

Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0639

(mr. dr. D.P.C.M Hellegers, voorzitter, prof. mr. dr. T.H.M. van Wechem, A.E. Tevel, leden en mr. J. Hadziosmanovic, secretaris)

Klacht ontvangen op	11 oktober 2021
Ingediend door	De consument
Tegen	de Volksbank N.V., handelend onder de naam SNS Bank, gevestigd te Utrecht, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	26 juli 2022
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen

Samenvatting

De consument had een hypothecaire geldlening bij de bank. In verband met betalingsachterstanden bij het voldoen van de maandtermijn is de woning in 2012 verkocht met een restschuld. In 2021 heeft de bank loonbeslag laten leggen op het inkomen van de consument. De consument klaagt zich over de gang van zaken en stelt onder meer dat de bank in strijd met de op haar rustende wettelijke verplichtingen en haar zorgplicht heeft gehandeld ten tijde van de verkoop van de woning en dat het loonbeslag onrechtmatig is. De consument vordert onder meer een schadevergoeding van de bank. De commissie heeft geoordeeld dat de stellingen van de consument niet kunnen worden gevolgd en de vordering is afgewezen.

I. Procedure

- I.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de bank; 4) de repliek van de consument en 5) de dupliek van de bank.
- I.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 12 april 2022. Partijen hebben hieraan deelgenomen.
- I.3 De consument en de bank hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 Op 20 maart 2008 hebben de consument en wijlen haar partner een hypothecaire geldleningsovereenkomst (hierna: de geldlening) afgesloten bij de bank voor de financiering van een woning. De hypotheeksom bedroeg € 335.000,- en bestond voor € 200.000,- uit een zogenoemde Rendementhypothecaire en voor € 135.000,- uit een aflossingsvrije geldlening. De Rendementhypothecaire is een geldlening met daaraan gekoppeld een depot en een effectenrekening, welke is verpand aan de bank. Hierin wordt kapitaal opgebouwd ten behoeve van de aflossing van dat leningdeel.

2.2 In de hypotheekakte staat:

'Hoofdsom

De bank heeft aan de schuldenaar overeenkomstig een door de schuldenaar geaccepteerde - offerte heden een hypothecaire geldlening verstrekt van driehonderdvijfendertigduizend - euro (€ 335.000,00). De hypothecaire geldlening is gesplitst in twee hoofdsommen, te weten:

- hoofdsom 1: een bedrag van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00), zijnde een SNS Rendementhypothecaire (SNS Budgethypothecaire);

- hoofdsom 2: een bedrag van éénhonderdvijfendertigduizend euro (€ 135.000,00), zijnde - een Aflossingsvrije Hypothecaire (SNS Budgethypothecaire).

Rente hoofdsom 1 en 2

(...)

Looptijd en wijze van aflossen SNS Rendementhypothecaire

(...)

Looptijd en wijze van aflossen SNS Aflossingsvrije Hypothecaire

(...)

Boete bij verkoop woning

(...)

Getaxeerde waarde

Het in artikel 20 van de algemene voorwaarden bedoelde percentage van de executiewaarde van het verbondene wordt hierbij vastgesteld op vijfenzeventig procent (75%).

(...)

Overeenkomst tot vestigen hypothecaire- en pandrechten

De schuldenaar/hypothecairegever en de bank komen overeen dat ten behoeve van de bank het recht van hypothecaire en pandrechten worden verleend op de in deze akte en in na te melden algemene voorwaarden omschreven goederen, tot zekerheid zoals hierna vermeld.

Vestiging hypothecaire recht

De in de aanhef onder 1. genoemde schuldenaar/hypothecairegever verleent aan de bank, tot zekerheid voor de betaling van:

*- al hetgeen de bank van de schuldenaar, uit welken hoofde ook, nu of te eniger tijd te vorderen heeft of zal krijgen tot een bedrag van **DRIEHONDERDVIJFTIG DUIZEND EURO (€ 350.000,00);***

- al hetgeen de bank in verband met het vorenstaande nu ofte eniger tijd aan renten, boeten, kosten of premies verder te vorderen heeft of zal krijgen, tot maximaal vijftig procent (50%) van voormeld bedrag; derhalve tot een totaalbedrag van **vijfhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 525.000,00)**, recht van eerste hypotheek op: het woonhuis met schuur, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan [adres] hierna te noemen: "het registergoed"; zoals door de schuldenaar/hypotheekgever, ieder voor een gelijk aandeel, juridisch verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te [plaats] op [datum] (...)

