Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-639
(mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter en mr. F. Faes, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 17 januari 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verder te noemen Obvion
Datum uitspraak	: 5 augustus 2020
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft een hypothecaire geldlening afgesloten voor de aankoop van een appartement. Er ontstaat een geschil tussen de Vereniging van Eigenaars en Consument. Dit heeft geleid tot een gerechtelijke procedure, waarbij Consument is veroordeeld tot betaling van een geldsom aan de VvE. De VvE heeft beslag gelegd op het appartement en Obvion heeft dit beslag overgenomen. Uiteindelijk is het appartement verkocht, waarbij een restschuld is ontstaan. Consument stelt Obvion aansprakelijk voor de restschuld. De Commissie oordeelt dat de verkoop het gevolg is van het executoriale beslag van de VvE. De klacht is ongegrond en de vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van Obvion;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Obvion;
- de aanvullende informatie van Consument.

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

De Commissie stelt vast dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak kan daarom op grond van de stukken worden beslist.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument heeft in 2013 een hypothecaire geldlening voor een bedrag van € 138.162,- afgesloten bij Obvion voor de financiering van de aankoop van een appartement in Enschede.

Als zekerheid voor terugbetaling heeft Obvion een hypotheekrecht verkregen op het appartement(srecht).

2.2 Op de geldlening zijn de Algemene Voorwaarden Obvion Compact Hypotheek van juni 2013 (hierna: de Voorwaarden) van toepassing. In de Voorwaarden is – voor zover relevant – het volgende opgenomen:

Artikel 30:

Opeisingsgronden

Geldnemer is in verzuim, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, indien en zodra één van de in dit artikel genoemde opeisingsgronden zich voordoet:

1. Al hetgeen geldgever van geldnemer te vorderen heeft is in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar indien:
   a. geldnemer en/of de (derde-)hypotheekgever een of meer van zijn uit deze Algemene Voorwaarden, de hypotheekakte dan wel de akte van geldlening voortvloeiende verplichtingen niet, niet-tijdig of niet behoorlijk nakomt en deze dus niet doet wat met de geldgever is afgesproken;
   b. geldnemer en/of de (derde-)hypotheekgever de geldgever iets heeft medegedeeld dat niet waar of onvolledig is, dan wel geldnemer en/of de (derde-)hypotheekgever aan de geldgever iets niet heeft medegedeeld wat voor de geldgever wel belangrijk kan zijn;

[…]

2. Bovendien is al hetgeen geldgever van geldnemer te vorderen heeft in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar bij of na:
   a. aangifte of verzoek tot faillissement of aanvraag tot surséance van betaling van geldnemer of (derde-)hypotheekgever of het van toepassing verklaren van een wettelijke schuldsaneringsregeling op geldnemer of (derde-)hypotheekgever;
   b. executoriaal beslag dan wel conservatoir beslag dat overgaat in een executoriaal beslag op het onderpand of een gedeelte daarvan;

Artikel 32:

Belastingen en kosten

1. Alle belastingen die in verband met de geldlening verschuldigd zijn of worden, komen voor uw rekening.
2. Voor rekening van geldnemer komen:
   a. alle kosten die te maken hebben met de lening;
   b. alle kosten die te maken hebben met zekerheden voor de lening; en
   c. alle kosten voor invordering en uitwinning, rechtsbijstandskosten daaronder begrepen, die de geldgever zowel in als buiten rechte maakt, met een minimum van 500,00. Als de geldgever meer kosten maakt, moet de geldnemer die ook betalen.

2.3 Op enig moment is er tussen Consument en de Vereniging van Eigenaars (hierna: de VvE) een geschil ontstaan met betrekking tot de betaling van de maandelijkse servicekosten (VvE-bijdragen). Dit heeft geleid tot een gerechtelijke procedure tussen de VvE en Consument.

Op 5 april 2016 heeft de rechtbank Overijssel een vonnis gewezen waarin Consument is veroordeeld tot betaling aan de VvE van € 3.236,31, zijnde de verschenen en niet betaalde VvE-bijdragen, vermeerderd met wettelijke rente.

2.4 Op 18 mei 2016 heeft de VvE executoriaal beslag gelegd op het appartement van Consument. Op 19 mei 2016 heeft de notaris Obvion hierover geïnformeerd. Obvion heeft het beslag overgenomen van de VvE. Bij brief van 24 mei 2016 heeft Obvion Consument erover geïnformeerd dat de beslaglegging kan leiden tot het opeisen van de geldlening en gedwongen verkoop van de woning. Obvion heeft Consument geadviseerd om zo spoedig mogelijk contact op te nemen met de deurwaarder.

2.5 Op 2 juni 2016 heeft de advocaat van de VvE aangedrongen op de verkoop van het appartement. Op 9 juni 2016 is de door de VvE loonbeslag gelegd.

