Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-373
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter, mr. W.H.G.A. Filott mpf, mr. T.I. van Bommel-Scheffer, leden en mr. A. Kanhai, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 28 augustus 2018
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Nationale-Nederlanden Bank N.V, h.o.d.n. Delta Lloyd Bank, gevestigd te Den Haag
Datum uitspraak	: 29 april 2020
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft bij de Bank een hypothecaire geldlening afgesloten ten behoeve van de financiering van de Woning. Op de Woning is ten behoeve van Consument door de woonstichting [naam woonstichting] het recht van erfpacht gevestigd, waarop de Bank het recht van eerste hypotheek heeft verkregen. Tussen Consument en haar buurman is een geschil ontstaan, wat heeft geleid tot executoriaal beslag op de Woning wegens verbeurde dwangsommen. De Bank heeft het executoriaal beslag overgenomen en heeft uiteindelijk de Woning ontruimd. De kosten die hieraan verbonden waren, heeft de Bank bij Consument in rekening gebracht. Consument kan zich hiermee niet verenigen en vordert (in essentie) dat deze worden kwijtgescholden. Consument heeft verder gesteld dat de ontruiming onrechtmatig heeft plaatsgevonden. De Commissie oordeelt dat de Bank gerechtvaardigd en rechtmatig heeft gehandeld. De kosten komen voor rekening van Consument. De Commissie oordeelt dat de klachtonderdelen ongegrond zijn en wijst de vorderingen af.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (hierna: het Reglement) en op basis van de volgende stukken inclusief bijlagen:

- de door Consument ingediende klacht;
- de aanvullende stukken van Consument;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de notitie van de Bank;
- de pleitnota van Consument ter zitting.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies. De uitspraak is daarom bindend.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 29 november 2019 en zijn aldaar verschenen.

2. Relevante feiten

De Commissie gaat bij de beoordeling van dit geschil uit van de volgende feiten, die relevant zijn voor de beoordeling van dit geschil:

2.1 Consument heeft een hypothecaire geldlening met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ten behoeve van de financiering van een woning afgesloten bij Amstelhuys N.V. (een dochtermaatschappij van de Bank, hierna ook te noemen de Bank).

2.2 Bij akte van 16 februari 2010 is door de Christelijke Woonstichting [naam woonstichting] (hierna: [naam woonstichting]) ten behoeve van Consument het recht van erfpacht gevestigd op het registergoed:

> *"het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eenkamerwoning op de zesde verdieping met balkon en berging op de begane grond aan [adres] te [woonplaats], kadastraal bekend gemeente [naam gemeente], sectie B nummer [nummer 1], uitmakende het vijf/eenduizend tweehonderd zeventiende (5/1217) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw omvattende eenhonderd vierentwintig (124) flatwoningen, bergingen op de begane grond, tuinen, terrassen, entrees, vides, trappenhuizen, liften, ketelhuis, postboxen en bellentableau, bewakingscamera's, hydrofoor, bordes, technische ruimten, meterkasten, satellietschotel, ondergrond, erf en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente [naam gemeente], sectie B nummer [nummer 2], groot achtentwintig are tweeënzeventig centiare."*

2.3 In deze akte is verder, voor zover relevant, opgenomen:

> *"De Erfpacht wordt tevens verleend onder de Koopgarantbepalingen (versie [NAAM WOONSTICHTING] (A) KG31.01.05) zoals vastgesteld door de Woningcorporatie bij bestuursbesluit de dato vijf mei tweeduizendvier. Van bedoelde Koopgarant-bepalingen zijn uitsluitend de navolgende hoofdstukken van toepassing op de erfpacht.*
> *(…)*
> ***Hoofdstuk A.***
> ***Definities en omschrijvingen***
> *a.* ***Koopgarant****:*
> *hieronder wordt verstaan een eigendoms- en beheervorm voor woningen waarbij:*
> *(…)*
> *een terugkoopregeling wordt gehanteerd waarbij Erfpachter verplicht is het Registergoed bij voorgenomen vervreemding te koop aan te bieden aan de Woningcorporatie en de Woningcorporatie de terugkoop van het Registergoed ten behoeve van Erfpachter garandeert.*
> *(…)*
> ***Hoofdstuk D.***
> ***Terugkoopprocedure***
> *1. Aanbiedingsplicht van Erfpachter*
> *Erfpachter is verplicht om het Registergoed onverwijld bij aangetekende brief te koop aan te bieden aan de Woningcorporatie zodra:*
> *(…)*

