Uitspraak Commissie van Beroep Kifid nr. 2025-0065

mr. C.A. Joustra, voorzitter, prof. mr. D. Busch, mr. K.A.J. Bisschop,
P.G. Polstra AA RB, W.J. Steenhoven en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris.

Datum uitspraak	23 oktober 2025
Beroep ingediend door	ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., h.o.d.n. Florius, verzoekster in beroep, verder te noemen de bank
Tegen	De consumenten
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Beroep gegrond

Samenvatting

De consumenten hebben een hypothecaire geldlening bij de bank. Hun woning staat op grond die zij in 1975 voor de periode van vijftig jaar van de gemeente in erfpacht hebben gekregen. De consumenten hebben een hypotheek gevestigd op deze erfpacht. In 2024 hebben de consumenten met de gemeente een nieuwe erfpachtovereenkomst gesloten, waarbij de tijdelijke erfpacht is omgezet in eeuwigdurende erfpacht. De consumenten hebben, op hun kosten, opnieuw een recht op hypotheek gevestigd ten gunste van de bank. De consumenten zijn van mening dat de nieuwe hypotheekakte overbodig was en dat de bank de kosten daarvan moet dragen. Anders dan de Geschillencommissie, is de Commissie van Beroep van oordeel dat er redelijke twijfel mogelijk is over de (voortdurende) geldigheid van het zekerheidsrecht, en dat de bank op grond van de algemene voorwaarden van de consumenten kan verlangen dat zij op hun kosten (opnieuw) een recht op hypotheek ten behoeve van de bank vestigen.

1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 26 maart 2025 ontvangen pro forma beroepschrift heeft de bank bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (hierna: de Geschillencommissie) van 14 februari 2025 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2025-0128). Het (aanvullende) beroepschrift van 25 april 2025, met bijlagen, bevat de beroepsgronden.

1.2 De consumenten hebben afgezien van het voeren van verweer in deze zaak.

1.3 De mondelinge behandeling van dit beroep heeft plaatsgehad op 15 september 2025. Mr. B.W. Wijnstekers (advocaat NautaDutilh), mevrouw mr. A.C. Veerman (bedrijfsjurist), mr. B. van der Goes (bedrijfsjurist) en mr. M. Jansen (advocaat) waren daarbij aanwezig. De bank heeft haar standpunt toegelicht en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord. Zij heeft daarbij een pleitnota overgelegd.

2. De procedure bij de Geschillencommissie

Voor het verloop van de procedure bij de Geschillencommissie verwijst de Commissie van Beroep naar de uitspraak van de Geschillencommissie van 14 februari 2025.

3. De feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak onder de randnummers 2.1 tot en met 2.6. De feiten zijn niet betwist en worden voor zover nodig aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 De consumenten hebben in 1975 voor de financiering van hun woning een hypothecaire geldlening afgesloten bij (een rechtsvoorganger van) de bank.

3.3 De woning staat niet op eigen grond, maar op grond die de consumenten in erfpacht hebben gekregen van de gemeente Vlaardingen. Het erfpachtrecht van de consumenten betrof een tijdelijk erfpachtrecht met een duur van vijftig jaar, dat zou eindigen op 1 maart 2025. De consumenten hebben in 1975 op het tijdelijke erfpachtrecht ten behoeve van de bank een hypotheekrecht gevestigd.

3.4 Op 4 maart 1998 heeft de bank een offerte uitgebracht voor een verhoging en omzetting van de hypothecaire geldlening. De consumenten hebben de offerte geaccepteerd. In de offerte zijn onder meer de Algemene Bepalingen voor Geldleningen van 1 januari 1997 van toepassing verklaard (hierna: de algemene bepalingen). Art. 7 luidt als volgt:

