

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0192  
(mr. J. van der Groen, voorzitter, mr. A.P. Luitingh,  
prof. mr. dr. T.H.M. van Wechem, leden en mr. D.W.Y. Sie, secretaris)**

Klacht ontvangen op	: 2 juli 2021
Ingediend door	: De consument
Tegen	: Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 11 maart 2022
Aard uitspraak	: Bindend advies
Uitkomst	: Vordering toegewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving, uit de algemene voorwaarden en uit de hypotheekofferte van 11 augustus 2016

## **Samenvatting**

Klacht over de eis van de bank om een nieuwe hypotheekrecht te vestigen bij de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en het besluit van de bank om de kosten daarvan bij de consument neer te leggen. De commissie is van oordeel dat de bank in de gegeven omstandigheden een nieuw zekerheidsrecht kan en mag vragen. Echter, gelet op de uitvoerige onderbouwing van de consument en voortschrijdend inzicht in de huidige rechtswetenschap lijken de risico's voor het zekerheidsrecht van de bank miniem. Dit is onvoldoende door de bank weerlegd. Nu niet is komen vast te staan dat het risico groot dan wel daadwerkelijk aanwezig is dat de zekerheidspositie van de bank in gevaar komt bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, is de commissie van oordeel dat het onredelijk is dat de bank van de consument vraagt om de kosten te betalen voor het vestigen van een nieuw hypotheekrecht.

## **I. De procedure**

- 1.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consument; 4) de dupliek van de bank en 5) de aanvullende stukken van de consument.
- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 20 december 2021. De consument nam deel aan de hoorzitting. Namens de bank nam deel de heer mr. D.S. Volleberg (advocaat).
- 1.3 De consument en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

## 2. Het geschil

### *Wat is er gebeurd?*

- 2.1 In 2016 heeft de consument met zijn partner de bestaande hypothecaire geldlening overgesloten naar de bank. Op de overeenkomst zijn onder meer de Algemene voorwaarden voor hypotheek van de Rabobank 2009 (AVH) en de Algemene Bankvoorwaarden 2017 (ABV) van toepassing.
- 2.2 De consument is eigenaar van een woning die niet op eigen grond staat, maar die hij in erfpacht heeft gekregen van de gemeente Amsterdam. Het erfpachtrecht van de consument betreft een voortdurend erfpachtrecht. Hierop heeft de consument ten behoeve van de bank een hypotheekrecht gevestigd.
- 2.3 Op 10 februari 2020 heeft de gemeente Amsterdam de consument een aanbod gedaan om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Op 14 oktober 2020 heeft de consument het aanbod van de gemeente Amsterdam aanvaard.
- 2.4 Op 25 februari 2021 heeft de consument de bank per e-mail verzocht om overleg over haar eis inhoudende een nieuwe hypotheekakte bij de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Op 10 maart 2021 heeft de bank de consument telefonisch en per e-mail een toelichting gegeven op haar eis om een nieuwe hypotheekakte bij de overstap.
- 2.5 Op 1 april 2021 heeft de consument per brief zijn bezwaar bij de bank ingediend. Op 9 april 2021 heeft de bank per brief gereageerd op de klacht van de consument.
- 2.6 Op 9 juni 2021 is een nieuwe hypotheekakte gepasseerd ten behoeve van de bank vanwege de overstap van de consument van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht.

### *De klacht en vordering*

- 2.7 De consument stelt dat het vestigen van een nieuwe hypotheekrecht overbodig is bij de wijziging van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht, waardoor het in strijd is met de redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 lid 2 BW dat hij voor de kosten van de nieuwe hypotheekakte moet opdraaien.

Ten eerste hebben de meest gezaghebbende schrijvers inmiddels een duidelijke visie over het al dan niet tenietgaan van het oorspronkelijk erfpachtrecht bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is verwoord in de memo van 30 januari 2018. Het Burgerlijk Wetboek (BW) kent een gesloten stelsel voor het tenietgaan van beperkte rechten, zoals het erfpachtrecht. Een 'wijziging' wordt daarin niet als grondslag voor het tenietgaan van een beperkt recht genoemd. De overstap van het erfpachtrecht leidt steeds tot een voortzetting van het bestaande recht.

