

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, nr. 2016-402
(mr. A.M.T. Wigger, voorzitter en mr. R.P.W. van de Meerakker, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 17 februari 2016
Ingesteld door : Consument
Tegen : Direktbank Hypotheken, gevestigd te Amersfoort,
verder te noemen de Bank
Datum uitspraak : 2 september 2016
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

De woning van Consument wordt verkocht nadat Consument een volmacht tot verkoop heeft getekend. In de onherroepelijke volmacht heeft de Bank zich verplicht de woning op de markt aan te bieden. Dit heeft de Bank niet gedaan. De woning is onderhands verkocht voor een prijs die € 20.000,- beneden de getaxeerde marktwaarde ligt. De Bank wordt veroordeeld de restantschuld van Consument met € 20.000,- te verlagen.

I. Procesverloop

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

- het door Consument ingezonden klachtformulier;
- de klachtbrief van Consument met als bijlage onder meer het in de interne klachtprocedure ingenomen standpunt van de Bank;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument, bestaande uit aanvullende verklaringen van makelaars;
- de dupliek van de Bank.

De Commissie stelt vast dat partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 23 augustus 2016 te Den Haag en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft in het verleden een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Bank. Tot zekerheid van terugbetaling werd de voormalige woning van Consument in Oosterbeek belast met een recht van hypotheek ten behoeve van de Bank.
- 2.2 Doordat betalingsproblemen ontstonden, heeft in opdracht van het incassobureau van de Bank op 12 november 2014 een taxatie plaatsgevonden.

Daarbij is de woning getaxeerd op een marktwaarde van € 495.000,- en op een executiewaarde van € 320.000,-.

- 2.3 Consument heeft op 10 december 2014 een onherroepelijke volmacht tot verkoop getekend. Voor zover relevant is daarin bepaald dat Consument een volmacht aan de bank verleend om hem in de hoedanigheid van eigenaar van het registergoed te vertegenwoordigen en al zijn rechten waar te nemen bij:

“Het aanwijzen van een verkopend (Nederlandse vereniging Makelaars) makelaar tegen een marktconforme courtage, het vaststellen van de vraagprijs en koopprijs van het registergoed, op basis van een recent onafhankelijk taxatierapport van een door de bank aangewezen gecertificeerde taxateur, alsmede op advies van de door de bank ingeschakelde verkopend makelaar met dien verstande dat de koopprijs behoudens schriftelijke toestemming van de volmachtgever niet minder mag bedragen dan drie honderd twintig duizend euro (€ 320.000,00) zijnde de getaxeerde maximale verkoopopbrengst bij executoriale verkoop uit het vorenbedoelde taxatierapport.

- De bank zal de woning tegen een marktconforme prijs op de markt aanbieden teneinde een zo hoog mogelijke opbrengst te genereren. De genoemde maximale verkoopopbrengst bij executoriale verkoop betreft de minimale ondergrens bij gelijkblijvende omstandigheden, zoals hiervoor beschreven;”

- 2.4 Voordat de woning door de verkopend makelaar op de markt is aangeboden, heeft de Bank op 22 februari 2015 een bod van de overbuurman van Consument geaccepteerd van € 475.000,-.
- 2.5 Nadat de verkoop akkoord was, heeft zich een andere kandidaat koper gemeld, die een bod van € 550.000,- heeft uitgebracht.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

- 3.1 Consument vordert schade à € 50.000,-, in mindering te brengen op zijn uitstaande restantschuld bij de Bank.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag. Ten onrechte heeft de Bank ervoor gekozen de woning niet op de markt aan te bieden. Dit had de Bank gelet op de in de volmacht tot verkoop neergelegde afspraken wel moeten doen. Wanneer de woning conform gemaakte afspraken op de markt was aangeboden door de verkopende makelaar, was de restschuld van Consument hoogstwaarschijnlijk verlaagd met een bedrag van € 50.000,-. Consument heeft ten bewijze van deze stelling verklaringen van twee andere plaatselijke makelaars overlegd.

