Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2016-230
(mr. J.S.W. Holtrop, voorzitter en mevrouw mr. A.C. Bek, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 11 september 2015
Ingesteld door	: Consument
Tegen	: MNF Bank, handelsnaam van ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., gevestigd te Amersfoort, verder te noemen 'de Bank'
Datum uitspraak	: 26 mei 2016
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Consument heeft een hypothecaire geldlening bij de Bank, maar heeft wegens persoonlijke omstandigheden sinds 2012 betalingsproblemen. De Bank heeft de hypothecaire geldlening opgeëist en zal overgaan tot executoriale verkoop van het onderpand. Consument verzoekt om een regeling met de Bank, wat inhoudt dat hij € 9.000,00 ineens zal aflossen, een verlaging van het rentetarief krijgt en een periode van zes maanden zodat hij orde op zaken kan stellen. Als hij binnen deze termijn de regeling niet nakomt, zal hij zijn medewerking verlenen aan (onderhandse) verkoop van het onderpand. De Commissie oordeelt dat de Bank gerechtigd is het onderpand (executoriaal)te verkopen. Aangezien Consument weigert zijn medewerking te verlenen aan onderhandse verkoop, heeft de Bank het recht om het onderpand executoriaal te verkopen. De Commissie neemt hierbij in overweging dat Consument al vier keer zes maanden de tijd heeft gehad om orde op zaken te stellen en wel middelen heeft om een gedeelte van de achterstand in te lossen en hiervan geen gebruik maakt.

1. Procesverloop

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

- het door Consument ingevulde en ondertekende klachtformulier, inclusief bijlagen;
- het verweerschrift van de Bank op de klacht van Consument;
- de repliek van Consument op het verweerschrift van de Bank;
- de dupliek van de Bank op de repliek van Consument.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 19 mei 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 De Bank heeft in 2006 een hypothecaire geldlening ter hoogte van € 294.000,00 verstrekt aan Consument ten behoeve van de financiering van een woning;

2.2 Als zekerheid voor de terugbetaling van de hypothecaire geldlening heeft de Bank een recht van eerste hypotheek verkregen op de betreffende woning (hierna: 'het Onderpand').

2.3 Ten gevolge van een ongeluk in juli 2012 is de financiële situatie van Consument verslechterd en is sinds augustus 2013 een betalingsachterstand ontstaan op de maandelijkse termijnen van de hypothecaire geldlening. Sinds juni 2014 zijn helemaal geen betalingen meer verricht ten behoeve van de hypothecaire geldlening.

2.4 De Bank heeft in augustus 2015 de hypothecaire geldlening opgeëist en heeft de opdracht tot executoriale verkoop van het Onderpand aan een notaris gegeven.
De achterstand op de maandelijkse termijnen van de hypothecaire geldlening bedroeg op dat moment ruim € 22.000,00.

2.5 Sinds januari 2016 voldoet Consument weer (gedeeltelijk) aan zijn maandelijkse betalingsverplichtingen. De achterstand bedroeg ten tijde van de hoorzitting om en nabij € 24.000,00.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consument vordert dat de Bank een regeling met hem treft, alvorens wordt overgegaan tot executoriale verkoop van het Onderpand.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslag.
Consument stelt dat de Bank onrechtmatig jegens hem handelt als het Onderpand executoriaal wordt verkocht. Hiertoe voert hij de volgende argumenten aan:

- Consument verdient een kans om het Onderpand te behouden en wenst ter verwezenlijking van deze kans een bedrag van ongeveer € 9.000,00 ineens af te lossen en een betalingsregeling te treffen voor het restant. Daarnaast wenst Consument (tijdelijk) een verlaging van het rentetarief, zodat hij naar draagkracht de maandelijkse hypotheeklasten kan betalen;
- indien de betalingsregeling niet conform de overeengekomen afspraken en termijnen wordt nagekomen, zal Consument zijn medewerking verlenen aan de (onderhandse) verkoop van het Onderpand;
- het Onderpand is getaxeerd op € 235.000,00 terwijl de hypothecaire geldlening van Consument € 294.000,00 bedraagt. Er zal derhalve een restschuld van minimaal € 55.000,00 resteren;
- de Bank zoekt niet constructief naar een oplossing die voor zowel Consument als de Bank bevredigend is.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- het ongeluk van Consument heeft bijna vier jaar geleden plaatsgevonden. Sindsdien is geen verbetering geweest in de financiële situatie van Consument;