De schuldenaar/hypotheekgever staat er jegens de bank voor in, dat hij de volle en onvoorwaardelijke beschikking heeft over het registergoed.

Het registergoed en de hierna onder het opschrift "vestiging pandrechten inzake het "registergoed" vermelde roerende goederen, worden hierna tezamen genoemd: "het verbondene".

(...)

Vesting pandrechten inzake het registergoed

(...)

Algemene voorwaarden

Op deze akte en de bij deze akte gevestigde hypotheek- en pandrechten zijn, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, van toepassing: de Algemene Voorwaarden van Geldlening en Hypotheekverlening SNS Bank (particulier), in deze akte aangeduid als "de algemene voorwaarden", zoals die zijn vastgesteld in een op twee november tweeduizend vijf voor [naam] notaris te Amsterdam verleden akte, waarvan een afschrift op vier november tweeduizend vijf werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer in deel 31025 nummer 195. De schuldenaar (en de hypotheekgever) heeft/hebben voor het passeren van deze akte een exemplaar van deze algemene voorwaarden ontvangen en heeft/hebben van de inhoud daarvan kennis genomen. In de algemene voorwaarden zijn onder meer de volgende bepalingen opgenomen, die hierbij uitdrukkelijk worden bedongen:

(...)

Executie

Indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van enige vordering waarvoor het hypotheekrecht tot zekerheid is gevestigd, is de bank bevoegd het verbondene te executeren - en zich op de executieopbrengst te verhalen.

De bank is bevoegd de aan haar verpande roerende zaken die bestemd zijn om het te executeren registergoed duurzaam te dienen of daarmee een bedrijf uit te oefenen tezamen met het te executeren registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

(...)

Bewijskracht bankadministratie.

Tegenover de schuldenaar (en de hypotheekgever) strekt een door de bank ondertekend uittreksel uit haar administratie tot volledig bewijs, behoudens door de schuldenaar of de hypotheekgever geleverd tegenbewijs.'

2.3 In de hypotheekofferte staat:

'Het aangeboden leningbedrag is hoger dan de huidige marktwaarde van uw woning. Dat betekent dat indien u uw woning verkoopt, of moet verkopen omdat bijvoorbeeld uw inkomen (gedeeltelijk) wegvalt, u een schuldrest kunt overhouden. Deze schuldrest moet aan de bank worden terugbetaald.'

(...)

Bijzondere bepalingen.

Deze offerte geschiedt onder voorbehoud van een ons conveniërend

- BKR verklaring opgemaakt door cliënten inclusief tijdsaanduidingen.

Uw doorlopend krediet zal bij het passeren van de hypotheekakte worden ingelost met deze hypotheek.

Op deze offerte en de nader op te maken hypotheekakte en de daarop van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden van Geldlening en Hypotheekverlening is de Gedragscode voor Hypothecaire Financieringen onverkort van toepassing.

Deze offerte betreft maatwerk en is tot stand gekomen op basis van uw specifieke inkomens en/of vermogenspositie.

De toetslasten van de aangeboden lening zijn hoger dan op grond van Gedragscode Hypothecaire Financieringen is toegestaan. Volgens deze Gedragscode kunt u maximaal € 284.366,12 lenen. U verklaart door ondertekening van de offerte dat u op deze afwijking van de Gedragscode bent gewezen en dat u de risico's ervan begrijpt en accepteert.

(...)

Deze offerte wordt u aangeboden door tussenkomst van een bemiddelaar. Het is in uw belang dat de financiering aansluit op uw wensen en past bij uw persoonlijke omstandigheden. SNS Bank adviseert u niet en controleert het advies van uw adviseur niet. Bespreek daarom deze offerte, maar ook het belang van vermogensopbouw ten behoeve van aflossing van uw hypotheek en een overlijdensrisicoverzekering, met uw adviseur voordat u de offerte accepteert.'

