

Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2023-0808

(mr. dr. D.P.C.M. Hellegers, voorzitter, drs. P.M. Mallekoote,
mr. A.M.T. Wigger, leden en mr. F. Faes, secretaris)

Datum uitspraak	31 oktober 2023
Klacht van	De consument
Tegen	Nationale-Nederlanden Bank N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de bank
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

De consument is in 2020 overgestapt van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. De bank heeft met deze overstap ingestemd op voorwaarde dat een nieuwe hypotheekakte werd opgesteld. Hierna is in augustus 2020 de nieuwe hypotheekakte gepasseerd. In mei 2023 heeft de consument de bank, onder verwijzing naar de uitspraak van de Commissie van Beroep Kifid nr. 2023-0008, verzocht om de door hem in 2020 gemaakte notariskosten voor de nieuwe hypotheekakte alsnog te vergoeden. De bank heeft dit verzoek afgewezen. De consument stelt in deze procedure dat het onterecht is dat de bank de notariële kosten niet alsnog vergoedt. De commissie oordeelt dat de bank zich ten tijde van de overstap van de consument in 2020 op het standpunt heeft mogen stellen dat een nieuwe hypotheekakte was vereist en de kosten voor rekening van de consument kwamen. Het door de bank gevoerde beleid dat zij de notariskosten voor een nieuwe hypotheekakte die op of na 11 maart 2022 (de datum van uitspraak van de Geschillencommissie) is gepasseerd wel vergoedt maar voor hypotheekaktes van voor die datum niet, acht de commissie in dit geval begrijpelijk en naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. De vordering wordt afgewezen.

I. Procedure

- I.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) het verweerschrift van de bank; 3) de repliek van de consument en 4) de dupliek van de bank.
- I.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.
- I.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 De consument heeft in augustus 2009 een hypothecaire geldlening (hierna: de geldlening) afgesloten bij (een rechtsvoorganger van) de bank.
- 2.2 De woning van de consument staat op grond die hij in erfpacht heeft gekregen van de gemeente Amsterdam. Als zekerheid ten behoeve van de bank is bij aanvang van de geldlening (op 3 september 2009) een recht van hypotheek gevestigd op het voortdurend recht van erfpacht.
- 2.3 In 2020 heeft de gemeente Amsterdam de consument de mogelijkheid geboden om de voortdurende erfpacht om te zetten naar een eeuwigdurende erfpacht. De consument heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. De bank heeft in juli 2020 toestemming gegeven voor deze wijziging en heeft hierbij verzocht om een nieuwe hypotheekakte. Vervolgens is op 5 augustus 2020 de nieuwe hypotheekakte gepasseerd. De consument heeft de met de overstap gemoeide kosten, waaronder de kosten voor de hypotheekakte ad € 1.100,- betaald.
- 2.4 In 2020 en 2021 heeft de Geschillencommissie Kifid verschillende uitspraken gedaan waarin zij heeft geoordeeld dat het niet 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 was.¹
- 2.5 In de uitspraak van de Geschillencommissie Kifid van 11 maart 2022 is geoordeeld dat, gelet op de uitvoerige onderbouwing van de klager in die zaak en voortschrijdend inzicht in de huidige rechtswetenschap, de risico's voor het zekerheidsrecht van de bank miniem lijken en dat het daarom onredelijk is dat de bank van de klager in die zaak vraagt om de kosten te betalen voor het vestigen van een nieuw hypotheekrecht.² Op 5 februari 2023 (gepubliceerd op 20 februari 2023) heeft de Commissie van Beroep Kifid (hierna: CvB) de hiervoor genoemde beslissing van de Geschillencommissie bevestigd.³
- 2.6 In mei 2023 heeft de consument de bank verzocht om de in juli 2020 door hem gemaakte kosten voor de nieuwe hypotheekakte te vergoeden.

¹ GC Kifid nrs. 2020-586, 2020-758, 2020-905, 2020-949, 2020-1004, 2021-0190, 2021-0595 en 2021-0642, te vinden op www.kifid.nl.

² GC Kifid nr. 2022-0192 en bijbehorende hersteluitspraak nr. 2022-0306.

³ CvB Kifid nr. 2023-0008.

De bank heeft in haar reactie hierop toegelicht dat zij, gelet op de uitspraak van de Geschillencommissie van 11 maart 2022⁴ en de CvB van 5 februari 2023⁵, enkel de kosten voor een aanvullende hypotheekakte die op 11 maart 2022 of later is getekend bij de notaris, vergoedt. Omdat de hypotheekakte van de consument in juli 2020 is gepasseerd, heeft de bank het verzoek van de consument afgewezen. Verdere uitwisseling van standpunten heeft niet geleid tot een oplossing van de klacht, waarna de consument zijn klacht bij Kifid heeft ingediend.

