt met u contact op voor het opvragen van allerlei persoonlijke informatie;

6) na ontvangst van deze informatie, kan de notaris een akte opstellen en in ontwerp naar u toe sturen, onder bijsluiting van een nota van afrekening (met daarop eventuele afkoopsom van de erfpachtcanon);

7) nadat de notaris de afkoopsom heeft ontvangen op zijn kwaliteits(derden)rekening, kan er een afspraak worden gemaakt voor de ondertekening van de akte bij de notaris op kantoor of ondertekening van een volmacht op het notariskantoor;

8) ik laat nog buiten beschouwing eventueel overleg met uw hypothecair financier indien dit noodzakelijk mocht blijken."

2.4 De bank heeft in augustus 2020 toestemming gegeven voor de wijziging naar eeuwigdurende erfpacht en heeft hierbij een nieuwe hypotheekakte als voorwaarde gesteld. Vervolgens is in september 2020 de nieuwe hypotheekakte gepasseerd en is het nieuwe hypotheekrecht gevestigd. De consumenten hebben € 1.500,- betaald aan de notaris.

2.5 In 2020 en 2021 heeft de Geschillencommissie Kifid verschillende uitspraken gedaan waarin zij heeft geoordeeld dat het niet onaanvaardbaar was dat een bank verlangde dat een consument op eigen kosten een nieuw hypotheekrecht op het gewijzigde erfpachtrecht liet vestigen. Dit gezien het feit dat het op dat moment te onzeker was of het oorspronkelijke hypotheekrecht na de wijziging van het erfpachtrecht nog geldig zou zijn.[1]

2.6 Op 11 maart 2022 heeft de Geschillencommissie Kifid een uitspraak gedaan die afweek van de hiervoor genoemde lijn.[2] In die uitspraak is geoordeeld dat, gelet op de uitvoerige onderbouwing van de klager in die zaak en voortschrijdend inzicht in de huidige rechtswetenschap, de risico's voor het zekerheidsrecht van de bank miniem lijken en dat het daarom onredelijk is dat de bank van de klager in die zaak vraagt om de kosten te betalen voor het vestigen van een nieuw hypotheekrecht. Op 5 februari 2023 (gepubliceerd op 20 februari 2023) heeft de Commissie van Beroep Kifid (hierna: CvB) de hiervoor genoemde beslissing van de Geschillencommissie bevestigd.[3]

2.7 De consumenten hebben in 2023 een krantenbericht gelezen over de uitspraken van Kifid en de bank verzocht de door hen gemaakte notariskosten van € 1.500,- aan hen te vergoeden. De bank heeft dit verzoek afgewezen.

De klacht en vordering

2.8 De consumenten klagen erover dat de bank hun notariskosten van € 1.500,- niet aan hen vergoedt. In het krantenbericht dat de consumenten in 2023 lazen, stond dat de bank belooft kosten te vergoeden en dat zij contact opneemt met klanten. Dat is nooit gebeurd. De consumenten stellen dat zij gestraft worden omdat zij op tijd en correct hun erfpacht voor [naam gemeente] hebben geregeld. Zij moesten van de bank naar de notaris voor een nieuwe hypotheekakte en dat geintje kostte hen € 1.500,-.

2.9 De consumenten vorderen dat de bank de notariskosten van € 1.500,- alsnog aan hen vergoedt.

Het verweer

2.10 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consumenten. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

---

[1] Zie GC Kifid nrs. 2020-586, 2020-758, 2020-905, 2020-949, 2020-1004, 2021-0190, 2021-0595 en 2021-0642. Deze en de hierna te noemen uitspraken zijn te vinden op www.kifid.nl.
[2] GC Kifid nr. 2022-0192 en de bijbehorende hersteluitspraak nr. 2022-0306.
[3] CvB Kifid nr. 2023-0008.

3. De beoordeling

Welke vraag beoordeelt de commissie?

3.1 Aan de commissie is ter beoordeling voorgelegd of de bank de notariskosten van de consumenten aan hen moet vergoeden. De commissie is van oordeel dat de bank dat niet hoeft te doen en licht dat als volgt toe.

3.2 Bij de beoordeling van de klacht moet worden uitgegaan van de feiten, de wet- en regelgeving, inzichten en (rechts)opvattingen ten tijde van de overstap van de consumenten van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, te weten 2020.

Het beleid van de bank

3.3 In reactie op de klacht van de consumenten heeft de bank laten weten dat zij, gelet op de uitspraken van de Geschillencommissie van 11 maart 2022 en de Commissie van Beroep van 5 februari 2023, besloten heeft om in bepaalde gevallen de kosten voor het opmaken van een nieuwe hypotheekakte te vergoeden. De bank vergoedt die kosten indien de klant alleen vanwege de omzetting van de erfpacht een nieuwe hypotheekakte liet maken en de bank vanaf 1 april 2021 vroeg om toestemming te geven voor de omzetting van de erfpacht. De consumenten kunnen zich niet vinden in het door de bank gehanteerde ijkpunt van 1 april 2021. Zij stellen dat zij ervoor worden gestraft dat zij de omzetting van het erfpacht tijdig geregeld hebben.