c. een hypotheekhouder schriftelijk heeft medegedeeld te willen overgaan tot gebruikmaking van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 (gedwongen verkoop) van het Burgerlijk Wetboek; ofwel
d. op het registergoed executoriaal beslag is gelegd;
(…)
Terugkoopplicht
De Woningcorporatie is verplicht onverwijld tot aankoop van het Registergoed over te gaan in alle gevallen waarin het Registergoed aan de Woningcorporatie schriftelijk te koop wordt aangeboden; de Woningcorporatie vergoedt aan Erfpachter een koopprijs overeenkomstig het in hoofdstuk F (Koopgarant-prijsvorming) bepaalde.
(…)
Teruglevering
(…)
Het Registergoed moet door Erfpachter worden geleverd vrij van hypotheek en/of beslag, leeg, ontruimd vrij van onroerende zaken, vrij van enig gebruiksrecht en in geen mindere staat dan die ten tijde van de betreffende taxatie.
(…)"

2.4 Op het registergoed zoals omschreven onder 2.2 (hierna: de Woning) is een recht van eerste hypotheek gevestigd ten behoeve van de Bank. In de hypotheekakte van 16 februari 2010 is verder, voor zover relevant, bepaald:

"In de Algemene Voorwaarden komen onder meer bepalingen van de volgende strekking voor, die hierbij uitdrukkelijk worden bedongen:
(…)
4. bevoegdheid van schuldeiseres tot het onder zich nemen van het onderpand indien schuldenaar in ernstige mate tekort schiet in zijn verplichtingen jegens schuldeiseres en de bevoegde rechter daartoe machtiging heeft verleend;
5. bevoegdheid van schuldeiseres tot het onder zich nemen van het onderpand indien zulks met het oog op de executie vereist is.
(…)"

2.5 Op de overeenkomst van hypothecaire geldlening zijn de Algemene Voorwaarden van geldlening en zekerheidstelling d.d. 4 maart 2002 van de Bank (hierna: de Algemene Voorwaarden) van toepassing verklaard.

Hierin is, voor zover relevant, bepaald:

*"**Artikel 11 Kosten en lasten voor rekening van schuldenaar***
1. Voor rekening van schuldenaar komen:
a. (…)
b. (…)
c. de kosten waartoe het met schuldeiseres overeengekomene te eniger tijd aanleiding kan geven, zoals die van kwitering, incasso, aanmaning, ingebrekestelling, opzegging, opeising, mededeling, betekening, alsmede die van alle andere gerechtelijke en buitengerechtelijke handelingen en bijstand die schuldeiseres nodig acht tot handhaving en ter uitvoering van haar rechten;
d. alle kosten van beheer van het onderpand en van het onder zich nemen van het onderpand;

e. *alle kosten die schuldeiseres overigens maakt voor de uitoefening en bewaring van haar rechten, een en ander in de meest uitgebreide zin, daaronder ingeval van verkoop op grond van het bepaalde in de artikelen 25 of 26 van deze Algemene Voorwaarden ook begrepen de kosten van interne aard;*

f. *(…)*

Artikel 19 Overdracht en beheer

Schuldeiseres is, indien schuldenaar in zijn verplichtingen jegens haar in ernstige mate te kort schiet, bevoegd het onderpand onder het eventueel in rekening brengen van een administratieloon, in beheer te nemen, daaronder begrepen het voeren of doen voeren van de exploitatie en de administratie, het onderhouden, herstellen of vernieuwen van het onderpand op door schuldeiseres te bepalen wijze, het innen van huurpenningen en het daarvoor kwijting geven, het doen van alle benodigde betalingen, ook inzake zekerheidsrechten en beslagen, lasten en belastingen, het opzeggen of ontbinden van bestaande huurovereenkomsten, zo nodig met gerechtelijke ontruiming, het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten op door schuldeiseres te bepalen wijze, en indien het onderpand een appartementsrecht of een lidmaatschap van een coöperatie of vereniging is, het uitoefenen van alle deswege aan schuldenaar toekomende rechten, alles met in achtneming van het gestelde in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek.

(…)

Artikel 23 Opeisbaarheid

1. Het verschuldigde is, onverminderd de overige rechten van schuldeiseres, terstond opeisbaar indien:

a. het verschuldigde niet op de einddatum of binnen de door schuldeiseres gestelde termijn wordt betaald;

(…)

k. op het onderpand of op een vordering welke schuldenaar terzake daarvan krachtens welke titel of jegens wie ook heeft, beslag wordt gelegd;

(…)"

2.6 Tussen Consument en haar buurman (hierna: de Buurman) is reeds in 2011 een conflict ontstaan, wat heeft geleid tot verschillende uitspraken in kort geding van de rechtbank en het Gerechtshof Den Haag.

