Uitspraak Commissie van Beroep 2020-003 d.d. 8 januari 2020
(mr. C.A. Joustra, voorzitter, mr. A. Bus, J.C.H. Kars AAG CERA., mr. G.C.C. Lewin en mr. J.B.M.M. Wuisman, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Samenvatting

Hypothecaire geldlening, executoriale verkoop van de woning wegens het niet voldoen van de hypotheeklasten. Consumenten klagen dat de Bank had moet vermoeden dat de koper de veiling heeft gemanipuleerd waardoor de koopprijs kunstmatig laag is gehouden.

Klik hier voor de uitspraak bij de Geschillencommissie

1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 27 september 2019 gedateerd en ontvangen beroepschrift met bijlagen hebben Consumenten bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (verder: Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (verder: Geschillencommissie) van 6 augustus 2019 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2019-562).

1.2 De Bank heeft een op 23 oktober 2019 gedateerd verweerschrift met bijlage ingediend.

1.3 De mondelinge behandeling van dit beroep heeft plaatsgehad op 2 december 2019. Partijen zijn aldaar verschenen. Zij hebben hun standpunt toegelicht en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord.

2. De procedure bij de Geschillencommissie

Voor het verloop van de procedure bij de Geschillencommissie verwijst de Commissie van Beroep naar de uitspraak van de Geschillencommissie.

3. Feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak onder 2.1 tot en met 2.17. De feiten zijn niet betwist en worden aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 Op 6 november 2006 hebben Consumenten een hypothecaire geldlening ter hoogte van € 364.323,- gesloten bij een rechtsvoorganger van de Bank. De lening diende ter financiering van hun woning te [plaatsnaam].

3.3 Al vrij kort daarna bleek dat Consumenten de hypotheeklasten niet betaalden. In 2007 en 2008 heeft de Bank Consumenten een aantal malen gesommeerd om de opgelopen betalingsachterstand te voldoen. De Bank heeft Consumenten gewaarschuwd dat de totale vordering opgeëist kon worden en dat de woning verkocht zou moeten worden, indien zij geen gehoor zouden geven aan de sommatie. Consumenten zijn echter nalatig gebleven in de betaling van de hypotheeklasten.

3.4 Op 22 augustus 2008 heeft de Bank Consumenten een brief gestuurd, waarin zij aankondigt dat de woning verkocht dient te worden.

3.5 Op 7 oktober 2008 is de woning van Consumenten getaxeerd door [naam makelaar] op een executiewaarde van € 260.000,-.

3.6 Op 4 november 2008 heeft de executieveiling van de woning plaatsgevonden. Daarvan is bij notariële akte proces-verbaal opgemaakt. Hierin staat dat eerst is overgegaan tot een veiling bij inzet, met als resultaat dat voor de woning een bedrag van € 186.000,- is geboden. Vervolgens is overgegaan tot veiling van de woning bij afslag, met als resultaat dat de woning werd afgeslagen op € 232.000,- door [naam 1], handelend namens [naam Vastgoedmakelaar], en dat de Bank (als verkoper) heeft verklaard gebruik te maken van zijn recht van beraad.

3.7 Bij brief van 5 november 2008 heeft de notaris aan [naam Vastgoedmakelaar] bericht dat de Bank de woning aan haar heeft gegund.

3.8 In een notariële akte ("akte de command") van 10 november 2008 staat dat [naam Vastgoedmakelaar] onder gebruikmaking van een in de veilingvoorwaarden vermelde bevoegdheid in de veiling is opgetreden als lastgever van de heer [naam 2] en mevrouw [naam 3] en dat niet [naam Vastgoedmakelaar], maar [naam 2] en [naam 3] als koper worden aangemerkt. De woning is vervolgens geleverd aan [naam 2] en [naam 3]. Zij hebben de verkoopprijs van € 232.000,- voldaan.

3.9 Op 9 juni 2018 hebben Consumenten per brief een klacht ingediend bij de Bank over de gang van zaken bij de executieveiling.

4. Klacht en uitspraak Geschillencommissie

4.1 Consumenten vorderen een bedrag van € 160.000,-, plus wettelijke rente over dit bedrag vanaf april 2016. Zij voeren aan dat de Bank in het verband van de verkoop van de woning heeft samengezworen met vastgoedhandelaar [naam Vastgoedmakelaar]. In december 2011 en januari 2013 zijn door de Autoriteit Consument & Markt (ACM) in verband met verboden prijsafspraken bij executieveilingen boetes opgelegd aan 78 huizenhandelaren, onder wie [naam Vastgoedmakelaar]. Ook Consumenten zijn in 2008 slachtoffer geworden van een frauduleuze (na-)veiling. De Bank had moeten weten met wie zij bij de executieverkoop in zee ging. Nu doet de Bank alsof zij geen weet had van deze praktijken,

terwijl er gedegen onderzoek is gedaan naar deze dubieuze verkopen. Consumenten zijn benadeeld, omdat zij een hoge restschuld hebben overgehouden.

4.2 De Bank heeft de stellingen van Consumenten gemotiveerd weersproken. Zij heeft verder aangevoerd dat Consumenten niet tijdig hebben geklaagd in de zin van art. 6:89 BW.

4.3 De Geschillencommissie is tot de conclusie gekomen dat het beroep van de Bank op artikel 6:89 BW slaagt. Zij oordeelt dat de klacht van Consumenten niet voor inhoudelijke behandeling in aanmerking komt.