2.6 Bij brieven van 16 juni 2016, 21 juni 2016 en 1 juli 2016 heeft Obvion Consument bericht dat er een betalingsachterstand is van € 249,53 op de geldlening. Dit zijn de deurwaarderskosten voor de overname van het beslag van de VvE.

2.7 Op 30 juni 2016 heeft Obvion de zogeheten calcasa-waarde (een online woningtaxatie) opgezocht. De waarde bleek € 124.000,-. Obvion heeft de VvE verzocht om in plaats van het appartement te veilen, het appartement onderhands te mogen verkopen. De VvE is hiermee akkoord gegaan onder de voorwaarde dat de woning uiterlijk 1 januari 2017 (onderhands) zou zijn verkocht. De vordering van de VvE bedroeg in juli 2016 € 5.986,67 en liep elke maand op met € 294,21.

2.8 Op 1 juli 2016 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen Obvion en Consument, waarin onder andere is afgesproken dat Consument na het nog te wijzen vonnis van de rechtbank (dat op 26 juli 2016 is uitgesproken), het bedrag van € 249,53 aan Obvion zou voldoen. De inhoud van dit gesprek is bij brief van 6 juli 2016 door Obvion aan Consument bevestigd.

2.9 Bij eindvonnis van 26 juli 2016 heeft de rechtbank Consument veroordeeld tot betaling van € 1.438,10 aan de VvE te vermeerderen met wettelijke rente en veroordeling van Consument in de kosten van de procedure.

2.10 Omdat Obvion zich garant heeft gesteld voor de gehele achterstand van Consument bij de VvE en de preferente executiekosten, heeft de VvE op 3 augustus 2016 ingestemd met een uiterste verkooptermijn tot 31 augustus 2017.

2.11 Consument heeft het afgesproken bedrag van € 249,53 niet aan Obvion voldaan. Obvion heeft Consument diverse keren verzocht om betaling.

Op 4 augustus 2016 heeft Obvion Consument bericht een taxateur te zullen sturen. Op 5 september 2016 heeft Obvion het taxatierapport van het appartement ontvangen, de marktwaarde bedroeg € 110.000,- en de executiewaarde € 77.000,-. De taxatiekosten bedroegen € 369,24.

2.12 Bij brief van 18 september 2018 heeft Obvion Consument bericht dat de betalingsachterstand op de geldlening € 618,77 bedraagt. Dit bedrag bestaat uit de deurwaarderskosten voor het overnemen van het beslag en de taxatiekosten. Ondanks diverse betalingsherinneringen heeft Consument het bedrag niet voldaan.

2.13 Obvion heeft in september 2016 een makelaar ingeschakeld en het appartement te koop gezet.

2.14 Het appartement is op 4 mei 2017 onderhands verkocht voor een bedrag van € 130.000,-. Bij brief van 27 juni 2017 heeft Obvion aangegeven akkoord te gaan met de verkoop van het appartement en Consument gewezen op de restschuld die daarbij zal ontstaan en dat zij daarvoor aansprakelijk is.

2.15 Op 30 juni 2017 is het appartement geleverd. De hoofdsom van de geldlening, de makelaarskosten, de openstaande bedragen van de VvE evenals openstaande kosten zijn ingehouden op de verkoopopbrengst. De verkoopopbrengst bleek onvoldoende om alle bedragen te voldoen en er is een restschuld ontstaan van € 12.706,12. Obvion heeft een deurwaarder ingeschakeld om een betalingsregeling met Consument te treffen. Op 9 maart 2020 bedroeg het openstaande bedrag nog € 4.627,71 exclusief rente- en kosten.

2.16 Op 17 januari 2020 heeft Consument haar klacht tegen Obvion bij Kifid ingediend.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert vergoeding van € 13.000,- verhoogd met wettelijke rente vanaf 30 juni 2017.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag:
Obvion is aansprakelijk voor de door Consument geleden schade. Zij voert hiertoe de volgende argumenten aan:

- Er is nooit een achterstand geweest op de geldlening en Obvion heeft ten onrechte het appartement verkocht. Daardoor is er een restschuld ontstaan.
- Obvion heeft samengespannen met de VvE.

Verweer Obvion

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

4. Beoordeling

Klachtplicht

4.1 Alvorens de klacht van Consument inhoudelijk te beoordelen dient de Commissie te beoordelen of Consument tijdig haar klacht kenbaar heeft gemaakt. Obvion is van mening dat Consument te laat heeft geklaagd, dat Obvion daardoor in haar belangen is geschaad en dat de Commissie om die reden de klacht van Consument niet kan behandelen.