2.7 Op 22 november 2016 heeft de Buurman executoriaal beslag gelegd op het recht van erfpacht betreffende de woning van Consument wegens uit hoofde van het arrest van het Gerechtshof Den Haag van 29 maart 2016 verbeurde dwangsommen.

2.8 Op 28 november 2016 heeft de deurwaarder de Bank, als hypotheekhouder, in de gelegenheid gesteld om binnen 14 dagen het beslag over te nemen. De Bank heeft Consument per brief van 1 december 2016 medegedeeld dat zij voornemens is het beslag over te nemen. Consument is door middel van deze brief ook gewaarschuwd voor de mogelijke gevolgen van de beslaglegging. De Bank heeft het beslag overgenomen.

2.9 Op grond van de koopgarant-bepalingen, zoals geciteerd onder 2.3, diende Consument als erfpachtster de Woning te koop aan te bieden aan [naam woonstichting] indien op de Woning executoriaal beslag zou worden gelegd of zodra de hypotheekhouder (de Bank) zou laten weten dat zij voornemens is gebruik te maken van het recht van openbare verkoop, zoals bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (BW). Consument heeft geweigerd hieraan te voldoen, waarna de Bank haar in kort geding heeft gedagvaard.

2.10 In dit kader heeft Consument op 3 maart 2017 de Bank een onherroepelijke volmacht tot onderhandse verkoop van de Woning aan [naam woonstichting] verstrekt. In deze volmacht is onder meer opgenomen dat Consument haar medewerking zal verlenen aan een taxatie van de Woning, ten behoeve van de bepaling van de waarde van de Woning en van het terugkoopbedrag, en dat zij de Woning uiterlijk een week voor de levering aan [naam woonstichting] leeg zal opleveren.

2.11 Consument heeft na de afgifte van de onherroepelijke volmacht geweigerd om op 3, 4 en 10 april 2017 haar medewerking te verlenen aan de taxatie van de Woning, waarna de Bank op 11 april 2017 de ontruiming van de Woning per 18 april 2017 heeft aangezegd. De ontruiming is geannuleerd om Consument in de gelegenheid te stellen alsnog haar medewerking te verlenen aan de taxatie.

2.12 Bij exploit van 21 april 2017 is nogmaals de ontruiming van de Woning op 18 mei 2017 aangezegd, maar ook deze ontruiming is, in afwachting van een arrest van het Gerechtshof Den Haag inzake een geschil tussen Consument en de Buurman, geannuleerd. De nieuwe ontruimingsdatum was bepaald op 22 juni 2017. Ook deze ontruiming is wederom geannuleerd in afwachting van een arrest van het Gerechtshof Den Haag. Het arrest is uiteindelijk op 15 april 2017 gewezen.

2.13 Bij exploit van 4 september 2017 is de ontruiming tegen 28 september 2017 aangezegd. Consument heeft hierop te kennen gegeven haar schuld jegens de Buurman te zullen inlossen, waarna de ontruiming weer is geannuleerd.

2.14 Op 11 september 2017 heeft de Buurman, op grond van het arrest van het Gerechtshof Den Haag van 15 augustus 2017, opnieuw beslag gelegd op het recht van erfpacht van de Woning. De Bank heeft wederom het beslag overgenomen.

2.15 Bij exploit van 28 november 2017 is de ontruiming van de Woning per 7 december 2017 aangezegd. De Woning is op 7 december 2017 ontruimd. Consument heeft de Woning sindsdien niet meer bewoond, maar is tot op heden nog wel erfpachter van de Woning.

2.16 Op 20 december 2017 heeft Consument de vordering van de Buurman voldaan. Op grond daarvan is besloten de Woning op dat moment niet aan [naam woonstichting] te verkopen.

2.17 Sinds 2015 heeft Consument betalingsachterstanden op de hypothecaire geldlening gehad, die ten dele zijn ingelopen. Sinds 2016 was de betalingsachterstand structureel en sinds november 2017 verrichtte Consument geen betalingen ten behoeve van de hypothecaire geldlening meer.

2.18 Bij brief van 20 juli 2018 heeft de Bank Consument geïnformeerd dat zij de hypothecaire geldlening per direct opeist.