> *"Indien en zodra het hypotheekrecht teniet gaat of indien en zodra het de schuldenaar en/of de geldgever bekend is dat het hypotheekrecht teniet zal gaan, is de schuldenaar verplicht op zijn kosten het hypotheekrecht onverkort en ononderbroken voort te doen zetten en daartoe op kosten van de schuldenaar tot zekerheid voor de schuld (de oorspronkelijke hoofdsom) ten behoeve van de geldgever opnieuw een recht van eerste hypotheek te vestigen op het onderpand."*

3.5 De gemeente heeft de consument op enig moment het aanbod gedaan het tijdelijke erfpachtrecht om te zetten in een eeuwigdurend erfpachtrecht. Op 13 december 2023 hebben de consumenten hiertoe een erfpachtovereenkomst gesloten met de gemeente. Hierin staat – voor zover van belang – het volgende:

> *"[Partijen]* ***nemen in overweging dat:***
>
> *de Erfpachter de Gemeente heeft benaderd met het verzoek om de tijdelijke erfpacht van het Erfpachtperceel te mogen omzetten in een nieuw eeuwigdurend recht (...); (...)*
>
> *de Gemeente aan de Erfpachter een aanbieding heeft gedaan met daarin de voorwaarden waaronder zij bereid is mee te werken aan de door de Erfpachter*

verzochte omzetting in eeuwigdurende erfpacht welke aanbieding door de Erfpachter is aanvaard; (...)

komen overeen de tijdelijke erfpacht van het Erfpachtperceel te wijzigen in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht, een en ander onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

*1. **Ingangsdatum en looptijd***

a. De gewijzigde erfpacht van het Erfpachtperceel gaat in op de datum van passeren van de Notariële akte van vestiging van de gewijzigde erfpacht (...).

*b. De nieuwe erfpacht is **eeuwigdurend**."*

3.6 Op 23 februari 2024 is een notariële akte gepasseerd waardoor het tijdelijke erfpachtrecht is omgezet in een eeuwigdurend erfpachtrecht. In deze akte is – voor zover van belang – het volgende bepaald:

> *"1.4 De Gemeente heeft de Erfpachter een aanbieding gedaan met daarin de voorwaarden waaronder zij bereid is mee te werken aan de door de Erfpachter verzochte conversie van het Erfpachtrecht Wonen van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, welke aanbieding door de Erfpachter is aanvaard (...)"*

3.7 Eveneens op 23 februari 2024 is een hypotheekakte gepasseerd waardoor op de eeuwigdurende erfpacht een hypotheekrecht ten gunste van de bank is gevestigd.

3.8 De kosten van de vestiging van het nieuwe hypotheekrecht bedragen € 1.101,60. Deze kosten zijn betaald door de consumenten.

4. De klacht en de uitspraak van de Geschillencommissie

4.1 De consumenten klagen bij de Geschillencommissie erover dat zij door de bank verplicht zijn een nieuwe hypotheekakte op te laten maken, waarvoor zij kosten hebben moeten maken. Volgens de consumenten was er geen sprake van beëindiging van de erfpacht en loopt de bank dan ook geen risico. De consumenten vinden dat de bank deze kosten voor haar rekening moet nemen.

4.2 De Geschillencommissie heeft geoordeeld dat de bank van de consumenten mag verlangen dat een nieuw hypotheekrecht wordt gevestigd, maar gezien het minimale risico voor de bank is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat zij de daaraan verbonden kosten bij de consumenten neerlegt.

4.3 De Geschillencommissie heeft in haar uitspraak beroep bij de Commissie van Beroep opengesteld.

5. De beoordeling van het beroep

5.1 De bank heeft beroep ingesteld, niet omdat zij de notariskosten van de consumenten niet wil vergoeden, maar omdat het oordeel van de Geschillencommissie verstrekkende en portefeuillebrede gevolgen kan hebben. De bank is van mening dat de uitspraak van de Geschillencommissie niet in stand kan blijven.

5.2 Naar het oordeel van de Commissie van Beroep is het beroep van de bank gegrond. Dit oordeel zal hieronder worden toegelicht.

