Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0495

(mr. F.H.E. Boerma, voorzitter en mr. S. Brugts, secretaris)

Datum uitspraak	14 juni 2024
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

Samenvatting

Erfpachtrecht. Wijziging van voortdurend naar eeuwigdurend. De consument is in 2021 overgestapt van een voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. De bank heeft met deze overstap ingestemd op voorwaarde dat een nieuwe hypotheekakte zou worden gepasseerd. Op 12 mei 2021 is de nieuwe hypotheekakte gepasseerd. De consument heeft de bank verzocht om de notariskosten die hij heeft gemaakt voor de nieuwe hypotheekakte alsnog te vergoeden. Daarbij heeft hij aangevoerd dat de datum van de uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (11 maart 2022) niet relevant is. De bank heeft zijn verzoek afgewezen. In deze procedure vordert de consument alsnog vergoeding van de kosten van de nieuwe hypotheekakte door de bank. De commissie oordeelt dat de bank zich op het standpunt heeft mogen stellen dat een nieuwe hypotheekakte was vereist en dat de kosten voor rekening van de consument kwamen. Het beleid dat de bank de kosten van klanten die de bank vóór 1 april 2021 hebben verzocht om toestemming voor de omzetting wel vergoedt maar de kosten van klanten die dat na 1 april 2021 hebben gedaan niet vergoedt, acht de commissie in dit geval begrijpelijk en niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Deze datum is nog steeds gelegen voor 11 maart 2022. De commissie wijst de vordering af.

1. De procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist volgens het reglement en op basis van de documenten inclusief bijlagen die partijen aan Kifid hebben ingestuurd. Het gaat hierbij om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument van 4 april 2024; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de bank.

1.2 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.

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

2. Het geschil

Wat er is gebeurd

2.1 Op 31 juli 2009 heeft de bank de consument een hypothecaire geldlening verstrekt. De woning van de consument staat op grond die de gemeente Amsterdam in erfpacht aan hem heeft uitgegeven. Dit was een voortdurend recht van erfpacht. Tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de hypothecaire geldlening heeft de consument de bank een recht van eerste hypotheek verleend op het voortdurende recht van erfpacht.

2.2 De gemeente Amsterdam heeft de consument de mogelijkheid geboden om het voortdurende recht van erfpacht om te zetten naar een eeuwigdurend recht van erfpacht. De consument heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. De bank heeft de consument toestemming gegeven voor deze wijziging en heeft hierbij verzocht om een nieuwe hypotheekakte.

2.3 Op 6 januari 2021 heeft de notaris de bank een e-mail gestuurd over de omzetting van het recht van erfpacht van voortdurend naar eeuwigdurend. In deze e-mail staat:

"(...) Hierbij bericht ik u dat te onzen kantore in behandeling is de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht van bovengenoemd onderpand. Een ontwerp van de betreffende erfpachtakte treft u hierbij aan.

Ten behoeve van uw bank werd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 31 juli 2009, in het register Hypotheken 3, deel [deel] *nummer* [nummer]*, van het afschrift van een akte van hypotheek op diezelfde dag verleden een recht van eerste hypotheek gevestigd. Een kopie van het afschrift van voormelde hypotheekakte heb ik bijgevoegd.*

Vriendelijk verzoek ik u, namens cliënt, toestemming te verlenen tot de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht. (...)"

2.4 Op 12 mei 2021 is de nieuwe hypotheekakte gepasseerd ten overstaan van de notaris. De notaris heeft de consument een factuur van € 2.336,22 gestuurd. De consument heeft de factuur aan de notaris betaald.

2.5 In 2020 en 2021 heeft de Geschillencommissie Kifid verscheidene uitspraken gedaan waarin zij heeft geoordeeld dat het niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid 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 dat het oorspronkelijke hypotheekrecht na de wijziging van het erfpachtrecht nog geldig zou zijn.[1]

[1] Zie Geschillencommissie 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 raadplegen op www.kifid.nl.

2.6 In haar uitspraak van 11 maart 2022 heeft de Geschillencommissie Kifid geoordeeld dat, gelet op de uitvoerige onderbouwing van de consument in die zaak en het voortschrijdend inzicht in de rechtswetenschap, de risico's voor het zekerheidsrecht van de bank in die zaak miniem leken en dat het daarom onredelijk was dat de bank van de consument in die zaak vroeg om de kosten te betalen voor het vestigen van een nieuw hypotheekrecht.[2]
Op 20 februari 2023 heeft de Commissie van Beroep Kifid deze beslissing van de Geschillencommissie bevestigd.[3]

2.7 De consument heeft de bank gevraagd de kosten voor het passeren van een nieuwe hypotheekakte (deels) aan hem te vergoeden. De bank heeft hier afwijzend op gereageerd.

2.8 Verdere uitwisseling van standpunten tussen partijen heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht van de consument, waarna hij zijn klacht bij Kifid heeft ingediend.

De klacht en vordering van de consument

2.9 De consument vordert betaling door de bank van € 1.126,- met de wettelijke rente hierover vanaf 15 april 2021 tot de dag van de algehele voldoening.

