KiFiD
HET FINANCIËLE KLACHTENINSTITUUT

Uitspraak Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening nr. 2022-0051

(mr. drs. W.J.J. Los, voorzitter, P.G. Polstra AA RB, W.J. Steenhoven, mr. R.J.F. Thiessen, mr. E.E. van Tuyll van Serooskerken-Röell, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris)

Beroepschrift	9 september 2021
Ingediend door	Obvion N.V., gevestigd te Heerlen, verzoekster in beroep, verweerster in incidenteel beroep, hierna te noemen de bank
Tegen	de consument, verweerder in beroep, verzoeker in incidenteel beroep
Datum uitspraak	21 oktober 2022
Uitkomst	beroep van de bank gegrond

Samenvatting

Twee achtereenvolgende executieveilingen door de bank van een woning, nadat (naar tot uitgangspunt dient) de koper na de eerste veiling de koopovereenkomst niet was nagekomen. De opbrengst van de tweede veiling is aanzienlijk lager dan die van de eerste veiling. De consument verwijt de bank dat zij zich onvoldoende heeft ingespannen om de schade voor de consument (in verband met de lagere opbrengst van de tweede veiling) te beperken. De Geschillencommissie heeft dit verwijt gegrond geacht en de bank tot schadevergoeding veroordeeld. De Commissie van Beroep wijst de vordering alsnog af. De schuld van de consument bij de bank was door de verkoopopbrengst van de tweede veiling geheel voldaan. Ook de executiekosten waren daaruit voldaan. Op grond van HR 25 januari 1977, NJ 1977/362 moet worden aangenomen dat onder die omstandigheden niet de bank maar de consument zelf een vordering had op de eerste veilingkoper tot schadevergoeding. Ook andere gronden voor aansprakelijkheid van de bank falen.

1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 9 september 2021 gedateerd pro forma beroepschrift heeft de bank bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening (hierna: de Geschillencommissie) van 18 augustus 2021 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2021-0742).

1.2 Bij een op 27 oktober 2021 ontvangen aanvullend beroepschrift (met bijlagen) heeft de bank de gronden van beroep geformuleerd.

1.3 De consument heeft een op 17 december 2021 gedateerd verweerschrift ingediend.

1.4 De mondelinge behandeling van dit beroep heeft plaatsgehad op 27 juni 2022. De bank werd vertegenwoordigd door [naam 1], [naam 2], en haar gemachtigde mr. M.L. Thirij, advocaat te Utrecht. De consument is daar verschenen met zijn gemachtigde mr. M. Hoekman, advocaat te Den Haag. Beide partijen hebben een pleitnota overgelegd, 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 van 18 augustus 2021.

3. Feiten

3.1 De Geschillencommissie heeft in de uitspraak onder 2.1 tot en met 2.26 een aantal feiten vermeld. De consument heeft in zijn verweerschrift in beroep (tweede bladzijde, onderaan) naar voren gebracht dat hij de woning nimmer heeft verhuurd. Mogelijk heeft hij daarmee ook willen opkomen tegen de vermelding onder 2.6 dat de bank op enig moment heeft ontdekt dat de consument zonder haar toestemming verhuurde aan derden. Hoewel dit punt in beroep niet meer van belang is, zal de Commissie van Beroep daarmee rekening houden in de weergave van de feiten. De overige feiten zijn niet betwist. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 Op 18 februari 2011 heeft de consument bij de bank een hypothecaire geldlening gesloten van € 323.500,-.

3.3 Vanaf 14 december 2011 zijn bij de consument achterstanden ontstaan in de betalingen van de hypothecaire geldlening. Partijen hebben in de daaropvolgende jaren veelvuldig gecorrespondeerd over de betalingen uit hoofde van de hypothecaire geldlening en de financiële situatie van de consument.

3.4 In 2015 heeft er een brand plaatsgevonden in een bedrijfspand achter de tuin van de woning van de consument.

3.5 Op 9 januari 2018 is de woning van de consument in opdracht van de bank getaxeerd. Het taxatierapport vermeldt het volgende. De marktwaarde van de woning is getaxeerd op € 215.000,-. Bij een executieveiling is de vermoedelijke verkoop-opbrengst van de woning € 182.750,- mits de woning leeg is en vrij van verhuur- en gebruiksrechten geleverd wordt. In verhuurde staat is de vermoedelijke verkoop-opbrengst van de woning bij een executieveiling € 108.800,-. Bij onderhandse verkoop onder beperking van de termijn van verkoop tot drie maanden, zal de vermoedelijke verkoopopbrengst van de woning € 185.000,- bedragen.