De wet kent daarbij geen onderscheid tussen voortdurende erfpachtrecht en eeuwigdurende erfpachtrecht. De wijziging is miniem, aangezien de oorspronkelijke voortdurende erfpacht zonder einddatum was en dat na de wijziging blijft behouden. Daarnaast werkt een wijziging ten nadele van de hypotheekhouder niet door in zijn rechten. Als de hypotheekhouder instemt met de wijziging, dan zet hij zijn recht na de wijziging automatisch voort op basis van het gewijzigde recht. Het is volgens de auteurs van de memo van 30 januari 2018 niet verdedigbaar dat bestaande hypotheeken in hun oorspronkelijke vorm ophouden te bestaan als gevolg van een wijziging die een 'nieuw recht' doet ontstaan. De bank heeft nagelaten aan te tonen welke gezaghebbende opvattingen in de literatuur van ná 30 januari 2018 de opvattingen van de consument en de door hem aangehaalde gezaghebbende auteurs van de memo weerlegt.

Ten tweede staat in de oorspronkelijke hypotheekakte van 21 oktober 2016 die tussen de consument en de bank geldt dat slechts zijn erfpachtrecht verhypothekeerd wordt en niet een 'voortdurend' recht van erfpacht. Daarnaast heeft de erfpachtovereenkomst steeds ertoe gestrekt dat de inhoud van de rechtsverhouding na verloop van tijd zou worden geactualiseerd.

Ten derde interpreteert de bank haar voorwaarden op een onjuiste wijze. Uit de voorwaarden die partijen met elkaar zijn aangegaan volgt niet dat de bank bevoegd is om een nieuwe zekerheid te eisen als haar zekerheid mogelijk in het geding komt. Evenmin wordt in de voorwaarden de overstap naar eeuwigdurende erfpacht genoemd. Voor zover de voorwaarden onduidelijk zijn, mogen deze niet ten nadele van de consument werken. Tot slot stelt de consument dat de commissie in haar eerdere uitspraken haar rechtsvormende taak heeft miskend door de kernvraag in eerdere geschillen onbeantwoord te laten. Dit volgt uit artikel 43 lid 2 van het reglement van Kifid. De commissie dient daarom de vraag te beantwoorden wat de gevolgen zijn van de overstap van voortdurend naar het eeuwigdurende erfpacht.

Als de bank zonder noodzaak het zekere voor het onzekere wil nemen, dient zij die kosten te betalen. De consument vordert daarom vergoeding van de kosten voor een nieuwe hypotheekakte van € 1.088,30 door overboeking binnen 14 dagen na de uitspraak van de commissie vermeerderd met wettelijke rente vanaf 14 dagen na de beslissing.

#### *Het verweer*

**2.8** De bank heeft de volgende verweren gevoerd. De bank stelt geen aanleiding te zien om haar vereiste aan te passen en de (notaris)kosten van de consument te vergoeden.

Ten eerste stelt de bank dat het vragen van een nieuwe hypotheekakte als voorwaarde bij de overstap van het erfpachtrecht naar eeuwigdurend wel goed verdedigbaar is en niet onaanvaardbaar is. Op dit moment is onduidelijk wat de juridische consequenties zijn van de overstap van het voortdurende erfpacht naar het eeuwigdurende erfpacht. De mogelijkheid tot omzetting van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is zeer recentelijk ontstaan. Mede hierdoor is beperkte literatuur en jurisprudentie beschikbaar over dit onderwerp.

De rechtsonzekerheid kan alleen worden weggenomen door de Hoge Raad en/of de wetgever, maar deze hebben zich nog niet uitgelaten over de (juridische) gevolgen van de omzetting van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

Ten tweede stelt de bank dat de memo van 30 januari 2018 waarop de consument zich beroept al bestond ten tijde van de eerste uitspraak van de commissie over dit onderwerp.<sup>1</sup> De bank gaat ervan uit dat de memo bij deze uitspraak en bij latere uitspraken van de commissie is meegewogen. Deze memo kan dus niet als nieuwe feit of omstandigheid gelden. Bovendien kan de gewenste rechtszekerheid niet 'louter' worden weggenomen door een visie van twee rechtsgeleerden in een memo. De andersluidende opvattingen - dan die van de twee auteurs die de consument heeft aangehaald - volgen uit diezelfde memo van 30 januari 2018.

Ten derde heeft de bank met haar klanten in de voorwaarden afgesproken dat de kosten voor rekening van haar klanten komen in het geval haar zekerheden mogelijk in gevaar komen. Als de bank geen hypotheekrecht of ander beperkt recht laat vestigen of als dit recht komt te vervallen, dan heeft dit verstrekende gevolgen voor de zekerheidspositie van de bank. Bij het verstrekken van een hypotheecaire geldlening is het voor de bank van essentieel belang dat de geldlening uiteindelijk weer door de klant(en) wordt terugbetaald. Om dit zoveel mogelijk te waarborgen worden zekerheden door klanten gevestigd ten behoeve van de bank. Daarmee beoogt de bank een zekerheid te creëren voor de vordering(en) die zij heeft op de consument en verkrijgt boven eventuele andere schuldeisers.