2.10 De consument heeft zich op het standpunt gesteld dat de bank ten onrechte niet bereid is om de kosten van de nieuwe hypotheekakte aan hem te vergoeden. In dit verband heeft hij het volgende aangevoerd:

a. De Geschillencommissie Kifid heeft een uitspraak gedaan dat het onredelijk is om de kosten van de nieuwe hypotheekakte bij de consument neer te leggen.
b. De datum waarop de Geschillencommissie Kifid de uitspraak heeft gedaan doet er niet toe. Het gaat om het principe.
c. De bank moet de kosten van de hypotheekakte aan de consument vergoeden omdat de hypotheekakte is gepasseerd op 12 mei 2021 en derhalve nadat de bank haar beleid had aangepast (op 1 april 2021).
d. De consument heeft pas op 9 januari 2024 een definitief antwoord van de bank gekregen na een paar keer heen-en-weer mailen tussen de bank en de consument. Telkens heeft de bank hem aan het lijntje gehouden.
e. De bank zal het gedeelte van de notariskosten dat betrekking heeft op de nieuwe hypotheekakte aan de consument moeten vergoeden. De consument heeft dat deel op € 1.126,- becijferd.

Het verweer van de bank

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

[2] Zie Geschillencommissie Kifid nr. 2022-0192.
[3] Zie Commissie van Beroep Kifid nr. 2023-0008.

3. De beoordeling

Inleiding

3.1 De vraag die aan de commissie voorligt is of de bank terecht het standpunt heeft ingenomen dat de consument zelf de kosten van de nieuwe hypotheekakte moet betalen. De commissie beantwoordt die vraag bevestigend en zal dat hierna toelichten.

Wat partijen verdeeld houdt

3.2 Wat de consument in deze procedure heeft aangevoerd is weergegeven onder 2.9 en 2.10.

3.3 Daartegenover heeft de bank het standpunt ingenomen, kort weergegeven, dat de consument zélf de kosten van de nieuwe hypotheekakte moet betalen. In dit verband heeft de bank toegelicht dat zij naar aanleiding van de uitspraak van de Commissie van Beroep Kifid van 20 februari 2023 heeft besloten om klanten tegemoet te komen die vanaf 1 april 2021 gevraagd hebben om toestemming te geven voor de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Omdat de consument vóór die datum zijn verzoek bij de bank heeft ingediend, komt hij niet in aanmerking voor een vergoeding van de kosten van de hypotheekakte. De bank is van mening dat zij dit beleid mag voeren en dat dit niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

De kosten van de nieuwe hypotheekakte blijven voor rekening van de consument

3.4 De klacht van de consument faalt. Naar het oordeel van de commissie is het verweer van de bank in lijn met haar uitspraak van 11 maart 2022 (nr. 2022-0192), welke uitspraak de Commissie van Beroep op 20 februari 2023 heeft bevestigd. Zie verder onder 2.6.

3.5 De commissie stelt voorop dat de bank een zekere mate van vrijheid heeft ten aanzien van haar beleid en de wijziging daarvan. Die vrijheid kan worden beperkt als dit beleid in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.[4]

3.6 Naar het oordeel van de commissie is de bank niet gehouden om de kosten van de hypotheekakte alsnog aan de consument te vergoeden en is ook het beleid dat zij heeft gehanteerd (en gewijzigd) niet onredelijk of onaanvaardbaar. Ten tijde van het passeren van de nieuwe hypotheekakte op 12 mei 2021 was er nog te veel onzekerheid of het hypotheekrecht zou blijven bestaan bij een overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

[4] Dit volgt uit artikel 6:248 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Toentertijd 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 consument kwamen. Dit uitgangspunt blijkt uit de verschillende uitspraken van de Geschillencommissie Kifid uit 2020 en 2021.

3.7 Dat de opvattingen over het voortbestaan van het hypotheekrecht bij een overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht in de rechtspraak en de rechtswetenschap gaandeweg zijn gewijzigd en het naar *huidige* opvattingen niet langer redelijk is dat klanten van de bank de kosten voor een nieuwe hypotheekakte moeten betalen, betekent niet dat de bank gehouden is om de kosten die de consument in 2021 heeft gemaakt alsnog te vergoeden. Ten tijde van de overstap van de consument was er immers sprake van een andere (rechts)opvatting.

3.8 Gelet op het voorgaande acht de commissie het beleid van de bank dat zij haar klanten die op of na 1 april 2021 om toestemming hebben gevraagd voor de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, tegemoet zal komen, maar klanten die de bank vóór die datum om toestemming hebben gevraagd niet, niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. De datum 1 april 2021 is gelegen voor 11 maart 2022 en op dat moment was er nog sprake van een andere (rechts)opvatting. De bank heeft de vrijheid om zelf het moment te bepalen vanaf wanneer zij toch met terugwerkende kracht de kosten voor een nieuwe hypotheekakte vergoedt.

3.9 De stelling van de consument dat de bank de kosten van de hypotheekakte aan hem moet vergoeden omdat de hypotheekakte *gepasseerd* is op 12 mei 2021 en derhalve na 1 april 2021, de datum waarop de bank haar beleid heeft aangepast, maakt het oordeel van de commissie niet anders. Voor de commissie is voldoende komen vast te staan dat de consument de bank vóór 1 april 2021 om toestemming heeft verzocht voor de omzetting van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Dat blijkt uit de e-mail van 6 januari 2021 van de notaris aan de bank, hiervoor weergegeven onder 2.3. Gelet daarop heeft de bank gehandeld volgens haar beleid. De datum 12 mei 2021 is bovendien nog steeds gelegen vóór de datum van de uitspaak van de commissie van 11 maart 2022. Ook op 12 mei 2021 was er nog sprake van een andere (rechts)opvatting.

Conclusie

3.10 De conclusie is dat de bank terecht het standpunt heeft ingenomen dat de consument zelf de kosten van de nieuwe hypotheekakte moet betalen. De commissie zal de vordering van de consument daarom afwijzen.

4. 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 oktober 2023, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot zes weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee 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 twee 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 oktober 2023, 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 (BW)

Artikel 6:248 BW

1. Een overeenkomst heeft niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien.
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.