- 2.4 Door oplopende betalingsachterstanden heeft de bank op 26 november 2008 de hypotheek opgeëist. Een andere schuldeiser legde in december 2008 executoriaal beslag op de woning. In februari 2009 is de achterstand bij de bank voldaan. Vlak daarna ontstond een nieuwe betalingsachterstand.
- 2.5 In december 2009 hebben partijen wederom een betalingsregeling getroffen. Hier is door de consument en wijlen haar partner niet aan voldaan. In juni 2011 bedroeg de betalingsachterstand € 18.555,27. De bank heeft opnieuw de hypotheek opgeëist. Er is een laatste betalingsregeling afgesproken maar de bank heeft ook een taxatie aangevraagd. In maart 2012 bedroeg de achterstand € 20.208,73 en is een verkoop-traject opgestart via een makelaar.
- 2.6 In het taxatierapport van 3 mei 2012 staat opgenomen:

'DOEL VAN DE TAXATIE

(...) het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van een (executoriale) verkoop.

WAARDERING

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- | | |
|--------------------|-------------|
| - Marktwaaarde: | € 219.000,- |
| - Executiewaaarde: | € 183.000,- |

- Marktwaaarde in verhuurde staat:	€ 150.000,-
- Executiewaarde in verhuurde staat:	€ 123.000,-
- Gedwongen verkoopwaarde:	€ 200.000,-

- 2.7 Op 30 augustus 2012 heeft de bank de consument een brief gestuurd, daarin staat het volgende:

Op uw hypotheek heeft een aflossing plaatsgevonden ivm verkoop van uw woning. Na verrekening van de hoofdsommen inclusief achterstand, afloopprente en verpande gelden resteert er een tekort van: € 140.687,90.

Datum aflossing 20 augustus 2012

(...)

Het tekort is als volgt gespecificeerd:

(...)

<i>Hypotheek:</i>	<i>Totale hoofdsom</i>	<i>€ 343.000,00</i>
<i>Achterstand</i>		<i>€ 28.745,60</i>
<i>Afloopprente</i>		<i>€ 10.043,34</i>
<i>Totale hypothecaire vordering</i>		<i>€ 381.788,94</i>
<i>Netto opbrengst verkoop woning</i>		<i>€ 211.944,55</i>
<i>Bruto tekort</i>		<i>€ 169.844,39</i>
<i>Opbrengst verpande Polis/rendement/spaardelen</i>		<i>€ 29.156,49</i>
<i>Netto Tekort</i>		<i>€ 140.687,90</i>

(...)

Totale vordering:

€ 140.724,02

(...)

Mochten wij dit bedrag niet hebben ontvangen of er is geen betalingsregeling getroffen binnen de in de brief gestelde termijn dan zullen wij zonder nadere kennisgeving een gerechtsdeurwaarder inschakelen. Alle hieruit voortvloeiende kosten komen geheel voor uw rekening. Wij zijn verplicht uw betalingsachterstand aan te melden bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) in Tiel.'

De klacht en vordering

- 2.8 De consument heeft, kort en zakelijk weergegeven het volgende aangevoerd.
- 2.9 Ten tijde van de verkoop van de woning heeft de bank in strijd met de op haar rustende zorgplicht en wettelijke verplichtingen gehandeld. De consument verwijst hiervoor naar jurisprudentie, kamerstukken, artikel 15 van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2011 (de Gedragscode), de Leidraad Betalingsachterstanden bij Hypotheken van de AFM van maart 2013, artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) en literatuur over 'de val van SNS Reaal'.
- 2.10 Na een geringe betalingsachterstand, als gevolg van omstandigheden die samenhangen met de economische crisis in die tijd, heeft de consument meermaals verzocht om tot een oplossing te komen met de bank.

Hierop is niet ingegaan. In een zeer kort tijdsbestek moest de consument akkoord gaan met een (gedwongen) onderhandse verkoop van de woning. Daarbij heeft de door de bank aangewezen makelaar de potentiële kopers ingelicht omtrent de situatie van gedwongen verkoop en daarom is de woning ver onder de marktconforme prijs verkocht. Met als resultaat dat er een exorbitant hoge restschuld van € 140.687,90 resteerde. De restschuld steeg procentueel gezien ver boven het gemiddelde van 14% uit, aldus de consument.