3.6 Op 9 april 2018 heeft de bank de consument per brief geïnformeerd over zijn betalingsachterstand van € 10.034,40. In de brief heeft de bank de consument verzocht met spoed contact op te nemen met een makelaar om de woning onderhands in de verkoop te zetten. Doordat de consument de bank op enig moment heeft meegedeeld dat hij weer werkzaam was, heeft de bank de consument op 11 april 2018 per e-mail verzocht om een kopie van zijn arbeidsovereenkomst. De bank heeft van de consument geen arbeidsovereenkomst ontvangen en evenmin een bemiddelingsovereenkomst met een makelaar voor de onderhandse verkoop van de woning.

3.7 De bank heeft de consument onder meer op 4 juni 2018 per brief geïnformeerd dat zij de woning executoriaal zal verkopen.

3.8 Op 2 juli 2018 is de woning van de consument opnieuw in opdracht van de bank getaxeerd. Doordat de consument geen medewerking heeft verleend aan de taxatie, heeft de taxateur een geveltaxatie uitgevoerd. Het taxatierapport vermeldt het volgende. De marktwaarde van de woning is getaxeerd op € 285.000,-. Bij een executieveiling bedraagt de vermoedelijke verkoopopbrengst van de woning € 240.000,- op de voorwaarde dat deze vrij van verhuur- en gebruiksrechten geleverd wordt. In verhuurde staat is de vermoedelijke koopopbrengst van de woning bij een executieveiling een bedrag van € 180.000,-.

3.9 Op 10 september 2018 heeft de voorzieningenrechter het verzoek van de bank toegewezen om het huurbeding te mogen inroepen tegenover de consument en derden die op dat moment in zijn woning woonden dan wel ingeschreven stonden. Daarbij heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat de woning binnen één maand na betekening van de beschikking ontruimd dient te worden.

3.10 Op 12 september 2018 heeft de (eerste) executieveiling plaatsgevonden van de woning van de consument. De woning is aan [X] verkocht voor een bedrag van € 327.000,-. [X] heeft voor de koop van de woning de notaris een waarborgsom betaald van € 32.700,-. Op de executieverkoop zijn de zogeheten Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (hierna: 'AVVE 2017') van toepassing.

3.11 Op 17 september 2018 heeft [X] per e-mail aan de notaris gevraagd waarom hij dan wel de bank de brandschade aan de achtergevel van de woning verzwegen heeft. [X] verklaart verder in de e-mail dat een familielid van de consument hem heeft gebeld met deze mededeling.

3.12 Op 8 oktober 2018 heeft [X] de notaris per brief geïnformeerd dat uit de aan hem verstrekte informatie niets is gebleken van vrijgekomen asbest en de brandschade aan de achtergevel van de woning. In de brief meldt [X] dat hij de schade heeft begroot op € 10.000,- exclusief btw. Verder heeft [X] de notaris meegedeeld dat hij niet van plan is de woning van de consument af te nemen, tenzij de schade in mindering wordt gebracht op de koopprijs.

3.13 Op 26 oktober 2018 heeft er een telefoongesprek plaatsgevonden tussen de bank en de vertegenwoordiger van de consument. De vertegenwoordiger heeft namens de consument verklaard dat [X] na de executieveiling zonder toestemming van de consument de achtertuin van de woning heeft betreden, waarbij hij zelfs door de ramen naar binnen heeft gekeken.

3.14 Op 5 november 2018 heeft de vertegenwoordiger van de consument namens zijn cliënt de bank per e-mail geïnformeerd dat hij de voorkeur heeft om nakoming te vorderen van de koopovereenkomst door [X].