5. Beoordeling van het beroep

5.1 Consumenten zijn van mening dat het mede aan de Bank te wijten is dat de opbrengst van de executieveiling slechts € 232.000,- bedroeg. Zij voeren aan dat de veiling op 4 november 2008 niet correct is verlopen en dat de Bank dat had moeten weten. Volgens Consumenten is de woning op die dag tweemaal verkocht. De eerste keer aan [naam Vastgoedmakelaar] en de tweede keer (op een naveiling) aan [naam 2] en [naam 3]. Consumenten wisten dat destijds niet, omdat de executieveiling buiten hen om heeft plaatsgevonden. Zij raakten pas in 2018 van de gang van zaken bij de veiling op de hoogte, nadat de civiele procedures tegen de Bank waren afgerond en Consumenten alle processtukken van hun advocaten hadden ontvangen. Bij nadere bestudering van die stukken hebben zij ontdekt wat er op 4 november 2008 werkelijk is voorgevallen, aldus Consumenten.

5.2 Naar het oordeel van de Commissie van Beroep is niet gebleken dat Consumenten al vóór begin 2018 wisten hoe de gang van zaken op de executieveiling is geweest of dat zij daarvan redelijkerwijs op de hoogte konden zijn. Uit hun eigen stellingen volgt dat zij in 2018 de informatie hebben ontvangen op grond waarvan zij de conclusie hebben getrokken dat de veiling op 4 november 2008 niet correct is verlopen. Consumenten hebben kort daarop geklaagd bij de Bank. Zij hebben daarmee binnen bekwame tijd geprotesteerd in de zin van art. 6:89 BW. , nog afgezien van de vraag of hun klacht gezien kan worden als een beroep op een gebrek in een door de Bank geleverde prestatie.

5.3 De conclusie is dat de eindbeslissing van de Geschillencommissie niet op een juiste grond rust. De Commissie van Beroep zal de zaak dan ook inhoudelijk behandelen.

5.4 Consumenten klagen dat de Bank heeft nagelaten te onderzoeken waarom er op de dag van de executieveiling twee kopers zijn geweest. Dat is des te opmerkelijker omdat de executieverkoopprijs (€ 232.000,-) ver onder de getaxeerde waarde (€ 260.000,-) lag. Bovendien was de eerste koper ([naam Vastgoedmakelaar]) een vennootschap die van de ACM een boete opgelegd heeft gekregen omdat zij met andere handelaren samenwerkte

op executieveilingen om de koopprijs kunstmatig laag te houden. In ieder geval had de Bank nader onderzoek moeten doen naar aanleiding van de haar bekende feiten.

5.5 De klacht van Consumenten heeft geen succes. Uit met name de door de Bank in beroep overgelegde stukken, waaronder een notariële AKTE DE COMMAND, blijkt met voldoende mate van zekerheid dat de woning op 4 november 2008 slechts eenmaal verkocht is. Het (hoogste) bod van € 232.000,- is uitgebracht door [naam Vastgoedmakelaar]. De Bank heeft de woning vervolgens gegund aan [naam Vastgoedmakelaar] of aan een door [naam Vastgoedmakelaar] nader te noemen lastgever. [naam Vastgoedmakelaar] heeft laten weten dat zij op de veiling handelde als lasthebber van [naam 2] en [naam 3]. De woning is vervolgens ook aan [naam 2] en [naam 3] geleverd en zij hebben de koopprijs van € 232.000,- betaald. Er is dan ook geen sprake geweest van twee opeenvolgende veilingen, noch van een poging om de prijs op een eerste veiling kunstmatig laag te houden; de prijs die [naam 2] en [naam 3] voor de woning hebben betaald, is het bedrag dat [naam Vastgoedmakelaar] heeft geboden.

5.6 Consumenten voeren aan dat [naam Vastgoedmakelaar] een boete heeft opgelegd gekregen vanwege het onrechtmatig laag houden van veilingprijzen door middel van afspraken met andere handelaren. Het is onvoldoende aannemelijk dat [naam Vastgoedmakelaar] de boete uiteindelijk heeft moeten betalen. Consumenten hebben een artikel uit de Volkskrant overgelegd, waaruit blijkt dat het College van Beroep voor het bedrijfsleven (de bestuursrechter aan wiens oordeel besluiten van de ACM om boetes op te leggen kunnen worden onderworpen) de boete voor 61 van de 78 beboete handelaren heeft geschrapt. Het is niet duidelijk of [naam Vastgoedmakelaar] tot de 61 handelaren behoorde die uiteindelijk geen boete heeft hoeven te betalen. Maar zelfs als [naam Vastgoedmakelaar] wel een boete heeft betaald, dan betekent dat nog niet dat [naam Vastgoedmakelaar] (ook) de veiling van 4 november 2008 heeft gemanipuleerd. Consumenten vermoeden weliswaar dat dit het geval is, maar hebben dat vermoeden onvoldoende met feiten onderbouwd, zodat de Commissie van Beroep daarvan niet zal uitgaan. Bovendien is niet aannemelijk dat de Bank van die gestelde manipulatie op de hoogte was. Daarbij speelt een rol dat een kunstmatig laag gehouden verkoopprijs niet in het belang van de Bank is. De Bank is gebaat bij een hoge opbrengst, omdat zij daarmee een hoger bedrag van de lening terugkrijgt.

5.7 Anders dan Consumenten aanvoeren, is de verkoopprijs niet verdacht laag. De prijs van de woning ligt in dit geval € 28.000,- lager dan de getaxeerde executiewaarde, dat wil zeggen ruim 10%. Er was voor de Bank dan ook geen aanleiding om te veronderstellen of te

vermoeden dat de verkoopprijs door middel van ongeoorloofde prijsafspraken bewust laag is gehouden.

5.8 De slotsom is dat de klacht ongegrond is.

6. Beslissing

De Commissie van Beroep:

- Vernietigt de uitspraak van de Geschillencommissie en bepaalt dat de klacht wel behandelbaar is;

- Wijst de vordering van Consumenten af.