4.2 Op Consument rust op grond van artikel 6:89 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) een onderzoeks- en klachtplicht. De vraag of is voldaan aan de onderzoeks- en klachtplicht hangt af van alle betrokken belangen en relevante omstandigheden, waaronder de aard en de inhoud van de overeenkomst, de aard en inhoud van de prestatie en van het gestelde gebrek. Met het woord "redelijkerwijze" in art. 6:89 BW is een zekere objectivering bedoeld. Voor het bepalen van de lengte van de termijn waarbinnen moet worden geprotesteerd zijn in dit geval van belang de waarneembaarheid van het gebrek, de onderlinge rechtsverhouding van partijen, de deskundigheid van partijen en de ter zake aanwezige kennis. Verder moet worden meegewogen of Obvion nadeel heeft geleden door het tijdsverloop totdat is geklaagd, bijvoorbeeld omdat zij door het tijdsverloop is benadeeld in haar bewijspositie (zie: Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 7 februari 2017, ECLI:NL:GHSHE: 2017:416, overweging 4.6.3.2).

4.3 De Commissie is van oordeel dat Obvion – afgezien van de stelling dat Consument niet heeft voldaan aan haar klachtplicht – te algemeen heeft gesteld en niet nader heeft onderbouwd op welke wijze zij door het niet binnen bekwame tijd klagen van Consument in haar belangen wordt geschaad. Het voorgaande brengt mee dat het beroep op artikel 6:89 BW wordt afgewezen.

Inhoudelijke beoordeling

4.4 De Commissie stelt voorop dat zij uitsluitend zal oordelen over de klacht van Consument over Obvion. De Commissie heeft geen bevoegdheid om de klacht van Consument ten aanzien van de VvE te beoordelen.

Verkoop appartement en opeising geldlening

4.5 Vaststaat dat de rechtbank bij vonnis van 5 april 2016 Consument heeft veroordeeld tot betaling van een geldsom aan de VvE.

Het vonnis leverde een executoriale titel op en gaf de VvE de bevoegdheid om op grond van artikel 502 e.v. Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna: Rv) executoriaal beslag te legen op het appartement. De VvE heeft op 18 mei 2016 executoriaal beslag gelegd op het appartement. Omdat Obvion een hypotheekrecht op het appartement had, heeft de VvE overeenkomstig het bepaalde in artikel 508 Rv het beslag aan Obvion overbetekend en haar aldus in de gelegenheid gesteld om het beslag over te nemen. Obvion heeft het beslag op grond van artikel 509 Rv overgenomen. De Commissie oordeelt dat het leggen van executoriaal beslag door de VvE en de overname hiervan door Obvion rechtmatig zijn geweest.

4.6 De reden dat het appartement is verkocht, is dan ook het gevolg van de beslaglegging door de VvE, waarna Obvion de executie heeft overgenomen. Bovendien is een executoriaal beslag op grond van artikel 30 van de Voorwaarden een grond om de geldlening volledig op te eisen. Anders dan Consument stelt, heeft de verkoop van het appartement, niets te maken met een achterstand op de geldlening: de verkoop is het gevolg van het executoriale beslag door de VvE. De Commissie acht het klachtonderdeel dan ook ongegrond.

Overige klachtonderdelen

4.7 Voor zover Consument klaagt over de hoogte van de restschuld en de in rekening gebrachte kosten, oordeelt de Commissie dat Obvion op grond van artikel 32 van de Voorwaarden bevoegd is dergelijke kosten, waaronder de deurwaarderskosten, de makelaars- en taxatiekosten, aan Consument door te berekenen.
De restschuld bij de verkoop van het appartement is ontstaan doordat de verkoopopbrengst lager was dan de totale vordering van Obvion en de VvE op Consument. Op grond van de overeenkomst tussen Obvion en Consument is Consument aansprakelijk voor de restschuld. Het klachtonderdeel is ongegrond.

4.8 Voor zover Consument stelt dat Obvion heeft samengespannen met de VvE, is de Commissie van oordeel dat, gelet op de gemotiveerde betwisting van de Obvion, deze stelling van Consument op geen enkele wijze is komen vast te staan. De Commissie merkt hierbij op dat Obvion op grond van de wet de bevoegdheid had om de executie van het appartement over te nemen van de VvE en Obvion bovendien in het geval van executoriaal beslag bevoegd is om de geldlening op te eisen. Het klachtonderdeel is ongegrond.

4.9 Consument heeft aangegeven dat zij graag opheldering wil over een transitievergoeding van haar ex-werkgever en aan wie deze vergoeding is uitgekeerd. Obvion heeft hierop geantwoord dat zij geen (loon)beslag heeft gelegd onder de (ex-)werkgever van Consument en ook niet op de hoogte was van een transitievergoeding. Obvion heeft aangegeven dat zij beslag heeft gelegd onder het UWV.

Van Obvion kan dan ook niet worden verlangd dat zij Consument de verzochte opheldering verschaft en de Commissie wijst het klachtonderdeel af.

Slotsom

4.10 Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de klacht van Consument ongegrond is en de vordering dient te worden afgewezen.

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.