3.15 Op 7 januari 2019 heeft de voorzieningenrechter in een kort geding de vordering van de bank tot nakoming van de koopovereenkomst door [X] afgewezen. De voorzieningenrechter heeft onder meer geoordeeld dat niet is uitgesloten dat [X] in een bodemprocedure tot bewijslevering wordt toegelaten en de gestelde schending van de mededelingsplicht door de bank kan aantonen. De voorzieningenrechter heeft

verder geoordeeld dat de vordering van de bank niet toewijsbaar is, omdat bij toewijzing te veel op de bodemprocedure vooruit zou worden gelopen.

3.16 Op 10 januari 2019 heeft de bank de vertegenwoordiger van de consument per e-mail geïnformeerd dat zij om diverse redenen, waaronder tijdsbestek, juridisch risico, kosten en klantbelang besloten heeft om geen bodemprocedure te starten tegen [X]. Verder heeft de bank de vertegenwoordiger van de consument voorgesteld om [X] de woning te bieden voor de koopprijs verminderd met € 10.000,-. Tot slot heeft de bank de vertegenwoordiger van de consument geïnformeerd dat de betaalde waarborgsom van [X] in mindering gebracht zal worden op de nog openstaande vordering op het moment van de verkoop van de woning, tenzij de bank ondertussen via de rechter verplicht zou worden deze terug te betalen.

3.17 Op 15 januari 2019 heeft de vertegenwoordiger van de consument de bank per e-mail geïnformeerd dat hij uit het vonnis van 7 januari 2019 opmaakt dat de kwestie zich niet leent voor een kort geding, maar dat uit zijn inschatting volgt dat [X] in een bodemprocedure wel veroordeeld zal worden tot nakoming. Daarbij heeft de vertegenwoordiger van de consument de bank aangeboden - indien [X] niet akkoord gaat met de verlaging van de koopsom - de bodemprocedure voor een vaste lage prijs te zullen voeren om nakoming door [X] af te dwingen.

3.18 Op 16 januari 2019 heeft de bank per e-mail aan de vertegenwoordiger van de consument herhaald dat zij besloten heeft geen bodemprocedure te starten, omdat de termijn en de uitkomst daarvan onzeker zijn. Daarbij heeft de bank gewezen op de oplopende betalingsachterstand van de consument. De bank heeft de vertegenwoordiger van de consument verder geïnformeerd dat zij [X] een termijn heeft gesteld om de koopovereenkomst alsnog na te komen met aftrek van € 10.000,- voor de gestelde schade. Ook heeft de bank vermeld dat als [X] niet nakomt, de bank alsnog ontbinding van de koopovereenkomst zal inroepen wegens wanprestatie en de waarborgsom als schadevergoeding zal worden ingehouden.

3.19 Op 19 januari 2019 heeft [X] de bank per brief een tegenvoorstel gedaan inhoudende een mindering van € 21.500,- op de initiële koopprijs van € 327.000,-. Daarnaast heeft [X] de bank verzocht om teruggave van de betaalde waarborgsom van € 32.700,-. De bank is niet akkoord gegaan met het tegenvoorstel van [X].

3.20 Op 17 april 2019 is de woning van de consument opnieuw executoriaal geveild. De woning is voor een bedrag van € 285.000,- verkocht. De totale openstaande schuld van de consument bij de bank is door de verkoopopbrengst geheel afgelost.

3.21 Op 23 mei 2019 heeft de bank de vertegenwoordiger van de consument per e-mail gewezen op de waarborgsom van € 32.700,- bij de notaris. In de e-mail deelt de bank mee dat zij geen belang meer heeft om aanspraak te maken op de waarborgsom en om [X] te betrekken in een gerechtelijke procedure. De consument kan volgens de bank aanspraak maken op de waarborgsom als hij een executoriale titel behaalt ten laste van [X]. Ook heeft de bank de vertegenwoordiger van de consument erop gewezen dat ook de veilingkosten van de eerste executieveiling van € 9.406,97 zouden kunnen worden verhaald op [X].

3.22 Op 28 mei 2019 heeft de vertegenwoordiger van de consument de notaris per e-mail verzocht de waarborgsom in depot te behouden, vanwege het beraad van de consument in zijn positie tegenover [X]. Op 22 juli 2019 heeft [X] de bank per brief verzocht de waarborgsom vrij te geven. De vertegenwoordiger van de consument en de bank hebben vervolgens meerdere e-mailberichten uitgewisseld over de waarborgsom. Op 31 juli 2019 heeft de consument de bank per e-mail geïnformeerd dat hij binnen zeer korte tijd concrete stappen tegen [X] gaat ondernemen. Daarbij heeft de consument meegedeeld dat de notaris de waarborgsom niet terug mag betalen.