### **3. De beoordeling**

*Waar gaat het om?*

3.1 De commissie ziet zich in de kern voor de vraag gesteld of de bank van de consument mag verlangen dat hij de kosten draagt voor een nieuwe hypotheekakte vanwege de overstap van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht. In tegenstelling tot de eerdere uitspraken die de commissie heeft gedaan, oordeelt de commissie in dit geval dat de bank niet van de consument kan verlangen dat hij de kosten voor een nieuwe hypotheekakte draagt.<sup>2</sup> De commissie licht haar oordeel als volgt toe.

*Wat is het beoordelingskader?*

3.2 Allereerst stelt de commissie vast dat er enerzijds sprake is van de contractuele voorwaarden die de bank met de consument heeft afgesproken en anderzijds dat wat er in de wet staat.

---

<sup>1</sup> Kifid GC 2020-586, te vinden op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

<sup>2</sup> Zie onder meer Kifid GC nrs. 2020-586 en 2020-1004, te vinden op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

*a) De afspraken tussen partijen*

3.3 Uit artikel 26 ABV volgt dat de bank van de consument mag verlangen zekerheid te geven voor zijn schulden aan de bank. In sub b van artikel 26 ABV staat dat de consument niet meer zekerheid hoeft te geven dan redelijkerwijs nodig is. De consument dient er wel voor te zorgen dat de zekerheid van de bank op ieder moment voldoende is voor de voldoening van de schulden die hij aan de bank heeft of zal hebben. Daarnaast volgt uit artikel 17 AVH dat de volgende kosten voor rekening van de consument komen: “*alle kosten van vestiging, instandhouding en uitoefening van het hypotheekrecht, daaronder begrepen kosten van doorhaling, rangwisseling en van eventuele vernieuwing van de hypothecaire inschrijving*”.

*b) De wettelijke bepalingen over het recht van erfpacht en de redelijkheid en billijkheid*

3.4 Verder staat vast dat het erfpachtrecht een zogeheten ‘beperkt recht’ is (artikel 3:8 BW). In artikel 3:81 lid 2 BW is opgesomd op welke wijze beperkte rechten ‘teniet’ kunnen gaan. Dit betreft: a) het tenietgaan van het recht waaruit het beperkte recht is afgeleid; b) verloop van de tijd waarvoor, of de vervulling van de ontbindende voorwaarde waaronder het beperkte recht is gevestigd; c) afstand; d) opzegging, indien de bevoegdheid daartoe bij de wet of bij de vestiging van het recht aan de hoofdgerechtigde, aan de beperkt gerechtigde of aan beiden is toegekend; e) vermenging en door de overige in de wet voor iedere soort aangegeven wijzen van tenietgaan.

*Waarom kan de bank niet van de consument verlangen om de kosten te dragen?*

3.5 De consument heeft verwezen naar de memo van twee gezaghebbende auteurs van 30 januari 2018 met de titel ‘Goederenrechtelijke gevolgen overstapregeling Amsterdamse erfpacht’.<sup>3</sup> In deze memo is door de twee auteurs onder meer uitvoerig ingegaan op de vragen: In hoeverre is een overstap te beschouwen als een toepassing van de bestaande erfpachtvoorwaarden? En leidt een overstap tot de totstandkoming van een ‘nieuw recht’? Zoals de consument zelf ook heeft aangestipt, blijkt volgens deze auteurs dat het niet verdedigbaar is dat bestaande hypotheeken in hun oorspronkelijke vorm ophouden te bestaan bij de overstap naar eeuwigdurend erfpacht, gelet op artikel 3:81 lid 2 BW. Bij de overstap naar eeuwigdurend erfpachtrecht ontstaat geen nieuw recht, aangezien deze wordt voortgezet. De auteurs bestrijden daarbij dat de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend erfpachtrecht onvoldoende ‘elementair’ is om van het ontstaan van een nieuw recht te spreken. Voor zover er een nieuw recht zou ontstaan zou de consequentie hooguit kunnen zijn dat het vóór de wijziging gevestigde hypotheekrecht door de verandering niet wordt beïnvloed.