- 2.11 Verder stelt de consument dat de bank tijdens de executiefase een zo hoog mogelijke veilingopbrengst diende na te streven en er zorg voor te dragen dat een schuldenaar zonder of met een zo beperkt mogelijke restschuld achter bleef. In een tijd waarin veel huizen in Nederland onder water stonden mocht van de bank meer coulance worden verwacht.¹
- 2.12 Ook weigert de bank volgens de consument reeds vanaf 2012, om onduidelijke redenen, te communiceren over de betalingsachterstand, een oplossing en de wijze waarop de verkoop van de woning heeft plaatsgevonden. De bank heeft zich intimiderend opgesteld en misbruik gemaakt van haar bevoegdheden. Daarmee heeft ze de consument ernstig gedupeerd en belemmert in haar economische en sociale ontwikkeling.
- 2.13 Het in 2021 door de bank gelegde loonbeslag is onrechtmatig omdat de grosse geen executoriale kracht heeft voor het invorderen van de restschuld. De consument verwijst hiervoor naar jurisprudentie.² De bank heeft onrechtmatig beslag laten leggen op het inkomen van wijlen de partner van de consument en op haar inkomen. Om een executoriale titel te verkrijgen tot verhaal op de restschuld had de bank destijds een gerechtelijke procedure moeten aanspannen, daarmee is niet gezegd dat de bank die titel dan ook zou hebben verkregen.
- 2.14 De consument vordert dat het loonbeslag wordt opgeheven en de inhoudingen worden gerestitueerd; vordert voorts een bedrag tot schadevergoeding van immateriële schade omdat zij en haar op 26 januari 2020 op jonge leeftijd overleden partner door de handelwijze van de bank in een erbarmelijke situatie hebben moeten verkeren. Dit bedrag heeft de consument begroot op € 40.500,- (€ 4.500,- per jaar gedurende 9 jaren); tot slot vordert de consument verwijdering van de registratie bij BKR.

¹ De consument heeft daarbij de volgende verwijzing gedaan: TK 2012-2013, 33484, nr. 3 van 21-11-2012, Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 6 juli 2010, UN BN0872, Gerechtshof Leeuwarden, 31 januari 2012, UN BV2358 en Rechtbank Amsterdam 13 mei 2014, ECLI:NL:RBAMS:2013:CA0869.

² Hoge Raad in de zaak Rabobank/Visser d.d. 26 juni 1992, ECU:NL:HR:1992:ZC0646, UN ZC0646, NJ 1993/449 en Hoge Raad 8 februari 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY4889.