3.23 Op 6 september 2019 heeft de (nieuwe) vertegenwoordiger van de consument de bank onder meer geïnformeerd dat hij [X] zal dagvaarden. In de e-mail deelt de vertegenwoordiger namens de consument mee dat hij het recht voorbehoudt om de bank aan te spreken voor de schade die zijn cliënt heeft geleden. Vervolgens hebben partijen per e-mail correspondentie gewisseld over het verstrekken van het dossier van het kort geding van 7 januari 2019. De bank heeft de vertegenwoordiger van de consument geweigerd het dossier te verstrekken, omdat zij hem al voldoende informatie zou hebben verstrekt voor de bodemprocedure tegen [X].

3.24 Op 25 november 2019 heeft de vertegenwoordiger van de consument de bank per e-mail gevraagd om een akte van cessie om aanspraak te maken op de waarborgsom. De weg van beslag zou meer tijd kosten volgens de vertegenwoordiger. De bank heeft de vertegenwoordiger van de consument op 28 november 2019 per e-mail geïnformeerd dat zij de waarborgsom niet zal innen. Daarbij heeft de bank de vertegenwoordiger van de consument geïnformeerd dat zij geen cessieakte aan de notaris zal sturen, omdat zij geen vordering meer heeft op [X].

3.25 Op 13 februari 2020 heeft de notaris de bank desgevraagd per e-mail bevestigd dat de waarborgsom is terugbetaald aan [X].

3.26 Op 27 augustus 2020 heeft de vertegenwoordiger van de consument de bank per e-mail geïnformeerd dat zijn cliënt zijn vorderingen tegen haar handhaaft. Indien de procedure tegen [X] niet leidt tot schadeloosstelling zal de consument de bank aanspreken.

3.27 Op 16 oktober 2020 heeft de vertegenwoordiger van de consument de bank per e-mail geïnformeerd dat de procedure tegen [X] niet goed is afgelopen, omdat er onder meer geen grondslag bestond voor enige aansprakelijkheid van [X] tegenover de consument. Het enige wat volgens de vertegenwoordiger van de consument tot succes had kunnen leiden, was de akte van cessie waar hij de bank meerdere malen om had verzocht.

4. Klacht en uitspraak Geschillencommissie

4.1 Bij de Geschillencommissie vorderde de consument betaling door de bank van € 44.993,27. Dit bedrag bestond uit de waarborgsom die [X] had betaald, de kosten van de eerste executieveiling, de advocaatkosten in verband met het ingeroepen verhuurbeding, het griffierecht en buitengerechtelijke (incasso)kosten.

4.2 Aan deze vordering heeft de consument het volgende, in de weergave van de Geschillencommissie, ten grondslag gelegd. De consument stelt dat de bank haar zorgplicht tegenover hem heeft geschonden. De bank heeft de belangen van de consument onvoldoende in acht genomen. Ten eerste heeft de bank zich onvoldoende ingespannen om de schade voor de consument te beperken. De bank heeft zich onvoldoende ingespannen om een zo hoog mogelijke verkoopprijs te behalen. Daarbij heeft de bank onvoldoende actie ondernomen tegenover [X]. De bank heeft de consument de kans ontnomen om de waarborgsom te innen die door de eerste executiekoper is betaald. Hoewel de bank de consument heeft voorgehouden dat hij aanspraak zou kunnen maken op de waarborgsom en de kosten van de eerste executieveiling, heeft zij verzuimd de vordering aan hem te cederen. De bank heeft zelf ook geen aanspraak gemaakt op de waarborgsom, ook al was zij als enige hiertoe gerechtigd op basis van de veilingvoorwaarden (AVVE 2017) en de koopovereenkomst. De bank heeft nagelaten de consument deelgenoot te maken van het gehele traject. Ten tweede heeft de bank de woning onnodig voor een tweede keer moeten veilen, omdat zij bij de eerste veiling niet aan haar informatieplicht heeft voldaan. Ten derde heeft de bank ten onrechte het verhuurbeding ingeroepen.

