Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2020-710
(mr. R.J. Paris, voorzitter en mr. P.V. Remmerswaal, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 25 februari 2020
Ingediend door	: Consument
Tegen	: Volksbank N.V., ook handelende onder de naam SNS Bank, gevestigd te Utrecht, verder te noemen de Bank
Datum uitspraak	: 1 september 2020
Aard uitspraak	: Bindend
Uitkomst	: Vordering afgewezen
Bijlage	: Relevante bepalingen uit de hypotheekakte

Samenvatting

Consument heeft in het verleden een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Bank. Consument houdt daarnaast een betaalrekening aan bij de Bank. Vanwege achterstallige betalingen is besloten de woning van Consument onderhands te verkopen. De woning is verkocht voor een bedrag van € 167.001,-. Op het moment van verkoop vertoonde de betaalrekening van Consument een debetstand. De debetstand is niet voldaan uit de verkoopopbrengst. Consument stelt dat hij een koper had gevonden die bereid was meer te betalen voor de woning. Daarnaast stelt Consument dat de debetstand verrekend had moeten worden met de verkoopopbrengst. Door dat niet te doen is de debetstand verder opgelopen. De Commissie is van oordeel dat Consument onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij een koper had gevonden die bereid was een hogere prijs voor de woning te betalen. Ten aanzien van het verrekenen van de debetstand met de verkoopopbrengst oordeelt de Commissie dat de Bank daartoe niet bevoegd was. De klacht is ongegrond.

1. De procedure

1.1 De Commissie beslist op basis van haar Reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat hierbij om: 1) het klachtformulier van Consument; 2) de aanvullende stukken van Consument; 3) het verweerschrift van de Bank; 4) de repliek van Consument en 5) de dupliek van de Bank.

1.2 De Commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 Consument en de Bank hebben gekozen voor een bindend advies. De uitspraak is daarom bindend. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Consument heeft op 24 juli 2003 een hypothecaire geldlening afgesloten bij de Bank met een hoofdsom van € 128.000,-. Tot zekerheid van terugbetaling van de geldlening is een recht van hypotheek gevestigd op het woonhuis van Consument.

2.2 Consument houdt een betaalrekening aan bij de Bank. De betaalrekening is gebruikt als boedelrekening voor een traject Wet schuldsanering natuurlijke personen (hierna: WSNP), dat Consument heeft doorlopen in 2010. De debetstand op de betaalrekening is aangezuiverd op 3 mei 2010 vanwege verrekening met een WSNP-uitkering.

2.3 Op 13 juli 2012 is door de Bank een brief verzonden aan Consument, waarin wordt bevestigd dat de hypotheekachterstand die Consument op dat moment heeft, als krediet-limiet wordt toegevoegd op zijn betaalrekening. In de afspraak is een debetrentevoet opgenomen van 6% per jaar.

2.4 Op de woning is een tweede hypotheekrecht gevestigd ten behoeve van Coöperatieve Rabobank U.A. (hierna: Rabobank).

2.5 In 2014 is Consument in staat van faillissement verklaard.

2.6 Vanwege achterstallige betalingen is door de Bank, met instemming van Consument, besloten om de woning onderhands te verkopen. Op 15 augustus 2016 heeft de Bank als gevolmachtigde de woning van Consument verkocht en geleverd voor een bedrag van € 167.001,-. Uit de verkoopopbrengst zijn de achterstallige hypotheekbetalingen en de hoofdsom van de hypothecaire geldlening voldaan, voor een bedrag van € 153.106,96. Het restant is aangewend voor de aflossing van de hypotheekschuld van Consument bij Rabobank en de kosten van het verkopen van de woning.

2.7 De betaalrekening van Consument vertoonde op het moment van de levering van de woning een debetstand van € 4.333,62. De debetstand is door de Bank niet verrekend met de verkoopopbrengst. Over de debetstand wordt debetrente in rekening gebracht. De debet-stand bedroeg per 1 januari 2020 € 6.083,86.

De klacht en vordering

2.8 Consument stelt zich op het standpunt dat de Bank toerekenbaar is tekortgeschoten in haar dienstverlening jegens Consument. Consument voert hiertoe de volgende argumenten aan. De Bank heeft bij de verkoop van de woning te snel gehandeld en de woning voor een te lage prijs verkocht.

Consument had zelf een koper gevonden die bereid was de woning te kopen voor een bedrag van € 190.000,-. Consument is hierdoor een bedrag van € 22.999,- misgelopen. De Bank heeft daarnaast nagelaten de debetstand te verrekenen met de verkoopopbrengst van de woning. De debetstand is verder opgelopen, terwijl Consument in de veronderstelling was dat alle schulden bij de Bank afgelost waren.