3.4 De bank baseert de peildatum/het ijkpunt van 1 april 2021 op het volgende. Uit uitspraak 2023-0008 van de Commissie van Beroep Kifid volgt dat indien kosten voor wijziging naar eeuwigdurende erfpacht vóór 11 maart 2022 zijn gemaakt, banken die kosten voor rekening van de consument mogen laten komen. Die uitspraak is gebaseerd op een klacht die een klant bij de bank indiende in april 2021. De bank heeft besloten om haar klanten tegemoet te komen door de notariskosten voor een nieuwe hypotheekakte terug te betalen vanaf het ijkmoment 1 april 2021, in plaats van 11 maart 2022.

De bank hoeft de kosten niet te vergoeden

3.5 De commissie stelt voorop dat de bank een zekere mate van vrijheid heeft ten aanzien van haar beleid en de wijziging van dit beleid. Die vrijheid kan beperkt worden als dit beleid in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Zie hiervoor artikel 6:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek in de bijlage.

3.6 Naar het oordeel van de commissie is de bank niet gehouden om de notariskosten alsnog aan de consumenten te vergoeden en is ook het door haar hierin gehanteerde beleid niet onredelijk of onaanvaardbaar. Ten tijde van het passeren van de nieuwe hypotheekakte in september 2020, was er namelijk nog te veel onzekerheid of het hypotheekrecht bleef bestaan bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Destijds werd die onzekerheid zodanig groot geacht, dat het niet onaanvaardbaar was dat de bank een nieuwe hypotheekakte eiste en dat de kosten voor rekening van de consumenten kwamen. Dit uitgangspunt blijkt uit de verschillende uitspraken van de Geschillencommissie Kifid uit 2020 en 2021.[4]

3.7 Dat de opvattingen over het voortbestaan van het hypotheekrecht bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de jurisprudentie (onder andere GC Kifid nr. 2022-0192 en CvB Kifid nr. 2023-0008) en rechtswetenschap gaandeweg zijn gewijzigd en het naar huidige opvattingen niet langer redelijk is dat een consument de met deze overstap gemoeide kosten voor een nieuwe hypotheekakte dient te betalen, betekent niet dat de bank gehouden is om de door de consumenten in september 2020 gemaakte kosten alsnog te vergoeden. Ten tijde van de overstap van de consumenten was er immers sprake van een andere (rechts)opvatting.

3.8 Gelet op het voorgaande acht de commissie het door de bank gevoerde beleid dat zij de notariskosten voor een nieuwe hypotheekakte die op of na 1 april 2021 is gepasseerd, wel vergoedt, maar zij de kosten voor aktes van voor die datum niet vergoedt, begrijpelijk en naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Het ijkpunt dat de bank hanteert is immers gebaseerd op en coulanter dan de datum van de uitspraak van de Geschillencommissie, waarin zij op basis van een belangafweging tot een ander oordeel is gekomen dan in haar uitspraken uit 2020 en 2021.

3.9 De consumenten stellen dat zij al vroeg zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht omdat dit moest van de gemeente, of in elk geval voordelig was. De bank heeft hierop gereageerd dat de consumenten in de zaak die heeft geleid tot uitspraak GC Kifid nr. 2023-0808, waarschijnlijk om dezelfde reden, ook in 2020 al waren overgestapt. En dat destijds de onzekerheid zodanig groot geacht werd, dat het niet onaanvaardbaar was dat de bank een nieuwe hypotheekakte verlangde en dat de kosten voor rekening van de consument kwamen. De commissie volgt de bank hierin en is van oordeel dat er geen reden is in dit geval anders te oordelen.

3.10 Ten overvloede merkt de commissie op dat uit de door de consumenten overgelegde reactie van de notaris op hun offerteaanvraag (overweging 2.3) en het door hen betaalde bedrag lijkt te volgen dat de consumenten hoe dan ook € 975,- aan notariskosten moesten betalen voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ook als de bank geen nieuwe hypotheekakte zou verlangen. En dat de kosten uiteindelijk € 1.500,- waren, dus € 525,- meer, omdat de bank een nieuwe hypotheekakte verlangde. De kosten als gevolg van de voorwaarde van de bank om een nieuwe hypotheekakte op te stellen, lijken dus lager dan het door de consumenten genoemde bedrag van € 1.500,-.

[4] GC Kifid nrs. 2020-586, 2020-758, 2020-905, 2020-949, 2020-1004, 2021-0190, 2021-0595 en 2021-0642.

Maar ook als de kosten van de hypotheekakte € 1.500,- bedroegen, geldt dat de bank de kosten op basis van het voorgaande niet hoeft te vergoeden.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

Burgerlijk Wetboek

Artikel 6:2

1. Schuldeiser en schuldenaar zijn verplicht zich jegens elkaar te gedragen overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid.

2. Een tussen hen krachtens wet, gewoonte of rechtshandeling geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.