4.3 De Geschillencommissie heeft beslist dat de bank € 31.830,23 aan de consument moet vergoeden, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 23 september 2020.

4.4 De Geschillencommissie heeft daartoe het volgende, samengevat, overwogen. De bank heeft zich onvoldoende ingespannen om de hoogst mogelijke verkoopopbrengst voor de consument te realiseren. De bank heeft weliswaar de koopovereenkomst van de eerste executieveiling ontbonden, maar daarbij nagelaten een vordering tot schade-vergoeding in te stellen tegen [X]. Daartoe was de bank gerechtigd op grond van artikel 26 AVVE 2017 en artikel 6:277 BW. Verder heeft de bank de consument voorgehouden dat zij de waarborgsom in mindering zou brengen op de restschuld en dat bij ontbinding van de koopovereenkomst de waarborgsom als schadevergoeding ingehouden zou kunnen worden. De bank heeft de waarborgsom echter niet in mindering gebracht op de restschuld noch heeft zij de waarborgsom als schade-vergoeding ingehouden. Op grond van de AVVE 2017 had de bank bij een tweede executieveiling van [X] een schadevergoeding kunnen eisen op grond van het negatieve verschil, maar de bank heeft hier geen gebruik van gemaakt. Daarnaast is niet gebleken dat de bank voldoende medewerking heeft geboden aan de consument waardoor hij zelf de waarborgsom had kunnen innen dan wel (effectief) de bodemprocedure zou kunnen starten tegen [X]. De bank is voor 75% aansprakelijk voor de schade. Tot die schade behoren de waarborgsom van € 32.700,- en de kosten voor de eerste executieveiling van € 9.406,97. De kosten die die consument heeft gemaakt voor het ingeroepen verhuurbeding komen niet voor vergoeding in aanmerking. Voor buitengerechtelijke incassokosten is € 250,- toewijsbaar.

5. Beoordeling van het beroep

5.1 De bank concludeert in haar beroepschrift dat zij niet aansprakelijk is voor de door de consument gestelde schade.

5.2 De consument concludeert in zijn verweerschrift dat de bank gehouden is tot voldoening van € 32.700,- en € 9.406,97, te verhogen met rente en buitengerechtelijke kosten. Volgens de consument is de bank niet voor 75% aansprakelijk, maar voor 100%. Hierin ligt besloten dat de consument in incidenteel beroep is gekomen van de beslissing van de Geschillencommissie de bank voor 75% van de beide genoemde bedragen aansprakelijk te achten. Tegen de afwijzing van de vordering in verband met het inroepen van het verhuurbeding is de consument niet opgekomen in beroep.

5.3 Voor zover de Geschillencommissie heeft geoordeeld dat de bank zich onvoldoende heeft ingespannen om voor de consument een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren door na te laten een vordering tot schadevergoeding in te stellen tegen [X] dan wel door niet de waarborgsom als schadevergoeding in te houden, kan de bestreden uitspraak van de Geschillencommissie geen stand houden. De Commissie van Beroep licht dit oordeel als volgt toe.

5.4 De door de consument gestelde aansprakelijkheid van de bank betreft, in hoofdsom, de hiervoor genoemde bedragen van € 32.700,- en € 9.406,97. Het eerstgenoemde bedrag is het bedrag dat [X] als waarborgsom had betaald. Naar de Commissie van Beroep begrijpt, is de consument van oordeel dat [X] dat bedrag verschuldigd was ten titel van boete (vergelijk artikel 12 lid 2 AVVE 2017). De Commissie van Beroep begrijpt verder dat het bedrag van € 9.406,97 de kosten waren van de tweede veiling. Ervan uitgaande dat [X] in verzuim was wegens een tekortkoming in de nakoming van de koopovereenkomst, neemt de Commissie van Beroep tot uitgangspunt dat [X] aansprakelijk was voor de beide genoemde bedragen. De vraag is echter *door wie* [X] na de tweede veiling kon worden aangesproken. Op grond van het arrest van de Hoge Raad van 25 januari 1977, NJ 1977/362, ECLI:NL:HR:1977:AC5880, moet worden aangenomen dat (voor zover hier van belang) deze aanspraak kon worden geldend gemaakt door de bank als hypotheekhouder en, indien deze volledig was voldaan, door de consument als hypotheekgever. Zoals hiervoor onder de feiten is vermeld, was de totale openstaande schuld van de consument bij de bank door de verkoopopbrengst van de tweede veiling geheel afgelost. Ook de executiekosten die door de bank waren gemaakt, waren volledig voldaan uit deze verkoopopbrengst. Een en ander brengt mee dat het niet de bank, maar de consument zelf was die een vordering had op [X]. Die vordering strekte zich ook uit tot de boete. Dit betekent ook dat het verwijt aan de bank dat zij geen schadevergoeding heeft geëist van [X] en dat zij niet heeft mee-gewerkt aan cessie van een vordering tot schadevergoeding aan de consument, geen doel treft.

