Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2019-456
(mr. E.L.A. van Emden, voorzitter en mr. T. Boerman, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 19 juni 2018
Ingediend door	: Consument
Tegen	: ABN AMRO Bank N.V., h.o.d.n. Moneyou B.V., gevestigd te Amsterdam, verder te noemen "de Bank"
Datum uitspraak	: 28 juni 2019
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Restschuld, hypothecaire geldlening. Consument vordert kwijtschelding van de restschuld en vergoeding van de makelaarskosten. Hij stelt dat de Bank de woning ten onrechte, dan wel voor een te laag bedrag heeft verkocht, zodat de Bank verantwoordelijk is voor de ontstane restschuld. De Commissie oordeelt dat de Bank binnen de grenzen van de onherroepelijke volmacht heeft gehandeld. De vordering wordt afgewezen.

1. Procesverloop

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

- het door Consument (digitaal) ingediende klachtformulier;
- het verweerschrift van de Bank;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van de Bank;
- de nadere reactie van de Bank na hoorzitting.

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

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 23 mei 2019 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

2.1 Consument had in 2007 ten behoeve van de aankoop van een woning samen met zijn (inmiddels) ex-partner een hypothecaire geldlening (hierna: geldlening) ten bedrage van € 305.000,00 afgesloten welke in 2008 verhoogd was met € 25.000,00.

2.2 In 2013 hebben Consument en zijn ex-partner de relatie beëindigd.

2.3 Vanaf 2014 is er een achterstand in de betalingen van de geldlening ontstaan.

2.4 Op 11 mei 2016 hebben Consument en zijn ex-partner een akte houdende onherroepelijke volmacht getekend. Hierin zijn zij met de Bank overeengekomen dat de Bank de woning niet voor minder dan € 275.000,00 mag verkopen. De achterstand op de geldlening bedroeg op dat moment ongeveer € 7.600,00.

2.5 De Bank heeft Consument op 25 april 2017 geïnformeerd dat zij de woning zou gaan verkopen. De achterstand was toen opgelopen tot € 15.021,54.

2.6 Het incassobureau dat door de Bank is ingeschakeld, heeft Consument op 12 juli 2017 geïnformeerd dat de woning is verkocht en dat een restschuld is ontstaan. De woning is verkocht voor een bedrag van € 290.500,00. De overdracht zou later plaatsvinden.

2.7 Consument heeft de Bank op 25 augustus 2017 per e-mail gevraagd of hij in de woning kon blijven wonen als hij het openstaande bedrag zou betalen.

2.8 Consument heeft op 7 september 2017 een e-mail van het incassobureau ontvangen met het bericht dat de achterstand op de geldlening is voldaan.

2.9 De kopers van de woning zijn per brief van 19 oktober 2017 aangeschreven door [X] advocaten + notariaat om te voldoen aan hun afname-/betalingsverplichting. De uiterlijke termijn van afname/betaling was 27 oktober 2017. De woning is uiteindelijk geleverd op 26 oktober 2017.

2.10 De ex-partner van Consument heeft een regeling met de Bank getroffen tot terugbetaling van de restschuld. Consument heeft geen regeling getroffen. Desalniettemin betaalt hij € 100,00 per maand in afwachting van een uitspraak in dit dossier. Op 22 oktober 2018 bedroeg de openstaande restschuld € 7.983,45.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert kwijtschelding van de restschuld en vergoeding van de makelaars-kosten.

Argumenten daarvoor

3.2 Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan.

- De Bank heeft de woning voor een te laag bedrag verkocht. De verkoop van de woning en de daardoor ontstane restschuld was niet nodig nu Consument zijn achterstanden voor de overdracht van de woning heeft betaald. Hem is door de Bank toegezegd dat hij in de woning kon blijven wonen als hij de achterstanden zou inlossen.
- Consument is door de verkoop van de woning in grote financiële problemen geraakt, waarvan zowel hijzelf als zijn gezin veel last heeft ondervonden.

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

4.1 Ter beoordeling ligt de vraag voor of de Bank de woning van Consument ten onrechte, dan wel voor een te laag bedrag heeft verkocht. Naar het oordeel van de Commissie dient deze vraag ontkennend te worden beantwoord en overweegt het volgende.

4.2 Consument en zijn ex-partner hebben op 11 mei 2016 een onherroepelijke volmacht getekend waarbij zij met de Bank zijn overeengekomen dat de Bank de woning mocht verkopen voor een prijs van ten minste € 275.000,00. De woning is uiteindelijk verkocht voor een bedrag van € 290.500,00. De Bank heeft derhalve binnen de grenzen van de volmacht gehandeld.

4.3 Consument stelt dat de Bank hem zou hebben toegezegd dat hij in de woning mocht blijven wonen indien hij zijn achterstand in betalingen van de geldlening zou voldoen. Deze toezegging zou hem zelfs in oktober 2017 nog zijn gedaan. De Commissie is van oordeel dat deze, door de Bank betwiste, toezegging niet uit het dossier is gebleken. De woning van Consument is, ondanks het feit dat de kopers hun financiering lange tijd niet rond kregen, op 26 oktober 2017 geleverd. Dit was nog voor de deadline van 27 oktober 2017 welke kopers opgelegd hadden gekregen om aan hun betalingsverplichting te voldoen. Een mogelijkheid voor de Bank om van de verkoop af te zien en Consument in de woning te houden, was er derhalve niet. Immers, er was in juli 2017 al een koopovereenkomst tot stand gekomen, nog voordat Consument zijn achterstallige betalingen had voldaan.

4.4 Hoewel de Commissie begrip heeft voor de stellingen van Consument en begrijpt dat deze situatie voor hem en zijn gezin grote negatieve gevolgen heeft gehad, concludeert de Commissie dat niet is gebleken dat de Bank de woning ten onrechte of voor een te laag bedrag heeft verkocht.

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.