De opeisbare vordering van de Bank bedroeg op dat moment € 32.358,24 en bestond uit de resterende hoofdsom van de hypothecaire geldlening en bijkomende kosten en achterstanden. Consument is tot 3 augustus 2018 in de gelegenheid gesteld de vordering te voldoen. Tot op heden is de vordering niet voldaan.

2.19 Op 2 augustus 2018 heeft de Bank Consument per e-mail bericht dat zij overweegt over te gaan tot executoriale verkoop van de Woning.

2.20 [naam woonstichting] heeft op 15 augustus 2018 op grond van artikel 5:87 j° 5:88 BW de erfpacht opgezegd. De rechtbank Den Haag heeft bij vonnis van [datum] 2019 geoordeeld dat deze opzegging gerechtvaardigd en rechtsgeldig is gedaan. In dit vonnis heeft de rechtbank Consument veroordeeld tot ontruiming van de Woning en inlevering van haar sleutels. Tot op heden is hieraan niet voldaan. De Bank is voornemens de Woning aan [naam woonstichting] te leveren zodra dit vonnis van de rechtbank Den Haag in kracht van gewijsde is gegaan. Uit de verkoopopbrengst zal ook de vordering van de Bank op Consument worden voldaan.

2.21 Tussen partijen is, kort gezegd, een geschil ontstaan over de ontruiming van de Woning op 7 december 2017 en de daarmee gemoeide kosten, die voor rekening van Consument zijn gekomen, alsmede de hoogte van de betalingsachterstand. Uitwisseling van standpunten tussen partijen heeft niet tot een oplossing van het geschil geleid.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering van Consument

3.1 Consument heeft in eerste instantie een bedrag van € 10.000,00 gevorderd vermeerderd met wettelijke rente sinds 7 december 2017. Ter zitting is komen vast te staan dat dit bedrag lager is, waarna zij de vordering heeft aangepast naar € 6.415,00 vermeerderd met wettelijke rente sinds 7 december 2017.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Consument heeft haar vordering uitvoerig en gemotiveerd onderbouwd. De Commissie heeft kennis genomen van alle argumenten en stukken van Consument, maar zal zich vanwege de omvang ervan beperken tot een samenvatting van deze argumenten:

- de Bank heeft in de periode tussen april en december 2017 diverse ontruimingen aangezegd, die niet zijn doorgegaan. De Bank heeft op 18 januari 2018 een overzicht gestuurd waarop vermeld staat dat alle kosten die samenhangen met de geannuleerde ontruimingen en de ontruiming van 7 december 2017 bij Consument in rekening worden gebracht. Consument betwist dat deze kosten op haar kunnen worden verhaald;
- de onherroepelijke verkoopvolmacht van op 3 maart 2017 was niet rechtsgeldig;

- de Bank heeft de Woning op 7 december 2017 ten onrechte ontruimd. De deurwaarder van de Buurman had Consument immers tot 25 december 2017 de tijd gegeven de verbeurde dwangsommen te voldoen. Consument heeft op 20 december 2017 de betaling verricht (ondanks dat zij betwist dat zij de dwangsom aan de Buurman verschuldigd is) en was dus op tijd. Bovendien heeft Consument door de ontruiming financiële schade geleden, omdat zij veel persoonlijke spullen is kwijtgeraakt. Ook is veel schade aan de Woning aangebracht, waardoor deze nog steeds niet bewoonbaar is;
- de reden voor de ontruiming was dat Consument in maart 2017 niet zou hebben meegewerkt aan een taxatie. Consument stelt echter dat een woning van [naam woonstichting] vanuit de erfpachtconstructie nooit getaxeerd mag worden als deze is ingericht en dat zij dus geen medewerking hoefde te verlenen. Daarnaast heeft de taxateur het taxatierapport pas in mei 2017 opgesteld, hetgeen Consument niet kan worden verweten;
- Consument betwist dat zij op 1 december 2017 een betalingsachterstand ten aanzien van de hypothecaire geldlening had.

Verweer van de Bank

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

4. Beoordeling

Algemeen

4.1 Aan de Commissie liggen, kort samengevat, de vragen voor of de Woning door de Bank op 7 december 2017 ten onrechte is ontruimd en of de kosten voor de (aangezegde, maar geannuleerde) ontruiming(en) ten onrechte bij Consument in rekening zijn gebracht. De Commissie neemt ter beantwoording van deze vragen het navolgende in overweging.

4.2 Alvorens over te gaan tot een inhoudelijke beoordeling van de klacht, hecht de Commissie er waarde aan op te merken dat dit een juridisch oordeel is. Dit neemt niet weg dat de Commissie begrijpt dat deze situatie door Consument als onaangenaam wordt ervaren.