5.5 De Commissie van Beroep voegt hier nog aan toe dat de consument in de desbetreffende periode voorzien was van de rechtsbijstand van een advocaat. Reeds hierom heeft de consument geen succes met zijn standpunt dat de bank hem heeft voorgehouden dat hij aanspraak zou kunnen maken op de waarborgsom en daarom "haar zorgplicht verkeerd (heeft) ingevuld". De advocaat had immers behoren te weten welke gerechtvaardigde verwachtingen aan de mededelingen van de bank konden worden toegekend en deze wetenschap moet de consument worden toegerekend. Overigens heeft de bank (de advocaat van) de consument bij e-mail van 23 mei 2019 naar behoren geïnformeerd over de situatie die was ontstaan na de tweede veiling en de mogelijkheid voor de consument om schadevergoeding te eisen van [X].

5.6 De Geschillencommissie heeft onder 3.11 overwogen dat de bank de waarborgsom niet in mindering heeft gebracht op de restschuld, terwijl de bank de consument (op 10 en 16 januari 2019) had voorgehouden dat zij de waarborgsom in mindering zou brengen op de restschuld. De consument heeft naar voren gebracht dat de Geschillencommissie daarmee heeft geoordeeld dat de bank aan hem heeft toegezegd de waarborgsom zonder meer in mindering te brengen op de restschuld (en zich niet aan die toezegging heeft gehouden). De consument heeft verder betoogd dat de bank in haar beroepsgronden niet tegen dit oordeel - dat de consument kennelijk uitlegt als oordeel dat de uitspraak zelfstandig draagt - is opgekomen. De Commissie van Beroep volgt de consument niet in deze uitleg van de uitspraak van de Geschillencommissie. Wanneer de hier bedoelde overweging wordt bezien in de context van de overige overwegingen van de Geschillencommissie - daaronder begrepen het kopje onder c "*De bank heeft de consument de kans ontnomen om de betaalde waarborgsom op te eisen*" -, mist deze uitleg goede grond. Met die uitleg ('de bank heeft toegezegd de waarborgsom zonder meer in mindering te brengen op de restschuld') is ook onverenigbaar dat de Geschillencommissie heeft onderzocht hoe groot de kans was dat de consument de waarborgsom zou hebben ontvangen als hij van de bank een akte van cessie had ontvangen. Nu de Commissie van Beroep de consument niet volgt in zijn uitleg van de bestreden uitspraak op dit punt, is niet van belang dat de bank in haar beroepsgronden niet is opgekomen tegen de uitspraak onder 3.11.

5.7 Naast hetgeen is overwogen in de uitspraak van de Geschillencommissie onder 3.11 en de daaraan toe te kennen betekenis, beroept de consument zich er in zijn verweerschrift in beroep op dat de bank aan hem bij e-mail van 10 januari 2019 heeft toegezegd dat zij de waarborgsom van € 32.700,- in mindering zou brengen op haar openstaande vordering op hem. De Commissie van Beroep oordeelt hierover als volgt. Deze e-mail heeft de bank gestuurd voorafgaand aan de tweede executieveiling, op een moment dus dat nog niet bekend was hoe hoog de opbrengst van de veiling zou zijn. Het was alleszins denkbaar dat de opbrengst niet toereikend zou zijn om daaruit de openstaande vordering van de bank op de consument en alle kosten met betrekking tot de veiling te voldoen. Voor zover die opbrengst daarvoor niet voldoende zou zijn geweest, had de bank zich in beginsel kunnen verhalen op de waarborgsom. Die waarborgsom zou dan in mindering hebben gestrekt op de openstaande vordering van de bank op de consument. Het ligt in de rede de e-mail van de bank in die zin te begrijpen. De e-mail van de bank aan de consument van 16 januari 2019 biedt steun aan deze uitleg ("De woning zal alsdan opnieuw in de veiling worden aangeboden. Daarna kan nog altijd worden bekeken of een vordering tot schadevergoeding aangewezen is."). Tegen deze achtergrond verwerpt de Commissie van Beroep het standpunt van de consument dat hij in de e-mail van de bank van 10 januari 2019 zonder meer de door hem gestelde toezegging heeft mogen lezen.

5.8 De consument heeft in zijn verweerschrift in beroep nog gesteld dat er geen reden was tot herveiling indien de bank had voldaan aan haar mededelingsplicht, wat betreft het noemen van de brandschade en asbestvervuiling. Van de zijde van de consument is ter zitting in beroep kenbaar gemaakt dat deze stelling als grondslag van de vordering wordt prijsgegeven. Deze grondslag is daarom niet meer aan de orde.

5.9 Ook heeft de consument naar voren gebracht dat de bank had moeten beslissen [X] een korting te geven en niet te procederen. De Commissie van Beroep overweegt hierover het volgende. Uit de hiervoor onder 3.14 genoemde e-mail van de advocaat van de consument volgt dat de keuze van de bank om te procederen in overeenstemming was met de wens van de consument. De bank heeft vervolgens aan deze advocaat laten weten dat zij nakoming zou vorderen van de veilingkoper, waarbij zij heeft meegedeeld dat de veilingkoper in reactie op een sommatie en aankondiging van rechtsmaatregelen niet van plan was in onderhandeling te treden en daartoe in ieder geval geen stap deed. De advocaat van de consument heeft de bank vervolgens gevraagd op de hoogte te worden gehouden van de stand van zaken. Zoals volgt uit de hiervoor onder 3.18 en 3.19 vermelde feiten, heeft de bank na het kortgedingvonnis alsnog aan [X] het voorstel gedaan de koopovereenkomst na te komen met aftrek van het bedrag van € 10.000,-, naderhand verhoogd tot € 21.500,-. Deze voorstellen zijn telkens gevolgd door tegenvoorstellen van [X]. Ook een laatste tegemoetkoming van de bank aan [X] werd afgewezen. Tegen de achtergrond van deze gang van zaken kan de consument de bank niet met succes verwijten dat zij had moeten beslissen [X] een korting te geven en niet te procederen.

5.10 De consument verwijt de bank ten slotte dat zij onvoldoende heeft meegewerkt aan het verhalen van de schade/de waarborgsom door geen enkel dossierstuk te willen delen met zijn advocaat. Ook dit verwijt acht de Commissie van Beroep ondeugdelijk. De bank heeft in haar beroepsgronden onder 65 onder verwijzing naar een e-mail van 17 juni 2019 de stukken opgesomd die zij destijds heeft gestuurd aan de advocaat van de consument. Zij heeft daar aan toegevoegd dat zij er van uitging dat (de advocaat van) de consument daarmee alle benodigde bescheiden had om de schadevordering te onderbouwen. De consument heeft deze opsomming onvoldoende gemotiveerd bestreden. Hij heeft evenmin toegelicht waarom de door de bank opgesomde stukken niet toereikend waren. Ook op dit punt kan het andersluidende oordeel van de Geschillencommissie (onder 3.13) niet in stand blijven.

5.11 De slotsom van het voorgaande is dat het beroep van de bank slaagt. Voor zover de consument in beroep andere gronden aan zijn vordering ten grondslag heeft gelegd, hebben deze geen succes.

5.12 Het incidentele beroep van de consument kan bij deze stand van zaken verder onbesproken blijven.

5.13 De Commissie van Beroep zal de vordering van de consument alsnog afwijzen.

6. Beslissing

De Commissie van Beroep:

stelt de volgende beslissing voor de bestreden beslissing in de plaats:

wijst de vordering van de consument af.