Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-0571

(mr. dr. ing. A.J. Verdaas, voorzitter en mr. J.L.W. Droppert, secretaris)

Datum uitspraak	15 juni 2026
Klacht van	De consument
Tegen	Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving / de algemene voorwaarden

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 consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de bank.

1.2 De bank is in deze zaak vertegenwoordigd door professioneel gemachtigde mr. M. van den Broek, advocaat kantoorhoudend in Leiden.

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

2. De kern

De consument heeft een hypothecaire geldlening bij de bank voor de financiering van zijn samengevoegde woning. De klacht komt erop neer dat de bank volgens de consument (1) haar zorgplicht heeft geschonden door hem niet te informeren over de ‘juridische en kadastrale status’ van de woning, en (2) ten onrechte weigert de hypotheek gedeeltelijk te royeren. De consument vordert een gedeeltelijk royement van de hypotheek en vergoeding van zijn schade. De commissie is van oordeel dat de bank niet verplicht was de consument te informeren over de juridische en kadastrale status van de woning en dus dat er van de gestelde zorgplicht-schending geen sprake is. Ook heeft de bank naar het oordeel van de commissie mogen weigeren de hypotheek gedeeltelijk te royeren. De vorderingen worden afgewezen.

3. De achtergrond van het geschil

3.1 De consument heeft in 2017 bij de bank de hypothecaire geldlening met NHG[1] afgesloten voor de aankoop van een woning. Op dat moment had de woning twee huisnummers en bevond deze zich op twee kadastrale percelen. Bij de hypotheekaanvraag werd de woning als één geheel gepresenteerd: in alle documenten uit het hypotheekdossier, waaronder de koopovereenkomst en het taxatierapport, wordt ervan uitgegaan dat de twee huisnummers zijn samengevoegd tot één woning en dat deze door de consument zal worden gebruikt voor eigen bewoning.

3.2 Bij de levering van de woning is ten behoeve van de bank een hypotheekrecht tot € 116.000,- gevestigd op de gehele woning (en dus beide percelen/huisnummers). In de hypotheekakte is verder opgenomen dat de woning niet mag worden verhuurd zonder toestemming van de bank.

3.3 Na de levering van de woning is deze weer gesplitst in twee aparte woningen. Partijen zijn het niet eens over de reden voor de splitsing: een gemeentelijke verplichting of eigen initiatief van de consument.

3.4 In 2022 verhuurde de consument een van de woningen zonder toestemming van de bank. Zij heeft de consument er diverse keren op gewezen dat dat niet is toegestaan. Er is nog onderzocht of de consument in aanmerking kwam voor een verhuurhypotheek, maar de betreffende aanvraag werd door de bank afgewezen. Vervolgens hebben partijen gesproken over een gedeeltelijk royement van het hypotheekrecht. Het idee daarbij was dat het hypotheekrecht op één van de woningen zou blijven rusten, zodat de andere woning vrij van hypotheek zou zijn en deze dus zonder toestemming van de bank kan worden verhuurd. De bank stelt zich echter op het standpunt dat op grond van de toepasselijke NHG-voorwaarden een gedeeltelijk royement niet mogelijk is zonder dat de waarde van een gedeelte van de lening wordt afgelost. Daar is de consument het mee oneens.

4. De beoordeling

Geen schending zorgplicht door de bank

4.1 Volgens de consument heeft de bank haar zorgplicht geschonden. Hij zegt daarover het volgende. De bank was verplicht hem voorafgaand aan de totstandkoming van de hypothecaire geldlening te informeren over de 'juridische en kadastrale status' van de woning, maar heeft dat niet gedaan. Het was de bank duidelijk dat sprake was van een niet-standaard objectstructuur die nadere beoordeling en duidelijke informatieverstrekking vereiste. Het ging namelijk om twee afzonderlijke kadastrale nummers, twee afzonderlijke adressen, twee afzonderlijke WOZ-registraties en een fysieke samenvoeging van twee woningen. Bij een dergelijke constructie zou de bank de consument moeten informeren over de mogelijke gevolgen voor toekomstige financiering, verhuur, splitsing en flexibiliteit van het onderpand.

[1] Nationale Hypotheek Garantie.