Eén van hen heeft aangegeven dat de opbrengst van de woning mogelijk tussen de € 510.000,- en € 515.000,-, maar absoluut boven € 500.000,- had gelegen wanneer de woning op de markt was aangeboden.

Verweer van de Bank

- 3.3 De Bank heeft verweer gevoerd en daarbij de volgende argumenten naar voren gebracht:
- De woning is verkocht voor een prijs van € 155.000,- boven de executiewaarde. Zodoende heeft de Bank conform de tussen partijen gemaakte afspraken gehandeld. Daarbij heeft de Bank aangegeven dat het ook in haar belang is dat de woning voor een zo hoog mogelijke prijs wordt verkocht. Het is immers de schuld aan de Bank die vanuit de opbrengst wordt voldaan.
 - De Bank heeft erop gewezen dat het bod voldeed aan de vraagprijs, die door de Bank is vastgesteld uitgaande van het taxatierapport dat door de makelaar werd opgemaakt. Bij langdurige achterstanden is het niet onredelijk dat de Bank direct een bod accepteert dat aan de vraagprijs voldoet.
 - De Bank heeft aangegeven vraagtekens te zetten bij de vraag of het latere bod van € 550.000,- tot verkoop zou hebben geleid, gelet op de getaxeerde marktwaarde van € 495.000,-.

4. Beoordeling

- 4.1 De Commissie oordeelt dat de Bank zich, in de hierboven onder overweging 2.3 opgenomen passage uit de volmacht tot verkoop, heeft verplicht de woning aan te bieden op de markt. Aan deze verplichting heeft de door de Bank ingeschakelde makelaar niet voldaan. Voor het handelen van de makelaar en de tekortkomingen jegens Consument die dat handelen opleveren, is de Bank aansprakelijk (zie artikel 6:76 Burgerlijk Wetboek (BW)). In beginsel staat daarmee vast dat van een aan de Bank toerekenbare tekortkoming sprake is.
- 4.2 Als uitgangspunt geldt dat Consument in de positie moet worden gebracht, waarin hij zou hebben verkeerd indien de Bank juist zou hebben gehandeld (zie Asser/Hartkamp & Sieburgh 2009-6, nr. 31). De Commissie is van oordeel dat juist handelen van de Bank ieder geval had ingehouden dat de woning op de markt was aangeboden. Welke prijs bij dergelijk handelen voor de woning had kunnen worden bedongen, valt door de Commissie niet exact vast te stellen. Richtsnoer bij die prijsvaststelling is naar het oordeel van de Commissie het taxatierapport. In het licht van de getaxeerde marktwaarde van € 495.000,- is onvoldoende komen vaststaan dat de woning had kunnen worden verkocht voor een hoger bedrag dan deze waarde.
- 4.3 Dit laat onverlet dat het door Consument aangedragen bewijs voor de stelling dat het huis tegen een hogere waarde dan de getaxeerde marktwaarde had kunnen worden verkocht een aanwijzing vormt dat het niet onrealistisch is te denken dat deze prijs bij verkoop op de markt bereikt had kunnen worden.

De Bank heeft ook desgevraagd slechts de stelling ingenomen dat een hogere opbrengst dan € 475.000,- niet verwacht mocht worden. Dit heeft zij gesteld zonder daartoe bewijs te leveren of een bewijsaanbod daartoe te doen, zodat de Commissie aan de stelling voorbijgaat.

- 4.4 Derhalve gaat de Commissie in haar schadebegroting uit van de marktwaarde van de woning, die is getaxeerd op € 495.000,-. De schade van Consument begroot de Commissie op € 20.000,-, zijnde het verschil tussen de bedongen verkoopwaarde en de marktwaarde uit het taxatierapport. De Commissie oordeelt dat deze schade door de Bank in mindering moet worden gebracht op de uitstaande restantschuld van Consument.

5. Beslissing

De Commissie beslist dat de Bank binnen vier weken na de dag waarop een afschrift van deze beslissing aan partijen is verstuurd, aan Consument een bedrag van € 20.000,- in mindering brengt op diens uitstaande restantschuld bij de Bank

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.