(Overname van het) executoriaal beslag

4.3 De Commissie stelt vast dat de oorsprong van het geschil reeds van 22 november 2016 dateert, toen de Buurman executoriaal beslag op het recht van erfpacht van de Woning legde. De Buurman was hiertoe op grond van artikel 502 e.v. Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) gerechtigd.
De Buurman was echter op grond van artikel 508 Rv ook verplicht de Bank in de gelegenheid te stellen het beslag over te nemen. De Bank heeft van deze mogelijkheid, conform artikel 509 Rv, gebruik gemaakt.

De Commissie oordeelt dat het leggen van executoriaal beslag door de Buurman en de overname hiervan door de Bank rechtmatig zijn geweest. Anders dan Consument stelt, is dit de basis geweest voor de (geannuleerde) ontruiming(en) en niet het gebrek aan medewerking aan de taxatie van de Woning. De Commissie licht dit hieronder nader toe.

Koopgarant-bepalingen

4.4 In de hypotheekakte is opgenomen dat de Koopgarant-bepalingen, zoals opgenomen in de akte van erfpacht van 16 februari 2016, van toepassing zijn. In de Koopgarant-bepalingen is opgenomen dat Consument verplicht is de Woning onverwijld te koop aan te bieden aan [naam woonstichting], indien op de Woning executoriaal beslag is gelegd (*hoofdstuk D onder 1, onder d*). Op grond van deze bepaling had Consument reeds op 22 november 2016 de Woning te koop moeten aanbieden aan [naam woonstichting]. Consument heeft dit niet gedaan.

4.5 De Bank heeft Consument daarom bij exploit van 27 januari 2017 in kort geding doen dagvaarden teneinde de Bank te machtigen om namens Consument te voldoen aan de aanbiedingsplicht aan [naam woonstichting]. De Commissie stelt vast dat het niet tot een kort geding is gekomen, omdat Consument op 3 februari 2017 een onherroepelijke volmacht tot onderhandse verkoop van de Woning heeft afgegeven.

4.6 Consument heeft gesteld dat de volmacht niet rechtsgeldig is, omdat de grondslag ervoor (te weten het executoriaal beslag door de Buurman en de overname daarvan door de Bank) ten tijde van het verlenen daarvan al was achterhaald. Het beslag was immers op 21 februari 2017 al doorgehaald, waardoor de volmacht vernietigbaar is. De Bank heeft dit betwist door te stellen dat op 21 februari 2017 direct opnieuw beslag is gelegd door de Buurman. Bovendien is Consument bij de totstandkoming en ondertekening van de verkoopvolmacht door twee advocaten bijgestaan en ook de notaris heeft een toelichting gegeven over de consequenties van de volmacht. Dit is door Consument niet betwist.

4.7 De Commissie stelt vast dat in de onherroepelijke verkoopvolmacht van 3 maart 2017 is bepaald dat het doel is de Woning onderhands te verkopen om een lagere opbrengst middels een executieveiling te voorkomen. Expliciet is in de volmacht opgenomen dat dit recht niet komt te vervallen. Daarnaast is opgenomen dat de volmacht herleeft indien binnen zes maanden na opheffing van het beslag opnieuw executoriaal beslag wordt gelegd. Het beslag is op 21 februari 2017 doorgehaald, maar op die datum is opnieuw beslag gelegd door de Buurman. De Buurman heeft (ten onrechte) nagelaten de Bank hierover te informeren. Dit is echter geen grond op basis waarvan de volmacht vernietigbaar zou zijn. De Commissie volgt deze stelling van Consument dan ook niet.

Taxatie van de Woning

4.8 Consument heeft gesteld dat woning van [naam woonstichting] vanuit de erfpachtconstructie nooit getaxeerd mag worden als deze is ingericht en dat zij dus geen medewerking hoefde te verlenen aan een taxatie van de Woning. De Commissie interpreteert deze toelichting van Consument als een beroep op schending van haar privacy.

4.9 De Commissie stelt vast dat [naam woonstichting], op grond van de Koopgarant-bepalingen, verplicht is onverwijld over te gaan tot aankoop van de Woning indien deze haar schriftelijk te koop wordt aangeboden. Ten behoeve hiervan dient de koopprijs te worden bepaald door middel van een taxatie, waaraan Consument haar medewerking dient te verlenen. Ook in de volmacht van 3 maart 2017 is bepaald dat Consument haar medewerking aan de taxatie van de Woning dient te verlenen. Dit dient dan ook het uitgangspunt te zijn. De door partijen ingediende stukken bieden geen aanknopingspunten om de stelling van Consument, dat een ingerichte woning niet getaxeerd mag worden, te ondersteunen. Het is gebruikelijk dat (ook een gemeubileerde) woning wordt getaxeerd om de verkoopprijs te bepalen.