5.3 De woning van de consumenten stond op grond die zij in tijdelijke erfpacht hebben verkregen. Het hypotheekrecht van de bank rustte op dit tijdelijke erfpachtrecht. In 2024 is het tijdelijke erfpachtrecht van de consumenten omgezet in een eeuwigdurend erfpachtrecht. Daarbij is ook de door de consumenten te betalen canon gewijzigd en zijn er nieuwe erfpachtvoorwaarden van toepassing verklaard. De wet regelt niet of de omzetting van een tijdelijk erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht is te beschouwen als de gewijzigde voortzetting van het bestaande recht of van een nieuw erfpachtrecht onder gelijktijdige beëindiging van het oude erfpachtrecht. Ook in de juridische literatuur bestaat geen eenduidige opvatting over de vraag in welke situaties een wijziging of een verlenging van het erfpachtrecht een nieuw erfpachtrecht oplevert.

5.4 Illustratief is wat Bartels en Vonck[1] hierover schrijven. Ter zake van een wijziging van een erfpachtrecht schrijven zij:

> *"Wijziging van het erfpachtrecht zal op dezelfde wijze dienen te geschieden als vestiging en afstand. Onder wijziging valt ook te verstaan de wijziging van de erfpachtvoorwaarden, voor zover het gaat om bedingen die deel uitmaken van het goederenrechtelijke recht. (...) Wijziging leidt in beginsel niet tot een nieuw erfpachtrecht, maar tot voortzetting in gewijzigde vorm. (...) Dit is echter niet het geval indien het object van het erfpachtrecht wordt uitgebreid. In wezen ontstaat er dan een nieuw erfpachtrecht op het 'toegevoegde' perceel."*

Over de verlenging van een erfpachtrecht schrijven zij:[2]

> *"Omstreden is de vraag in hoeverre bij de verlening sprake is van een nieuw erfpachtrecht of van de voortzetting van het oude recht. Voorzien de erfpachtvoorwaarden in de mogelijkheid van verlenging en wordt hiervan op de formeel juiste manier gebruikgemaakt, dan wordt doorgaans aangenomen dat de oude erfpacht doorloopt. Een en ander is van belang voor de positie van derde belanghebbenden, in het bijzonder hypotheekhouders. Ook indien de erfpachtvoorwaarden zwijgen over een verlengingsmogelijkheid en de partijen komen een verlenging overeen, is onzes inziens in*

[1] Asser/Bartels & Vonck 5 (2025/218a).
[2] Asser/Bartels & Vonck 5 (2025/220a).

beginsel sprake van voortzetting van het bestaande recht van erfpacht. De erfpacht dient daarvoor wel ononderbroken te zijn. Om werking te hebben zal de verlenging moeten worden ingeschreven in de openbare registers. Verlenging is te beschouwen als een vorm van wijziging van het beperkte recht. In de oudere literatuur werd wel aangenomen dat verlenging leidt tot vernieuwing – dat wil zeggen een nieuw recht van erfpacht – als in de erfpachtvoorwaarden niet is voorzien in een verlengingsmogelijkheid."

5.5 In de monografie 'Erfpacht en opstal' schrijven Ploeger en Bounjouh het volgende over wijziging van de erfpachtvoorwaarden:[3]

> *"Aan de hand van welke criteria moet worden vastgesteld of er sprake is van de vestiging van een nieuw recht? [Wij] verlaten (...) het in de vorige drukken nog genoemde criterium dat bij een wijziging van twee of meer essentialia sprake is van een nieuw erfpachtrecht, mede nu dit voor de praktijk onvoldoende zekerheid biedt. Er zal slechts sprake zijn van een nieuw erfpachtrecht als het object waarop het recht van erfpacht ziet, wordt vergroot, of als partijen uitdrukkelijk blijk geven van de wil een nieuw erfpachtrecht te vestigen. In alle andere gevallen zal elke wijziging niet meer zijn dan een voortzetting van het bestaande erfpachtrecht."*