- Consument heeft sinds augustus 2013 betalingsachterstanden en verricht sinds juni 2014 helemaal geen betalingen meer ten behoeve van de hypothecaire geldlening. Ondanks eerdere toezeggingen is Consument er niet in geslaagd deze achterstand in te lopen;
- zonder structurele verhoging van het inkomen zal het voor Consument niet mogelijk zijn het Onderpand te behouden. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat (al dan niet op korte termijn) een stijging van het inkomen zal plaatsvinden;
- de door Consument aangedragen oplossing is van tijdelijke aard en biedt geen structurele oplossing voor zijn betalingsproblemen. Bovendien heeft Consument wel inkomen en blijkbaar ook een bedrag van ongeveer € 9.000,00 ter beschikking, hetgeen tot op heden ondanks de belofte daartoe van Consument niet is aangewend ten behoeve van de achterstand op de hypothecaire geldlening;
- Consument weigert zijn medewerking te verlenen aan onderhandse verkoop van het Onderpand, waardoor de Bank zich genoodzaakt ziet om het Onderpand executoriaal te verkopen.

4. Beoordeling

4.1 Tussen de Bank en Consument is een rechtsgeldige overeenkomst in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW) tot stand gekomen. Met het sluiten van de overeenkomst van hypothecaire geldlening is Consument -onder andere- de verplichting aangegaan om maandelijks betalingen aan de Bank te verrichten. Ter zekerheid van de nakoming van deze verplichting heeft de Bank het recht van hypotheek verkregen op het Onderpand. Indien de afspraken uit de overeenkomst van hypothecaire geldlening niet worden nageleefd, mag de Bank in beginsel gebruik maken van het recht van parate executie zoals bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (BW), tenzij de Bank haar bevoegdheden te dien aanzien misbruikt zoals bedoeld in artikel 3:13 BW.

4.2 Tussen de Bank en Consument staat niet ter discussie dat er een betalingsachterstand is voor de maandtermijnen van de hypothecaire geldlening. Vast staat dat Consument geruime tijd in verzuim is voor de betalingsverplichtingen die hij uit hoofde van de overeenkomst van hypothecaire geldlening heeft jegens de Bank.

4.3 De Commissie stelt voorop dat de Bank niet is gehouden een (betalings-)regeling met Consument te treffen, alhoewel zij met het oog op de zorgplicht wel in het belang van Consument dient te handelen, voor zover zulks naar redelijkheid en billijkheid van de Bank kan worden gevergd.

4.4 De Commissie oordeelt te dien aanzien dat de Bank Consument voldoende in de gelegenheid heeft gesteld om aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen. Desondanks is Consument er niet in geslaagd om de betalingsachterstand in te lopen. Bovendien heeft hij in de periode vanaf juni 2014 tot januari 2016 helemaal geen betalingen ten behoeve van de hypothecaire geldlening verricht, ondanks dat hij niet heeft betwist dat hij wel middelen had om (gedeeltelijk) aan zijn verplichtingen te voldoen en hiermee de achterstand te beperken.

Consument heeft derhalve voldoende mogelijkheden gehad om verkoop van het Onderpand te voorkomen. De Bank heeft dan ook gerechtvaardigd van de haar toekomende bevoegdheid gebruik gemaakt om de overeenkomst te beëindigen en de hypothecaire geldlening op te eisen. Van misbruik van het haar toekomende recht van parate executie is niet gebleken, mede gelet op het feit dat Consument de mogelijkheid had om zijn medewerking te verlenen aan onderhandse verkoop van het Onderpand en hiervan geen gebruik heeft gemaakt.

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat niet is komen vast te staan dat de Bank onrechtmatig heeft gehandeld door het inroepen van haar recht om de woning van Consument executoriaal te verkopen . Tevens is niet komen vast te staan dat de Bank haar zorgplicht jegens Consument onvoldoende in acht heeft genomen. De Commissie wijst de vordering van Consument derhalve af.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

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.