---

<sup>3</sup> Memo ‘Goederenrechtelijke gevolgen overstapregeling Amsterdamse erfpacht’, prof. mr. dr. A.A. van Velten en mr. dr. F.J. Vonck, memonummer pdm/2017.001073.01, 30 januari 2018.

- 3.6 De bank heeft voor de onderbouwing van haar standpunt dat op dit moment nog rechts-onzekerheid bestaat verwezen naar de andersluidende opvattingen die genoemd zijn in de memo van 30 januari 2018. Daarnaast heeft de bank gesteld dat slechts de Hoge Raad en/of de wetgever deze rechtszekerheid kan bieden. Nu de Hoge Raad en de wetgever tot nu toe geen duidelijkheid hebben geschept blijft volgens de bank onduidelijk wat de gevolgen voor het bestaande hypotheekrecht zullen zijn bij de overstap naar een eeuwigdurend recht van erfpacht.
- 3.7 De commissie stelt voorop dat de bank van de consument een nieuwe hypotheekakte mag verlangen op basis van de toepasselijke voorwaarden en de gegeven omstandigheden. Daar staat tegenover dat de consument uitgebreid heeft onderbouwd dat het risico miniem is dat de zekerheidspositie van de bank in gevaar komt bij de overstap naar eeuwigdurend erfpacht. De bank heeft onvoldoende het standpunt van de consument hierin betwist. De onzekerheid die de bank heeft aangekaart ligt besloten in de andersluidende opvattingen van andere auteurs die ook in de memo van 30 januari 2018 worden genoemd en de afwezigheid van een visie van de Hoge Raad en/of de wetgever over dit onderwerp. In de memo betwisten de auteurs echter uitvoerig deze andersluidende opvattingen van de andere auteurs. Bovendien heeft de bank niet aangetoond dat ná deze memo van 30 januari 2018 op basis van recentere literatuur aanleiding bestaat dat haar zekerheidspositie tóch in gevaar komt bij de overstap naar eeuwigdurend erfpachtrecht. Het is de commissie evenmin gebleken dat de wet grondslag biedt voor het tenietgaan van het erfpachtrecht en het daaraan gekoppelde hypotheekrecht vanwege de overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
- 3.8 De commissie is op basis van voortschrijdend inzicht en de uitvoerige onderbouwing van de consument ervan overtuigd geraakt dat op dit moment een miniem risico voor de bank bestaat dat haar hypotheekrecht teniet gaat door de overstap van het voortdurend naar het eeuwigdurende erfpachtrecht. Indachtig het bovenstaande en onder deze specifieke omstandigheden is de commissie van oordeel dat het vorderen van nakoming door de bank van de gemaakte afspraak, te weten dat de consument de kosten draagt zoals bepaald in artikel 17 AVH, in het licht van de redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. In dat licht is de commissie van oordeel dat het onredelijk is om van de consument te verlangen dat hij de kosten draagt voor het kleine risico dat de bank kan lopen bij de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtrecht. Nu niet is gebleken dat de door de consument gevorderde kosten van € 1.088,30 anders of meer zouden zijn wordt het bedrag toegewezen.

#### **4. De beslissing**

De commissie beslist dat de bank een bedrag van € 1.088,30 aan de consument vergoedt met wettelijke rente daarover vanaf twee weken ná verzending van de uitspraak tot aan de dag van algehele voldoening, binnen twee weken nadat deze beslissing aan partijen is verstuurd.

*Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website [www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid](http://www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid).*

*Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*

## **Bijlage**

### **Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving**

#### **Burgerlijk Wetboek Boek 3**

##### **Artikel 8**

*Een beperkt recht is een recht dat is afgeleid uit een meer omvattend recht, hetwelk met het beperkte recht is bezwaard.*

##### **Artikel 81**

*1. (...)*

*2. Beperkte rechten gaan teniet door:*

- a. het tenietgaan van het recht waaruit het beperkte recht is afgeleid;*
  - b. verloop van de tijd waarvoor, of de vervulling van de ontbindende voorwaarde waaronder het beperkte recht is gevestigd;*
  - c. afstand;*
  - d. opzegging, indien de bevoegdheid daartoe bij de wet of bij de vestiging van het recht aan de hoofdgerechtigde, aan de beperkt gerechtigde of aan beiden is toegekend;*
  - e. vermenging;*
- en voorts op de overige in de wet voor iedere soort aangegeven wijzen van tenietgaan.*