5.6 Naar het oordeel van de Commissie van Beroep is het denkbaar dat de omzetting van een tijdelijk naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is aan te merken als een voortzetting van het bestaande recht, maar in de gegeven omstandigheden kan niet worden uitgesloten dat de oude erfpacht is geëindigd en er een nieuwe erfpacht is gevestigd. De aanpassingen die hebben plaatsgevonden zijn immers niet van ondergeschikte aard. Niet alleen is de erfpacht verlengd, maar deze is ook gewijzigd van tijdelijk naar eeuwigdurend. Daarnaast is de canon gewijzigd en zijn er nieuwe voorwaarden van toepassing verklaard.

5.7 Ook de uitlatingen van de gemeente over de omzetting van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht zijn van belang voor het antwoord op de vraag of de bank van de consumenten mocht verlangen dat zij een nieuw hypotheekrecht zouden vestigen. Hierover overweegt de Commissie van Beroep het volgende.

5.8 De gemeente heeft in de beleidsregel 'Nota erfpacht 2022'[4] vermeldt dat zij nog steeds een omvangrijke voorraad bestaande erfpachten bezit:

> *"Sinds 2014 is het ook mogelijk dat een erfpachter tussentijds zijn tijdelijke erfpacht omzet in een nieuwe eeuwigdurende erfpacht. Juridisch gaat de vestiging van een nieuwe eeuwigdurende erfpacht gepaard met het beëindigen van het oorspronkelijke recht. De procedure is gelijk aan die van een verkoop bloot-eigendom, met dien verstande dat er geen koopsom ineens wordt betaald."*

[3] H.D. Ploeger en H. Bounjouh, Erfpacht en opstal, 2019/55.
[4] Gemeenteblad van de Gemeente Vlaardingen 2023, nr. 52781 van 9 februari 2023.

5.9 Op de website van de gemeente staat in de sectie ‘vragen en antwoorden’ onder de vraag “Wat moet ik doen als mijn erfpacht afloopt?” het volgende antwoord:

> *“Ook deze erfpachters (dat wil zeggen: erfpachters van wie het erfpachtcontract tussen 2025 en 2028 afloopt, CvB) krijgen als zij dat willen een aanbieding voor verkoop bloot-eigendom of een nieuwe eeuwigdurende erfpacht (...).”*

De keuze voor een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt door de gemeente ook wel aangeduid als ‘heruitgifte’. De website van de gemeente geeft hierover de volgende informatie:

> *“In deze optie wordt de huidige, tijdelijke erfpacht beëindigd en een nieuwe eeuwigdurende erfpacht gevestigd. (...)”*

5.10 Uit deze citaten volgt dat de gemeente in haar beleidsnota en op haar website ervan is uitgegaan dat de omzetting van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht meebracht dat er een nieuw recht van erfpacht zou worden gevestigd.

5.11 De erfpachtovereenkomst die de consumenten in 2024 met de gemeente hebben gesloten, is ambivalent. Zo staat daarin dat het gaat om “omzetting in eeuwigdurende erfpacht”. De woorden: “De nieuwe erfpacht is eeuwigdurend”, lijken echter erop te duiden dat er een nieuw erfpachtrecht wordt gevestigd. Tot slot staat er in de (concept) notariële akte dat het gaat om “conversie” van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. De term “conversie” biedt op zichzelf geen duidelijkheid over wat partijen hebben bedoeld.