2.9 Consument vordert een bedrag van € 22.999,-, zijnde het bedrag dat hij bij de verkoop van de woning is misgelopen doordat de Bank de woning niet aan de hoogste bieder heeft verkocht. Daarnaast vordert Consument kwijtschelding van de uitstaande debetstand op zijn betaalrekening.

Het verweer

2.10 De Bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van Consument. Voor zover relevant zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 Aan de Commissie liggen de vragen voor of de Bank de woning voor een te lage verkoopprijs heeft verkocht en of de Bank de debetstand had moeten verrekenen met de verkoopopbrengst van de woning. De Commissie is van oordeel dat beide vragen ontkennend moeten worden beantwoord en licht dit als volgt toe.

De verkoopprijs van de woning

3.2 Consument heeft gesteld dat hij een koper had gevonden die bereid was de woning te kopen voor een bedrag van € 190.000,-. De Commissie stelt vast dat op Consument de bewijslast rust van zijn stellingen, op grond van artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Feiten of omstandigheden die meebrengen dat de bewijslast anders zou moeten worden verdeeld, acht de Commissie niet aanwezig. Consument heeft geen ander bewijs voor zijn stelling dan de enkele mededeling dat hij een mondeling bod had van € 190.000,-. De Commissie is van oordeel dat Consument onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij een koper had gevonden die bereid was de woning te kopen voor een bedrag van € 190.000,-. Ten overvloede merkt de Commissie op dat niet is gebleken dat de verkoopopbrengst van € 167.001,- niet in lijn lag met de waarde van de woning.

Verrekenen van de debetstand met de verkoopopbrengst

3.3 Consument heeft gesteld dat de Bank de debetstand op de betaalrekening had moeten verrekenen met de verkoopopbrengst van de woning. De Commissie stelt vast dat het hypotheekrecht blijkens artikel 8 van de hypotheekakte strekt tot zekerheid voor de terugbetaling van de hoofdsom van de geldlening, alsmede al hetgeen Consument aan de Bank verschuldigd mocht zijn of worden, tot een maximum van € 128.000,-.

Daarnaast strekt het hypotheekrecht tot zekerheid voor betaling van eventuele verschuldigde renten, boeten en kosten, tezamen begroot op € 64.000,-.

3.4 Het voorgaande brengt met zich mee dat de Bank zich voor de terugbetaling van de hoofdsom van de geldlening en hetgeen Consument de Bank verschuldigd mocht zijn of worden slechts kon verhalen op de verkoopopbrengst tot een maximum van € 128.000,-. Uit de verkoopopbrengst is de hoofdsom van de hypothecaire geldlening voldaan. Daarnaast vielen de openstaande hypotheeknota's en de lopende rente onder het begrip "verschuldigde renten, boeten en kosten" als vermeld in de hypotheekakte. Onder dat begrip viel niet de debetstand op de rekening. De Bank was derhalve niet bevoegd ook nog het debetsaldo met de verkoopopbrengst te verrekenen.

Conclusie

3.5 Gelet op het voorgaande verklaart de Commissie de klacht ongegrond. De vorderingen worden afgewezen.

4. De beslissing

De Commissie wijst de vorderingen af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening wanneer wordt voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het Reglement van de Commissie van Beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak, zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de Geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het Reglement Geschillencommissie Financiële Dienstverlening, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Bijlage - Relevante bepalingen uit de hypotheekakte

"**2. Titel**
Tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de rente en kosten en hetgeen de geldnemer overigens aan de bank verschuldigd zal zijn of worden, zal door de hypotheekgever ten behoeve van de bank het recht op hypotheek respectievelijk het recht van pand worden gevestigd op de in deze akte omschreven registergoed/zaken, met inachtneming van de hierna vermelde voorwaarden en bedingen.
(…)

8. Hypotheekstelling
Ter uitvoering van het hypotheekbeding krachtens artikel 2, verleent de hypotheekgever aan de bank, tot meerdere zekerheid voor:
a. de terugbetaling van de gemelde hoofdsom, alsmede al hetgeen de geldnemer aan de bank verschuldigd mocht zijn of worden zowel ter zake van reeds verstreke of alsnog te verstrekken geldleningen als ter zake van kredieten dan wel uit welken hoofde ook zulks tot een maximum van de in artikel 1 genoemde hoofdsom, te weten: **een honder acht en twintig duizend euro (€ 128.000,00)**;
b. de betaling van alle eventuele verschuldigde renten, boeten en kosten, tezamen begroot op vijftig procent (50 %) van de in artikel 1 genoemde hoofdsom, te weten: **vier en zestig duizend euro (€ 64.000,00)**;
(…)"