Het verweer van de bank

- 2.15 De bank heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument en daarbij, kort en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.
- 2.16 De feiten en omstandigheden in de periode van 2008 tot heden zoals deze door de consument zijn geschetst worden door de bank betwist. Het komt niet overeen met hetgeen door de bank is vastgelegd in de bankadministratie. De consument kwam binnen enkele maanden na het afsluiten van de geldlening in betalingsproblemen. De bank trof gedurende een periode van bijna 4 jaar vele regelingen en bewoog mee met alle excuses met betrekking tot de betalingsachterstanden. Tot 6 maal toe schakelde de bank een accountmanager in om de consument te ondersteunen en tot een structurele oplossing te komen. Toen de consument weer in de gelegenheid was om op de schuld af te lossen deed ze dat niet. Pas bij een betalingsachterstand van ruim € 20.000,- besloot de bank dat de maat vol was en de woning verkocht zou moeten worden. Ten tijde van de overdracht van de woning was haar betalingsachterstand opgelopen naar € 28.745,60.
- 2.17 De vraagprijs van de woning werd gesteld op € 239.000,-, hetgeen geheel in lijn was met de dalende huizenprijzen in die periode. Eind april 2012 ontving de makelaar een openingsbod van € 215.000,-, daarop is een tegenvoorstel van € 235.000,- gedaan waarna een eindvoorstel volgende van € 220.000,-. Gezien de maandelijks oplopende betalingsachterstand en het feit dat er geen verdere vooruitzichten waren op een nieuwe kijker en/of koper kon de bank zich vinden in deze verkoopprijs. De bank heeft echter de keuze aan de consument gelaten. De door de consument afgegeven volmacht voorzag namelijk niet in deze verkoopprijs. De consument stemde vervolgens in met de verkoopprijs en tekende voor de levering.
- 2.18 De consument heeft gesteld dat de makelaar de potentiële kopers vertelde over haar situatie. De bank is niet bekend met deze gebeurtenis. De makelaar was in ieder geval niet vanuit de bank bekend met haar persoonlijke situatie. De makelaar kreeg enkel de opdracht de woning te verkopen. De makelaar is verder verplicht met potentiële kopers te bespreken dat de bank de verkopende partij is, in verband met specifieke clausules die in de koopovereenkomst moeten worden opgenomen.
- 2.19 Artikel 3:268 lid 2 BW heeft betrekking op een onderhandse executieverkoop. De verkoop van de woning van de consument was echter geen executoriale verkoop. De woning is regulier verkocht via een makelaar. Indien de bank een executoriale verkoop had opgestart dan was hier een vrij lange procedure aan voorafgegaan. Gedurende het executietraject was de achterstand -en daarmee de restschuld- nog meer opgelopen. Uit het taxatierapport van mei 2012 blijkt een executiewaarde van € 183.000,-. De bank initieerde de onderhandse verkoop in het belang van de consument. De woning is uiteindelijk boven de marktwaarde verkocht.

- 2.20 Na de verkoop van de woning nam de consument geen enkel initiatief om te komen tot een oplossing voor het inlossen op de restschuld. Nadat ze 16 maanden niet reageerde op de contact- en betaalverzoeken van de bank, droeg de bank het dossier over aan een incassobureau. Toen ook zij er niet in slaagden om met de consument tot een oplossing te komen is het dossier overgedragen aan de deurwaarder. Deze heeft rechtmatig beslag gelegd op het inkomen. Anders dan de consument stelt voldoet de hypotheekakte wel aan de vereisten van een authentieke akte en heeft deze daarom op grond van artikel 430 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) executoriale kracht.
- 2.21 Voor zover de consument persisteert recht te hebben op restitutie van de inhoudingen op het inkomen van haar overleden partner heeft zij niet aannemelijk gemaakt dat zij uit hoofde van de nalatenschap bevoegd is dergelijke vorderingen in te stellen, noch dat zij de nalatenschap zuiver of beneficiair heeft aanvaard.
- 2.22 De bank is zich ervan bewust dat de schuld naar alle waarschijnlijkheid onoplosbaar is. De bank is niet de enige beslaglegger op het inkomen. De bank brengt al ruim 4 jaar geen rente meer in rekening. De bank kan zich voorstellen dat het verlies van haar partner bovenop de schuldenlast en de gebeurtenissen van de afgelopen jaren enorm zwaar en verdrietig voor de consument zijn. De bank heeft het aanbod gedaan om met haar de financiële situatie te beoordelen om haar wellicht perspectief te kunnen bieden.

3. De beoordeling

Inleiding

- 3.1 De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of de bank de op haar rustende verplichtingen op grond van de wet en de zorgplicht van de bank tegenover de consument heeft geschonden, en zo ja, of zij gehouden is tot betaling van een schadevergoeding.

De handelwijze van de bank ten tijde van de verkoop van de woning

- 3.2 De commissie merkt op dat op grond van artikel 3:268 van het BW een hypotheekhouder, indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt, bevoegd is het verbonden goed in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris te doen verkopen. Tussen partijen is niet in geschil dat de consument in verzuim was, zodat de bank ten aanzien van de woning het recht van parate executie had. De bank heeft echter het initiatief genomen voor een onderhandse verkoop via de makelaar. Dit heeft de bank kennelijk gedaan met het oog op het gemeenschappelijke belang van haarzelf en de consument bij een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning.