De klacht en vordering van de consument

- 2.7 De consument vordert vergoeding van € 1.100, zijnde de notariële kosten die hij heeft moeten maken voor de aanvullende hypotheekakte.
- 2.8 Aan deze vordering legt de consument ten grondslag dat het onterecht is dat de bank de notariële kosten niet vergoedt. Het door de bank gehanteerde ijkpunt (11 maart 2022, zijnde de datum van de uitspraak van de Geschillencommissie) is arbitrair en onterecht omdat de uitspraak van de Geschillencommissie is gebaseerd op de al langer bestaande wet die stelt dat de bank alleen maar redelijke kosten in rekening mag brengen. Dat 11 maart 2022 nu als ijkpunt wordt genomen is merkwaardig omdat de uitspraak gaat over iets dat uiteraard vóór die tijd heeft plaatsgevonden. Verwachten dat de consument voor de kosten opdraait was dus voor 11 maart 2022 ook al onterecht.

Verweer van de bank

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

3. De beoordeling

Waar gaat het over?

- 3.1 De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of de bank de in augustus 2020 door de consument gemaakte notariskosten in verband met de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht alsnog aan hem dient te vergoeden. De commissie oordeelt dat dat niet het geval is en licht dit als volgt toe.

⁴ GC Kifid nr. 2022-0192 en bijbehorende hersteluitspraak nr. 2022-0306.

⁵ CvB Kifid nr. 2023-0008.

Dient de bank de notariskosten alsnog te vergoeden?

- 3.2 Bij de beoordeling van de klacht moet worden uitgegaan van de feiten, de wet- en regelgeving, inzichten en (rechts)opvattingen ten tijde van de overstap van de consument van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, te weten 2020.
- 3.3 De consument betwist niet dat de bank een nieuwe hypotheekakte mocht vragen, maar vindt dat de bank de gemaakte notariskosten alsnog dient te vergoeden. Hij kan zich niet vinden in het door de bank gehanteerde ijkpunt (11 maart 2022).
- 3.4 De bank heeft toegelicht dat zij heeft besloten om, gelet op de uitspraken van de Geschillencommissie van 11 maart 2022⁶ en de CvB van 5 februari 2023⁷, de kosten voor een aanvullende hypotheekakte die op of na 11 maart 2022 bij de notaris is getekend, te vergoeden. Omdat in het geval van de consument de hypotheekakte vóór 11 maart 2022 is gepasseerd, vergoedt zij de kosten van de consument niet. De bank hanteert de datum 11 maart 2022 als peildatum/ijkpunt, omdat dat de datum is waarop de Geschillencommissie (nr. 2022-0192) heeft geoordeeld dat het op grond van een belangenafweging en de huidige opvattingen niet langer redelijk is om de kosten van de nieuwe hypotheekakte te verhalen op een consument.
- 3.5 De commissie stelt voorop dat de bank een zekere mate van vrijheid heeft ten aanzien van haar beleid en de wijziging van dit beleid. Die vrijheid kan beperkt worden als dit beleid in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Zie hiervoor artikel 6:248 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- 3.6 Naar het oordeel van de commissie is de bank niet gehouden om de notariskosten alsnog aan de consument te vergoeden en is ook het door haar hierin gehanteerde beleid niet onredelijk of onaanvaardbaar. Ten tijde van het passeren van de nieuwe hypotheekakte in augustus 2020, was er namelijk nog te veel onzekerheid of het hypotheekrecht bleef bestaan bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. 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 2021.⁸

⁶ GC Kifid nr. 2022-0192 en bijbehorende hersteluitspraak nr. 2022-0306.

⁷ CvB Kifid nr. 2023-0008.

⁸ GC Kifid nrs. 2020-586, 2020-758, 2020-905, 2020-949, 2020-1004, 2021-0190, 2021-0595 en 2021-0642.

- 3.7 Dat de opvattingen over het voortbestaan van het hypotheekrecht bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de rechtspraak (o.a. GC Kifid 2022-0192 en CvB Kifid 2023-0008) en rechtswetenschap gaandeweg zijn gewijzigd en het naar *huidige* opvattingen niet langer redelijk is dat een consument de met deze overstap gemoeide kosten voor een nieuwe hypotheekakte dient te betalen, betekent niet dat de bank gehouden is om de door consument in augustus 2020 gemaakte kosten 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 door de bank gevoerde beleid dat zij de notariskosten voor een nieuwe hypotheekakte die op of na 11 maart 2022 is gepasseerd, wel vergoedt, maar zij de kosten voor aktes van voor die datum niet vergoedt, begrijpelijk en naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar. Het ijkpunt dat de bank hanteert is immers de datum van de uitspraak van de Geschillencommissie, waarin zij op basis van een belangafweging tot een ander oordeel is gekomen dan in haar uitspraken uit 2020 en 2021.

Conclusie

- 3.9 De slotsom luidt dat de klacht ongegrond is en dat de vordering zal worden afgewezen.

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 april 2022, 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 6 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 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 Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl