

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2013-276 d.d. 17 september 2013**

**(mr. R.J. Paris, voorzitter, mevrouw mr. J.W.M. Lenting en mevrouw mr. A.M.T. Wigger, leden en mevrouw mr. I.M.M. Vermeer, secretaris)**

**Samenvatting**

Consument baseert zijn vordering op de stelling dat Aangeslotene niet alles in het werk heeft gesteld en niet alle mogelijkheden heeft onderzocht om executie van zijn woning te voorkomen. Bij de door Aangeslotene geïnitieerde gedwongen verkoop van de woning heeft Aangeslotene volgens Consument geen rekening gehouden met zijn vermogensverlies. Naar het oordeel van de Commissie is er sprake van een tekortkoming aan de zijde van Consument nu hij de betalingsachterstand niet heeft voldaan en in strijd heeft gehandeld met de hypotheekvoorwaarden. Ingevolge de van toepassing zijnde voorwaarden is Aangeslotene bevoegd tot opeising van de gehele schuld over te gaan en is er sprake van een gerechtvaardigde openbare verkoop van de woning van Consument. De vordering van Consument wordt afgewezen.

Consument,

tegen

de besloten vennootschap ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., gevestigd te Amersfoort, hierna te noemen Aangeslotene.

**1. Procesverloop**

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

- het dossier van de Ombudsman Financiële Dienstverlening;
- het verzoek tot geschilbeslechting met bijlagen, ontvangen op 7 februari 2012;
- het verweerschrift van Aangeslotene;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Aangeslotene.

**2. Overwegingen**

De Commissie heeft het volgende vastgesteld.

Tussenkomst van de Ombudsman Financiële Dienstverlening heeft niet tot oplossing van het geschil geleid.

Beide partijen zullen het advies van de Commissie als bindend aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 28 juni 2013 en zijn aldaar verschenen.

### 3. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten:

Consument en zijn toenmalige partner hebben op 27 februari 2006, via bemiddeling door een tussenpersoon, een hypothecaire geldlening (hierna: 'geldlening') voor de verwerving van een pand te X afgesloten bij Aangeslotene. Het betrof een aflossingsvrije lening met een hoofdsom van € 500.000,- en een nominale rente van 4,1%. Het maandelijks bedrag aan rente bedroeg € 1.708,33. Beiden zijn hoofdelijk aansprakelijk jegens Aangeslotene.

Aangeslotene heeft op genoemde datum het recht van eerste hypotheek verkregen op het hiervoor genoemde pand.

Op de geldlening zijn de Voorwaarden voor een Bouwfonds Hypotheek (waaronder de Algemene Bepalingen voor geldleningen van 1 september 2004 (hierna: 'de Algemene Bepalingen')) en de Aanvullende voorwaarden van toepassing.

Artikel 10 lid 1 van de Algemene Bepalingen luidt:

Instandhouding van het pand

I. Het onderpand zal in elk opzicht in goede staat worden gehouden. Het mag niet, noch door toedoen noch door louter gedogen van de schuldenaar, geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd en - voor zover ongebouwd - niet worden vergraven of afgegraven.

Artikel 13 van de Algemene Bepalingen luidt:

Verhuur

I. De schuldenaar mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de geldgever niet geheel of gedeeltelijk verhuren of verpachten (...)"

Artikel 16 lid 2 luidt:

" De schuld is echter onmiddellijk opeisbaar:

(...)

B. indien de schuldenaar:

a. zijn verplichtingen voortvloeiende uit de akte tegenover de geldgever niet nakomt, daaronder begrepen het verrichten van met de akte strijdige handelingen zonder voorafgaande toestemming van de geldgever;

(...)

C. indien het onderpand:

a. door schuld, nalatigheid of verwaarlozing van de schuldenaar aanzienlijk in waarde vermindert; (...)"

Per brief van 6 juli 2007 heeft Aangeslotene Consument meegedeeld dat Consument niet tot betaling van de achterstand is overgegaan. Op dat moment bedroeg de betalingsachterstand € 4.431,06. Indien Consument opzegging van de geldlening wilde voorkomen diende hij dit bedrag binnen één week aan Aangeslotene te voldoen.

Naar aanleiding van de brief van Aangeslotene van 6 juli 2007 zijn Consument en Aangeslotene een betalingsregeling overeengekomen. Per brief van 16 juli 2007 zijn de afspraken met betrekking tot deze regeling door Aangeslotene aan Consument bevestigd.

Op 5 oktober 2007 heeft Aangeslotene Consument schriftelijk meegedeeld dat hij de in juli 2007 overeengekomen afspraken niet was nagekomen. Op dat moment bedroeg de betalingsachterstand € 4.459,27. Aangeslotene heeft Consument gesommeerd dit bedrag binnen een termijn van 10 dagen te voldoen. In deze brief werd tevens vermeld dat, indien Consument niet zou voldoen aan deze betalingstermijn, de betalingsregeling zou komen te vervallen en het openstaande bedrag in één keer betaald moest worden.

Aangeslotene heeft Consument per brief van 6 november 2007 meegedeeld dat zij zich, vanwege een oplopende achterstand, genoodzaakt zag voorbereidingen te treffen ten behoeve van de veiling van de woning van Consument. Op dat moment bedroeg de betalingsachterstand € 5.890,33. Tevens werd in de brief vermeld dat, in verband met de waardebepaling van de woning, de woning door een makelaar getaxeeerd moet worden.

Het taxatierapport is op 22 november 2007 uitgebracht. Hierin is onder andere het volgende opgenomen:

“(...) De woning is zodanig provisorisch verbouwd dat er ongeveer 9 kamers verhuurd kunnen worden. Ongeveer de helft is daadwerkelijk verhuurd. De kavel, woning en de kamers zijn onverzorgd en smerig. (...)”

Begin 2008 heeft de gedwongen verkoop van de woning van Consument plaatsgevonden. De verkoopopbrengst bedroeg € 446.000,-.

## **De vordering en grondslagen**

Consument vordert vergoeding van de door hem als gevolg van het handelen van Aangeslotene geleden schade. Deze schade wordt door Consument begroot op een bedrag van € 954.000,-.

Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.

Aangeslotene heeft geen rekening gehouden met het vermogensverlies van Consument bij de door Aangeslotene geïnitieerde gedwongen verkoop van de woning.

Aangeslotene heeft niet alles in het werk gesteld en heeft niet alle mogelijkheden onderzocht om executie van de woning te voorkomen.

Op de stellingen die Aangeslotene aan haar verweer ten grondslag legt wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

## **Beoordeling**

De vraag die beantwoord moet worden is of de door Aangeslotene geïnitieerde gedwongen verkoop van de woning van Consument gerechtvaardigd is geweest. In dit kader overweegt de Commissie als volgt.

De Commissie stelt op basis van de stukken van het dossier en hetgeen tijdens de zitting door partijen is verklaard vast dat in juli 2007 een betalingsachterstand was ontstaan.

Vanwege deze betalingsachterstand is er tussen Consument en Aangeslotene een betalingsregeling overeengekomen. De afspraken met betrekking tot deze betalingsregeling werden door Consument echter niet nagekomen waardoor de betalingsachterstand niet

werd ingelost. Per brief van 5 oktober 2007 heeft Aangeslotene Consument gesommeerd de op dat moment ontstane achterstand van € 4.459,27 binnen tien dagen te voldoen. Tevens heeft Aangeslotene in deze brief Consument medegedeeld dat, indien Consument niet zou voldoen aan deze betalingstermijn, de betalingsregeling zou komen te vervallen en het openstaande bedrag in één keer betaald moest worden. Omdat Consument ook deze betaling niet nakwam heeft Aangeslotene Consument per brief van 6 november 2007 medegedeeld dat zij tot executie van de woning over zal gaan en dat zij voor de waardebepaling van de woning een taxatie zal laten uitvoeren.

Voorts stelt de Commissie vast dat Consument zich niet heeft gehouden aan de tussen Consument en Aangeslotene overeengekomen hypotheekvoorwaarden. Ingevolge artikel 13 van de Algemene Bepalingen is het immers niet toegestaan de woning zonder toestemming van Aangeslotene te verhuren. Uit de stukken van het dossier en hetgeen door Consument tijdens de zitting is verklaard, leidt de Commissie af dat Consument zijn woning zonder toestemming aan derden heeft verhuurd. Daarnaast heeft Consument verbouwingen aan zijn woning uitgevoerd die hebben geleid tot een waardevermindering van de woning, waarmee in het taxatierapport rekening is gehouden. Een dussdanige verbouwing is tevens in strijd met de Algemene Bepalingen (artikel 10 Algemene Bepalingen). Dat Consument een aantal maanden voor de taxatie van de woning was begonnen met deze verbouwingen blijkt uit een schriftelijke reactie van Consument (ongedateerd, ingekomen op 5 oktober 2011) op een brief van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening en dit werd tevens door Consument tijdens de mondelinge behandeling bevestigd.

Tijdens de mondelinge behandeling heeft Consument verklaard dat het door de taxatie van zijn woning 'einde verhaal' was. Om deze reden heeft hij richting Aangeslotene geen actie ondernomen. Naar het oordeel van de Commissie had Consument voldoende gelegenheid de betalingsachterstand te voldoen voordat tot taxatie van de woning werd overgegaan. Nadat Consument de brief van Aangeslotene van 5 oktober 2007 had ontvangen, had hij de gelegenheid de betalingsachterstand te voldoen om zo te voorkomen dat Aangeslotene tot opeising van de geldlening over zou gaan. Naar eigen zeggen heeft Consument niet op deze brief van Aangeslotene gereageerd ondanks dat hij de financiële middelen had de betalingsachterstand te voldoen. Een dergelijke reactie van Consument acht de Commissie niet begrijpelijk. Toen Consument begin 2008 alleen de achterstand aan Aangeslotene alsnog wilde betalen was het te laat, aangezien Aangeslotene op dat moment reeds tot opeising van de gehele schuld was overgegaan en de woning van Consument middels een openbare veiling zou worden verkocht.

Gelet op het voorgaande oordeelt de Commissie dat er sprake was van een tekortkoming aan de zijde van Consument nu hij de betalingsachterstand niet heeft voldaan en in strijd heeft gehandeld met de hypotheekvoorwaarden. Voorts oordeelt de Commissie dat Aangeslotene, ingevolge artikel 16 van de Algemene Bepalingen, bevoegd was tot opeising van de gehele schuld over te gaan en er, toen die schuld niet afgelost werd, sprake was van een gerechtvaardigde openbare verkoop van de woning van Consument.

Gelet op voorgaande concludeert de Commissie dat de klacht van Consument ongegrond is en de vordering derhalve moet worden afgewezen.

Alle overige door partijen ingebrachte stellingen en argumenten kunnen niet tot een ander oordeel leiden en zullen derhalve onbesproken blijven.

## **6. Beslissing**

De Commissie stelt bij bindend advies vast dat de vordering van Consument wordt afgewezen.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van 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 [kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht/4#stappen-plan](https://kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht/4#stappen-plan).