- 3.3 Uiteindelijk is de bank geslaagd in het tot stand brengen van deze onderhandse verkoop, zodat de woning niet geveild hoefde te worden. Niet gesteld of gebleken is dat een veiling van de woning had geresulteerd in een hogere opbrengst. Vaststaat verder dat de koopprijs van € 220.000,- net iets hoger was dan de marktwaaarde volgens het taxatierapport. Bovenstaande gang van zaken duidt er in beginsel op dat de bank heeft geprobeerd een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren bij de verkoop van de woning en dat zij zodoende heeft voldaan aan haar zorgplicht.³ De commissie begrijpt het standpunt van de consument aldus dat, ondanks het feit dat zij heeft getekend voor de verkoop en levering van de woning, deze tegen haar wil in danwel tegen een te lage prijs is verkocht. Dat er sprake zou zijn van onrechtmatigheid of ongepaste dwang aan de zijde van de bank is echter niet komen vast te staan.

Heeft de bank een rechtsgeldige grondslag voor het loonbeslag

- 3.4 De commissie overweegt als volgt. Een hypotheekakte is een zogenaamde authentieke akte en vormt een executoriale titel in de zin van artikel 430 Rv. Volgens vaste jurisprudentie komt aan de grosse van een authentieke akte slechts executoriale kracht toe met betrekking tot op het tijdstip van het verlijden van de akte reeds bestaande en in de akte omschreven vorderingen alsmede met betrekking tot toekomstige vorderingen die hun onmiddellijke grondslag vinden in een op het tijdstip van het verlijden van de akte reeds bestaande en in de akte omschreven rechtsverhouding. In geval de akte wel betrekking heeft op één of meer vorderingen die aan de in de vorige zin bedoelde vereisten voldoen, maar niet de grootte van het verschuldigde bedrag vermeldt, is de grosse van de akte niettemin voor tenuitvoerlegging vatbaar, wanneer deze de weg aangeeft langs welke op voor de schuldenaar bindende wijze de grootte van het verschuldigde bedrag kan worden vastgesteld, behoudens de mogelijkheid van tegenbewijs door de schuldenaar.⁴
- 3.5 Door de consument is gesteld dat de vordering van de restschuld onvoldoende bepaald is en dat zodoende aan de hypotheekakte geen executoriale kracht toekomt, zodat het door de bank opgelegde loonbeslag onrechtmatig is. De commissie volgt deze stelling niet. In de hypotheekakte wordt expliciet vermeld dat de hypotheek wordt verleend tot zekerheid voor de betaling van de schuld van € 335.500,-. Daarbij wordt verwezen naar de hypotheekofferte die betrekking heeft op de lening waarvoor de hypotheek is verleend. In de hypotheekakte zijn de bepalingen opgenomen over de rente en aflossing en is expliciet vermeld dat de hypotheek wordt verleend tot zekerheid van de betaling van de geldlening en de verschuldigde renten en kosten.

³ Zie ook Rechtbank Den Haag 10 juli 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:8017, rechtsoverwegingen 4.1-4.3.

⁴ HR 26 juni 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0646, NJ 1993/449.

Naar het oordeel van de commissie is voldaan aan het vereiste dat uit de hypotheekakte blijkt langs welke weg de grootte van het verschuldigde bedrag (in dit geval de restschuld) kan worden vastgesteld, zodat de hypotheekakte executoriale kracht heeft voor de vordering, die uiteindelijk tot de restschuld van € 140.687,90 heeft geleid.

Conclusie

- 3.6 De commissie heeft geoordeeld dat de bank niet de op haar rustende zorgplicht of andere door de consument genoemde wettelijke verplichting heeft geschonden ten tijde van de verkoop van de woning in 2012, noch is komen vast te staan dat het loonbeslag ter invordering van de restschuld, welke is ontstaan na de verkoop van de woning, onrechtmatig is. De vorderingen van de consument kunnen niet worden toegewezen op basis van de door haar aangevoerde gronden en zullen worden afgewezen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Kifid als wordt voldaan aan de vereisten van regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement is bepaald dat beroep kan worden ingesteld tot 6 weken na de dag van deze uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen 2 weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 1 maand na de verzenddatum van de uitspraak een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie vanaf 1 april 2017, te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut Financiële Dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999

Website: www.kifid.nl