Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-758
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 3 juni 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Stichting Philips Pensioenfonds, gevestigd te Eindhoven, verder te noemen de Stichting
Datum uitspraak	: 16 september 2020
Aard uitspraak	: Niet-bindend advies

Samenvatting

Consument is overgestapt van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. De geldverstrekker heeft in verband hiermee een nieuwe hypotheekakte geëist. Consument vordert vergoeding van de notariskosten. De Commissie overweegt als volgt. Het hypotheekrecht van de geldverstrekker rust op het voortdurende erfpachtrecht. Het is momenteel onzeker of het hypotheekrecht blijft bestaan bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Met haar eis dat er bij de overstap een nieuwe hypotheekakte diende te worden opgesteld, nam de geldverstrekker het zekere voor het onzekere – en dat was naar het oordeel van de Commissie niet onaanvaardbaar. In lijn met de richtinggevende uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2020-586 wordt de vordering van Consument afgewezen.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Stichting;
- de reactie van Consument op het verweerschrift.

De Commissie stelt vast dat dit geschil zich leent verkorte behandeling als bedoeld in artikel 32 van haar Reglement. De uitspraak is daarom niet-bindend.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument en zijn echtgenote hebben in 1998 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Stichting. Begin 2020 bedroeg de resterende hoofdsom van de geldlening circa € 13.615.-.

2.2 De woning van Consument in Amsterdam staat op grond welke hij in erfpacht heeft gekregen van de gemeente Amsterdam.

Als zekerheid is er ten behoeve van de Stichting is bij aanvang van de geldlening een recht van hypotheek gevestigd op het voortdurend recht van erfpacht.

2.3 Op enig moment heeft de gemeente Amsterdam Consument de mogelijkheid geboden om de voortdurende erfpacht om te zetten in een eeuwigdurende erfpacht. Consument heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

2.4 De notaris van Consument heeft aangegeven dat het voldoende is als de Stichting toestemming zou verlenen. De notariskosten hiervoor zouden € 123,14 bedragen.

2.5 Op 7 februari 2020 heeft de notaris daarom de Stichting verzocht toestemming te verlenen voor het ondertekenen van een akte houdende afkoop en omzetting van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. De Stichting heeft bij e-mailbericht van 25 februari 2020 aangegeven dat er dan tevens een nieuw recht van eerste hypotheek gevestigd moet worden. Dit betekende dat er een nieuwe hypotheekakte diende te worden opgesteld.

2.6 Op 20 maart 2020 is de nieuwe hypotheekakte verleden, waardoor er een nieuw recht van hypotheek is gevestigd ten gunste van de Stichting. De kosten voor deze akte bedroegen € 748,65.

2.7 Op 26 maart 2020 heeft Consument de klacht ingediend bij de Stichting. Consument heeft de Stichting verzocht om het verschil € 625,51 (zijnde het verschil tussen de notariskosten voor het verlenen van toestemming en de notariskosten voor een nieuwe hypotheekakte) te vergoeden. De Stichting heeft dit verzoek afgewezen.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert vergoeding van € 625,51.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Consument vindt het onredelijk dat de Stichting de eis stelde dat er een nieuwe hypotheekakte moest worden opgesteld. Consument werd hierdoor onnodig op kosten gejaagd. Hieraan legt Consument het volgende ten grondslag:

- De Stichting heeft, ondanks herhaaldelijke verzoeken, niet althans onvoldoende onderbouwd waarom een nieuwe hypotheekakte nodig was.
- Ook bij het geven van toestemming blijft de vordering van de Stichting op Consument bestaan.
- De nog resterende schuld bij de Stichting is klein en het opeisen van de woning om deze verkopen om de schuld te voldoen zal niet aan de orde zijn.

- Het risico voor de Stichting is laag. Consument is al 22 jaar een niet verzakende betaler aan de Stichting. De kans op wanbetaling is te verwaarlozen.

Verweer van de Stichting

3.3 De Stichting heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1 Kernvraag in deze zaak is of de Stichting de eis mocht stellen dat er bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht een nieuwe hypotheekakte moest worden opgesteld. De Commissie neemt hiertoe het volgende in overweging.

4.2 Consument heeft gesteld dat het onredelijk is dat de Stichting een nieuwe hypotheekakte eiste. Volgens Consument heeft de Stichting onvoldoende onderbouwd waarom een nieuwe akte vereist was. Ook heeft Consument gesteld dat het risico op wanbetaling of het niet kunnen voldoen van de resterende hoofdsom bij verkoop van de woning klein is.
De Stichting heeft hier tegenover gesteld dat het, bij gebrek aan wetgeving en jurisprudentie, momenteel onduidelijk is wat er gebeurt met het hypotheekrecht (dat op het voortdurend erfpachtrecht rust) indien het erfpachtrecht gewijzigd wordt van voortdurend naar eeuwigdurend en dat zij liever de meest veilige route volgt, namelijk het vestigen van een nieuw eerste recht van hypotheek. De Stichting verzekert al haar uitstaande leningen met een recht van hypotheek, ongeacht de hoogte van de uitstaande lening tot de waarde van het onderpand en of de correcte nakoming van de betalingsverplichtingen.

4.3 De Commissie oordeelt mede op grond van de voorgaande overweging dat de eis van nieuwe hypotheekakte niet onaanvaardbaar was. De Commissie sluit hierbij aan bij hetgeen is overwogen in de richtinggevende uitspraak GC Kifid nr. 2020-586. Voor de Stichting is namelijk van belang dat zij haar zekerheidspositie behoudt. Wanneer haar zekerheidsrecht (te weten het recht van hypotheek) teniet dreigt te gaan, heeft de Stichting er belang bij dat er een nieuwe hypotheekakte wordt opgesteld. Door het opstellen van een nieuwe hypotheekakte wordt er immers een nieuw hypotheekrecht gevestigd. Omdat er op dit moment nog geen rechtszekerheid bestaat over wat er gebeurt met het erfpachtrecht indien Consument de overstap maakt naar eeuwigdurende erfpacht, is het naar het oordeel van de Commissie niet onaanvaardbaar dat de Stichting een nieuwe hypotheekakte eiste.

4.4 De stellingen van Consument dat de kans op wanbetaling te verwaarlozen is, dat de resterende schuld klein is en dat het opeisen van de woning om deze verkopen om de schuld te voldoen niet aan de orde zijn, kunnen niet tot een ander oordeel leiden.

Het hypotheekrecht is immers bedoeld om zekerheid te verkrijgen. De hoogte van de hoofdsom of het betaalgedrag doen daar niets aan af.

4.5 De Commissie oordeelt dat de klacht ongegrond is en de vordering zal worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

Deze beslissing is genomen in een verkorte procedure als bedoeld in artikel 32 van het Reglement. De uitspraak heeft daarom de vorm van een niet-bindend advies. Tegen deze uitspraak staat geen hoger beroep open bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 40 van het Reglement.