#### **Burgerlijk Wetboek Boek 5**

##### **Artikel 85**

*1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.*

*2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen.*

#### **Burgerlijk Wetboek Boek 6**

##### **Artikel 248**

*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.*



## **Relevante bepalingen uit de algemene voorwaarden**

### **Algemene voorwaarden voor hypotheeken van de Rabobank 2009**

#### **Artikel 17**

##### *17 Kosten*

*1. Ten laste van u komen in ieder geval:*

- a) alle kosten van vestiging, instandhouding en uitoefening van het hypotheekrecht, daaronder begrepen kosten van doorhaling, rangwisseling en van eventuele vernieuwing van de hypotheecaire inschrijving;*
- b) kosten van taxatie, hertaxatie of inspectie van het onderpand;*
- c) alle kosten die de bank in verband met het behoud en de instandhouding van het onderpand heeft gemaakt;*
- d) met betrekking tot het onderpand door de bank betaalde verzekeringspremies of -omslagen, lasten en belastingen;*
- e) alle kosten van vestiging, instandhouding en uitoefening van door u aan de bank verleende en te verlenen pandrechten;*
- f) alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die de bank in verband met haar hypotheek- en/of pandrechten of anderszins ter bescherming en uitoefening van haar rechten heeft gemaakt;*
- g) alle kosten die de bank in verband met het beveiligen van het onderpand heeft gemaakt;*
- h) alle kosten die de bank in het kader van het beheer, de ontruiming, het onder zich nemen en/of de executie van het onderpand heeft gemaakt.*

*2. U bent verplicht alle door de bank betaalde en voor rekening en/of ten laste van u komende kosten en alle door u aan de bank verschuldigde vergoedingen op eerste verzoek van de bank onmiddellijk aan haar te voldoen.*

*3. De hypotheek strekt mede tot zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen u ingevolge deze algemene voorwaarden aan de bank verschuldigd bent.*

### **Algemene Bankvoorwaarden 2017**

#### *“Artikel 26 – Zekerheden*

*Als wij dit vragen geeft u ons zekerheid voor de betaling van uw schulden. Dit artikel bevat enkele regels die voor zekerheden van belang kunnen zijn.*

*1. U verbindt zich om meteen (aanvullende) zekerheid voor uw schulden aan ons te geven, als wij dat vragen. Deze zekerheid kan bijvoorbeeld zijn een pand- of hypotheekrecht op een goed van u. Voor de zekerheid die u ons moet geven, geldt verder:*

- a) De zekerheid is voor de voldoening van alle schulden die u aan ons heeft of zal hebben. Het maakt hierbij niet uit hoe die schulden ontstaan. Die schulden kunnen bijvoorbeeld ontstaan door een lening, krediet (rood staan), hoofdelijke aansprakelijkheid, borgtocht of garantie.*

- b) *U hoeft niet meer zekerheid te geven dan redelijkerwijs nodig is. Maar u moet ervoor zorgen dat onze zekerheid op ieder moment voldoende is voor de voldoening van de schulden die u aan ons heeft of zal hebben. Bij de beoordeling hiervan wordt rekening gehouden met uw risicoprofiel, ons kredietrisico op u, de (dekkings-)waarde van eventuele zekerheid die wij al hebben, een eventueel gewijzigde beoordeling van zulke factoren, en alle andere factoren of omstandigheden waarvan wij aannemelijk kunnen maken dat deze voor ons van belang zijn.*
- c) *U moet ons de zekerheid geven die wij wensen. Als wij bijvoorbeeld een pandrecht vragen op uw voorraden, kunt u niet in plaats daarvan een pandrecht geven op uw inventaris.*
- d) *Het geven van zekerheid kan ook zijn dat u ermee instemt dat een derde die zekerheden van u krijgt of heeft gekregen, zich voor u borg of garant stelt en daarvoor verhaal kan nemen op die zekerheden. Die instemming houdt dan ook in dat wij ons tegenover die derde borg of garant voor u mogen stellen en daarvoor verhaal kunnen nemen op zekerheden die wij van u krijgen of hebben gekregen.*
- e) *Als wij in plaats van bestaande zekerheid andere zekerheid wensen, moet u daaraan voldoen.*  
(...)

## **Relevante bepalingen uit de hypotheekofferte van 11 augustus 2016**

### **“5. Wat moet u doen?”**

*Hierboven heeft u al onze afspraken kunnen lezen. Voordat wij deze voor u regelen moet u eerst het volgende doen:*

*I. U moet ons één of meer rechten geven:*

#### *A. Hypotheekrecht:*

- *Een nieuw te vestigen eerste hypotheekrecht op het recht van erfpacht voor een bedrag van € 350.000,- op een tussenwoning aan de [adres].”*