5.12 De consumenten hebben bij de Geschillencommissie brieven van de gemeente overgelegd die dateren uit 2024 en waaruit volgt dat de gemeente inmiddels onder ogen heeft gezien dat sommigen van haar inwoners als gevolg van de wijziging van de erfpacht kosten moeten maken voor het wijzigen van de hypotheekakte. De gemeente heeft in juli 2024 bij de bank onder de aandacht gebracht dat zij zich de belangen van deze inwoners heeft aangetrokken en daarom maatregelen heeft getroffen waarmee zij heeft beoogd om deze kosten overbodig te maken. Zo schrijft de gemeente dat zij vanaf 2023 ervoor heeft gekozen om in de erfpachtovereenkomsten niet langer te vermelden dat het gaat om een beëindiging van een oude erfpacht en het vestigen van een nieuwe erfpacht. Zij heeft getracht deze overeenkomsten “(nog) duidelijker te maken: het betreft het wijzigen van de tijdelijke erfpacht in een eeuwigdurende met een nieuwe canon vanaf het moment van de akte van wijziging erfpacht.” Wat hier ook van zij, de door de gemeente in deze brieven gehuldigde opvatting staat op gespannen voet met de hiervoor geciteerde mededelingen van de gemeente. Daarbij komt dat de gemeente – voor zover de Commissie van Beroep bekend is – de hiervoor geciteerde passages uit de beleidsregel nimmer heeft aangepast. Ook de geciteerde passages van de website van de gemeente, zijn in 2025 nog steeds actueel. Dat het duidelijk de bedoeling van de gemeente is geweest om het erfpachtrecht van de consumenten te laten voortduren, kan dan ook niet worden vastgesteld.

5.13 Op basis van het bovenstaande komt de Commissie van Beroep tot de conclusie dat de bank zich redelijkerwijs op het standpunt kan stellen dat de omzetting van het tijdelijke erfpachtrecht van de consumenten in een eeuwigdurend erfpachtrecht juridisch kan worden opgevat als het vestigen van een nieuw erfpachtrecht. De bank kan dan ook een beroep doen op artikel 7 van de algemene bepalingen waarin staat dat als het hypotheekrecht tenietgaat, de schuldenaar op zijn kosten (opnieuw) een recht van hypotheek ten behoeve van de bank moet vestigen. De omstandigheid dat het niet zeker is dat het oude erfpachtrecht teniet is gegaan, doet hier niet aan af. Gelet op de zwaarwegende belangen van de bank om er zeker van te zijn dat haar hypotheekrecht blijft voortduren, kan zij redelijkerwijs van de consumenten verlangen dat zij de kosten van de nieuwe hypotheek voor hun rekening nemen. In dit verband is van belang dat artikel 9 van de algemene bepalingen – ongeclausuleerd – bepalen dat de kosten van “de inschrijving, wijziging, vernieuwing, verbetering en aanvulling van het recht van hypotheek” voor rekening van de consumenten komen, ongeacht het tijdstip waarop deze kosten worden gemaakt.

5.14 Anders dan de Geschillencommissie heeft geoordeeld, is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar dat de bank van de consumenten verlangt dat zij de hypotheek op eigen kosten opnieuw tot stand brengen. Daarbij betrekt de Commissie van Beroep dat gesteld noch gebleken is dat de kosten hiervan onoverkomelijk hoog zijn, of dat de consumenten op een andere wijze onevenredig in hun belangen worden geschaad. De bank heeft daarentegen aangevoerd dat het in haar belang is dat zij er zeker van is dat haar zekerheidsrecht blijft voortduren. Verder heeft zij aangevoerd dat er vele soortgelijke situaties zijn waarbij een tijdelijk erfpachtrecht wordt omgezet naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Als de bank in alle gevallen genoodzaakt zou zijn deze kosten voor haar rekening te nemen, gaat het voor haar uiteindelijk dus wel om een hoog bedrag.

5.15 De slotsom is dat de uitspraak van de Geschillencommissie niet in stand kan blijven. De Commissie van Beroep zal deze beslissing vernietigen en de vordering van de consumenten alsnog afwijzen. Uit regel 7.7, laatste zin, van het Reglement van de Commissie van Beroep volgt dat de bank niettemin de in de uitspraak van de Geschillencommissie toegekende vergoeding aan de consumenten moet betalen.

6. De beslissing

De Commissie van Beroep

6.1 vernietigt de uitspraak van de Geschillencommissie;

6.2 wijst de vordering van de consumenten alsnog af.