4.10 Consument heeft voorts gesteld dat haar niet kan worden verweten dat de taxateur pas in mei 2017 het taxatierapport heeft opgemaakt. De Bank heeft dit betwist en heeft gesteld dat Consument structureel weigerde haar medewerking te verlenen aan de taxatie van de Woning. Gezien de stelling van Consument dat zij niet verplicht was mee te werken omdat de Woning ingericht was, acht de Commissie dit, gelet op haar stelling dat zij niet verplicht was mee te werken aan de taxatie van een ingerichte woning, niet onaannemelijk. De Bank heeft voorts gesteld dat zij de ontruiming meermaals heeft aangezegd en weer heeft geannuleerd om Consument in de gelegenheid te stellen alsnog haar medewerking te verlenen aan de taxatie en zo een executieveiling te voorkomen.

4.11 De Commissie stelt vast dat de opname van de Woning door de taxateur uiteindelijk op 14 april 2017 heeft plaatsgevonden. Het taxatierapport is op 2 mei 2017 opgemaakt. Een termijn van twee weken voor het opstellen van een taxatierapport en het valideren ervan, acht de Commissie naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen onaanvaardbare termijn. Overigens merkt de Commissie op dat de ontruiming na het opstellen van het taxatierapport voor onbepaalde tijd was opgeschort en dat dit geen grond was voor de ontruiming van de Woning. De grondslag is immers, zoals onder 4.3 vastgesteld, het executoriaal beslag zoals gelegd door de Buurman en zoals overgenomen door de Bank.

Ontruiming van de Woning

4.12 Consument heeft gesteld dat de Woning op 7 december 2017 ten onrechte is ontruimd, omdat zij tot 25 december 2017 had om de verbeurde dwangsommen aan de Buurman te voldoen.

4.13 De Commissie stelt voorop dat de Bank het recht had de ontruiming van de Woning aan te zeggen, omdat Consument de verbeurde dwangsommen niet aan de Buurman voldeed. Indien een executoriale beslaglegger (in dit geval de Buurman) aandringt op executie, dient een hypotheekhouder (in dit geval de Bank) na overname van de executie hieraan gehoor te geven. De Buurman heeft aangedrongen op executie van de Woning, in dit geval door middel van de koopgarant-regeling zoals omschreven onder 2.3.

4.14 Zoals reeds in overwegingen 4.4 tot en met 4.7 is vastgesteld, was Consument verplicht de Woning uit hoofde van de Koopgarant-bepalingen aan [naam woonstichting] aan te bieden. De Bank heeft Consument in kort geding gedagvaard om hieraan te voldoen. [naam woonstichting] is verplicht tot terugkoop en in verband daarmee moet de Woning ontruimd worden geleverd. Ondanks de betaling aan de Buurman, had de Bank het recht de Woning te laten ontruimen. Zoals ook door de rechtbank Den Haag in haar vonnis van [datum] 2019 is bepaald, heeft Consument de dwangsommen verbeurd en heeft zij deze niet voor de door de Bank aangezegde ontruimingsdatum voldaan (r.o. 4.4).

4.15 Daarnaast heeft Consument met betrekking tot dit klachtonderdeel gesteld dat ontruimingskosten en kosten voor de geannuleerde ontruimingen niet op haar kunnen worden verhaald. Anders dan de Bank heeft gesteld, is de Commissie van oordeel dat uit de Koopgarant-bepalingen niet volgt dat de ontruimingskosten voor rekening van Consument komen. Echter, op grond van artikel 11 Algemene Voorwaarden, kunnen deze kosten wel bij Consument in rekening worden gebracht. Consument dient de kosten voor de geannuleerde ontruimingen en de ontruiming van 7 december 2017 dan ook te dragen. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond en de Commissie wijst de vordering af.

Conclusie

4.16 Op grond van de voorgaande overwegingen concludeert de Commissie dat de Bank rechtmatig heeft gehandeld. De Commissie oordeelt daarom dat de klachtonderdelen van Consument ongegrond zijn en wijst haar vorderingen af.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 2 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/in-beroep-gaan-bij-kifid.

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.