De consument is daarover niet geïnformeerd, en hij zou ervan mogen uitgaan dat het gefinancierde product passend was voor de feitelijke en juridische situatie van het object.

4.2 De commissie is van oordeel dat de bank de consument in de gegeven omstandigheden niet hoefde te informeren zoals de consument dat voor ogen heeft. Daarbij stelt de commissie voorop dat de bank uitsluitend is opgetreden als kredietaanbieder, en niet als adviseur van de consument. Bij de hypotheekaanvraag werden de woningen door de consument aan de bank gepresenteerd als één samengevoegd geheel dat gebruikt zou worden voor eigen bewoning. De bank mocht uitgaan van de informatie van de consument. De verstrekte hypothecaire lening met een verhuurbeding past bij de uitgangspunten daarvan. De consument is daarover geïnformeerd door de bank. Zij hoefde de consument niet te adviseren over de juridische en kadastrale status van de woning, of vanwege de 'niet-standaard objectstructuur' over de mogelijke gevolgen voor toekomstige financiering, verhuur, splitsing en flexibiliteit van het onderpand. Het is de verantwoordelijkheid van de consument om onderzoek te (laten) doen naar deze punten.

4.3 Gezien het voorgaande oordeelt de commissie dat de bank haar zorgplicht tegenover de consument niet heeft geschonden.

De bank mag gedeeltelijk royement van het hypotheekrecht weigeren

4.4 Volgens de consument weigert de bank ten onrechte het hypotheekrecht op een van de woningen – en dus het hypotheekrecht op een deel van de samengevoegde woning waarop het hypotheekrecht initieel was gevestigd – te royeren zonder dat de lening wordt afgelost.

4.5 In de toepasselijke NHG-voorwaarden[2] staat dat het recht van een hypotheek op een deel van de woning kan worden beëindigd als de consument de waarde van dit deel heeft terugbetaald, tenzij dat deel van de woning *'klein'* is.[3] Daarvoor bevatten de NHG-voorwaarden uitgangspunten; voor het onderhavige geval is het uitgangspunt dat taxatie van het te royeren deel verplicht is en dat de waarde van dit gedeelte moet worden afgelost.[4]

4.6 De consument heeft NHG per e-mail gevraagd *"om voorafgaande goedkeuring voor het gedeeltelijk royement".* Daarop heeft NHG geantwoord:

> *De regels voor een (gedeeltelijk) royement staan in D.1.6: Voorwaarden en normen*
> *Niet NHG maar de geldverstrekker beoordeelt de situatie en geeft indien mogelijk goedkeuring.*
> *De geldverstrekker kan en mag vanuit eigen beleid aanvullende voorwaarden stellen.*

---

[2] NHG Voorwaarden en Normen 2025-1 (de 'NHG-voorwaarden').
[3] Artikel D.1.6 NHG-voorwaarden, zoals opgenomen in de bijlage.
[4] Zie de tabel in de bijlage. Hier is sprake van 'Overige situaties', omdat niet in geschil is dat de totale oorspronkelijke oppervlakte meer dan 5 m² kleiner wordt, dat er meer dan 10% van de totale oppervlakte afgaat, en dat er geen sprake is van ruiling.

De consument stelt zich op het standpunt dat NHG hiermee bevestigt dat zij geen beperking voor het verlangde gedeeltelijk royement oplegt en dat de bank daar zelf over beslist.

4.7 De bank voert aan dat zij zich bij haar beoordeling dient te houden aan de NHG-voorwaarden, en dat – anders dan de consument meent – dat ook volgt uit de reactie van NHG aan de consument. Uit een taxatierapport van februari 2024 volgt dat de waarde van het woningdeel waarop de consument het royement wenst, hoger is dan de volledige openstaande lening. Daarom is volgens de bank het beoogde gedeeltelijk royement niet mogelijk zonder volledige aflossing van de lening.

4.8 De commissie is van oordeel dat de bank zich bij haar beoordeling dient te houden aan de tussen de bank en de consument overeengekomen NHG-voorwaarden. Dat betekent in dit geval dat de bank de hypotheek alleen gedeeltelijk moet royeren als de consument de lening aflost. Dat NHG de consument heeft geschreven dat de bank daarbij vanuit eigen beleid aanvullende voorwaarden kan en mag stellen, betekent niet dat de bank bevoegd is om van die NHG-voorwaarden af te wijken. Dat het hypotheekrecht op de andere woning voldoende zekerheid zou vormen voor terugbetaling van de lening, en dat de consument bereid is extra zekerheid te bieden, zijn geen omstandigheden die relevant zijn voor de beoordeling in het kader van de NHG-voorwaarden.

4.9 De toepassing van het in 4.5 aangehaalde uitgangspunt in die voorwaarden door de bank, dat in dit geval aflossing van de lening noodzakelijk is voor het gedeeltelijk royement, is naar het oordeel van de commissie niet onaanvaardbaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.[5] Dat is slechts onder uitzonderlijke omstandigheden het geval. Daarvan is hier geen sprake. De omstandigheden waarop de consument een beroep doet, die verband houden met het samenvoegen en later weer splitsen van de woningen, behoren tot de risicosfeer van de consument.

4.10 Gezien het voorgaande oordeelt de commissie dat de bank heeft mogen weigeren het hypotheekrecht gedeeltelijk te royeren wanneer de lening niet wordt afgelost.

4.11 Verder doet de reden voor de splitsing van de woningen (gemeentelijke verplichting of eigen initiatief van de consument) voor het voorgaande niet ter zake. De commissie laat dan ook in het midden wat de reden voor de splitsing is geweest.

[5] Artikel 6:248 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Ambtshalve toetsing

4.12 Voor de beoordeling van de klacht is artikel 1.6.D NHG-voorwaarden van belang. De commissie moet dit beding op eigen initiatief toetsen aan het consumentenrecht en oordeelt dat het daarmee niet in strijd is.

5. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen deze uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/ik-heb-een-klacht/hoe-werkt-het/in-beroep-gaan-bij-kifid/.

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 van de geschillencommissie te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

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

Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving / de algemene voorwaarden

NHG Voorwaarden en Normen 2025-1

D.1.6 Recht van hypotheek beëindigen

In een aantal gevallen mag je het recht van hypotheek op de woning beëindigen.

- Wil de consument dat jij het recht van hypotheek beëindigt? Dan mag dit pas als de consument de lening met NHG helemaal heeft terugbetaald. Wil je het recht van hypotheek toch eerder beëindigen, dan heb je daarvoor onze toestemming nodig. Wij kunnen voorwaarden verbinden aan onze toestemming.
- Wil de consument dat jij het recht van hypotheek op een deel van de woning beëindigt? Dat mag dit pas als de consument de waarde van dit deel heeft terugbetaald. Een taxateur bepaalt de marktwaarde van dat deel van de woning, vrij van huur en gebruik.

Is het deel van de woning waarop je het recht van hypotheek wil beëindigen klein? Dan hoeft de consument je niet altijd eerst terug te betalen. En heeft de consument ook niet altijd een taxatie nodig. In het overzicht hieronder staan de regels hiervoor.

Wanneer vinden we het deel klein?
NHG hanteert de volgende uitgangspunten:

	Situatie	Uitgangspunt
Gedeeltelijk royement	Als de totale oorspronkelijke oppervlakte maximaal 5 m² kleiner wordt.	Jij beoordeelt dit.
Gedeeltelijk royement	Als de totale oorspronkelijke oppervlakte meer dan 5 m2 kleiner wordt, maar er minder dan 10% van de totale oppervlakte afgaat (m²)	< 90% LTV; (Minimaal) hybride taxatie van totale onderpand verplicht. Jij beoordeelt dit. ≥ 90% LTV; Taxatie te royeren gedeelte verplicht. Verplichte aflossing van waarde van dit gedeelte.
Gedeeltelijk royement	Overige situaties	Taxatie te royeren gedeelte verplicht. Verplichte aflossing van waarde van dit gedeelte.
Ruiling	Nieuwe situatie is anders dan oude situatie.	Je moet de regels van gedeeltelijk royement toepassen. Akte van bijverband verplicht voor te verwerven gedeelte

Boek 6 Burgerlijk Wetboek
Artikel 6:248 lid 2
Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.