

Is inkoop ter veiling van verhypothekerde woning door bank en doorverkoop met winst zonder deze ten gunste van de hypotheekgever te brengen, een sch...

Rb. Midden-Nederland 01-08-2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5581

Instantie

Rechtbank Midden-Nederland

Datum

1 augustus 2018

Magistraten

Mr. J.P.H. van Driel van Wageningen

Zaaknummer

C/16/440363 / HA ZA 17-476

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS19063:1

Vakgebied(en)

Financieel recht / Bank- en effectenrecht

Insolventierecht / Faillissement

Verbintenissenrecht / Algemeen

Goederenrecht / Zekerheidsrechten

Brondocumenten

ECLI:NL:RBMNE:2018:5581, Uitspraak, Rechtbank Midden-Nederland, 01-08-2018

Wetgeving

Art. 6:2, 6:248 BW; art. 2 ABV

Essentie

Opzegging geldlening. Executoriale verkoop. Zorgplicht.

Is inkoop ter veiling van een verhypothekerde woning door de bank en doorverkoop met winst zonder deze ten gunste van de hypotheekgever te brengen, een schending van de zorgplicht?

Samenvatting

De bank heeft aan eisers een geldlening verstrekt. Tot zekerheid voor de terugbetaling hebben eisers een hypotheekrecht op het woonhuis ten gunste van de bank gevestigd. In verband met een strafrechtelijke verdenking van één van eisers en conservatoir beslag op het woonhuis door het Openbaar Ministerie heeft de bank de hypothecaire geldlening opgezegd en op een termijn van een half jaar opgeëist. Terugbetaling bleef achterwege. De bank is overgegaan tot executoriale verkoop. Ter veiling heeft de bank een openingsbod van € 450.000 gedaan (bij een getaxeerde executiewaarde van € 625.000). Doel daarvan was de biedingen op gang te brengen. Er kwam geen enkele bieding. De bank heeft het woonhuis aan zichzelf gegund. Vier maanden later heeft zij het huis verkocht voor € 750.000. Het verschil in verkoopprijs van € 300.000 heeft de bank niet in mindering gebracht op haar restantvordering op eisers uit de hypothecaire geldlening. Eisers vorderen die vermindering alsnog.

Rb.: Het conservatoir beslag door het Openbaar Ministerie en de daaruit voortvloeiende onmogelijkheid voor eisers aan de maandbetalingen voor de hypothecaire geldlening te voldoen, waren voldoende grond voor opzegging van de geldlening. Onder de gegeven feiten en omstandigheden heeft de bank bij het executeren van het woonhuis haar zorgplicht tegenover eisers geschonden. Als executant heeft zij het woonhuis aan zichzelf als koper gegund, terwijl haar bod voor een ander doel was uitgebracht. Dat doel was biedingen op gang brengen. Juist daarom had de bank laag ingezet (nog geen driekwart van de executiewaarde). Als het toeval dan wil dat er geen andere bieders zijn, is het onzorgvuldig van de bank tot verkoop aan haarzelf over te gaan tegen een veel te lage prijs, ten koste van eisers. Bovendien heeft de bank haar keuze voor openbare verkoop in plaats van onderhandse verkoop op basis van een volmacht, erg mager onderbouwd. De zorgplichtschending door de bank leidt ertoe dat zij schadeplichtig wordt tegenover eisers. De bank moet het extra

bedrag van € 300.000 dat de bank heeft ontvangen uit de onderhandse verkoop alsnog in mindering brengen op haar restantvordering op eisers.

Verwant oordeel

Zie ook:

- HR 9 januari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2536, NJ 1999/285.

Wenk

1. Zorgplicht van de bank

Een relatie tussen een bank en haar klant waarin sprake is van hypothecaire kredietverlening, kent een aantal overeenkomsten: in ieder geval de overeenkomst van geldlening en die van hypotheekvestiging. De rechtsgevolgen tussen partijen volgen uit die overeenkomsten. Zij worden, naar de aard van die overeenkomsten en indien nodig, aangevuld door de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid (art. 6:248 lid 1 BW). In bancaire relaties geldt een zorgplicht. Zij vloeit (via art. 2 Algemene Bankvoorwaarden) uit de overeenkomst(en) zelf voort. Jegens particulieren geldt bovendien een bijzondere zorgplicht: 'De maatschappelijke functie van banken brengt een bijzondere zorgplicht mee, zowel jegens haar cliënten uit hoofde van de met hen bestaande contractuele verhouding (...)' (HR 9 januari 1998, *MeesPierson/Bos*). Het betreft, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, een aanvulling van de rechtsgevolgen op basis van de redelijkheid en billijkheid.

2. Zorgplicht bij executie

Aangenomen wordt dat de (bijzondere) zorgplicht ook bestaat bij de uitoefening van het executierecht door de bank. Zij zal met de belangen van de geëxecuteerde (haar klant) mede rekening moeten houden. Zij heeft dat in dit geval onvoldoende gedaan. Ten eerste heeft de bank onvoldoende duidelijk kunnen maken waarom zij voor executoriale verkoop heeft gekozen in plaats van voor onderhandse verkoop (op basis van een volmacht). Ten tweede heeft zij een laag openingsbod gedaan met als doel biedingen uit te lokken. Toen die hogere biedingen niet kwamen, had zij niet tot gunning aan haarzelf moeten overgaan. Zij had alsnog onderhands moeten proberen te verkopen. Of zij had wel mogen gunnen, maar een eventuele latere meeropbrengst in mindering op de restantvordering moeten brengen. Door niet zo te handelen, heeft de bank haar zorgplicht geschonden.

3. Gevolg van het schenden van de zorgplicht

Het schenden van de zorgplicht leidt tot schadeplichtigheid. Het betreft immers de niet-nakoming van een verbintenis (uit overeenkomst). De rechtbank stelt de schade van eisers vast op de gemiste meeropbrengst van € 300.000. Deze moet in mindering op de restantvordering van de bank worden gebracht.

J.A. Stal

Partij(en)

Vonnis in de zaak van:

1. Eiser 1,
2. Eiser 2,

eisers, adv.: mr. J. Veninga te Koog aan de Zaan,
tegen

De Volksbank N.V., te Utrecht, gedaagde, adv.: mr. M.H. Berrevoets te Utrecht.

Uitspraak

Rechtbank, locatie Utrecht:

1. De procedure

1.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnissen van 16 augustus 2017
- het proces-verbaal van comparitie van 10 april 2018, met daaraan gehecht de spreekantekeningen van beide advocaten.

1.2.

Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De beoordeling

Wat is de kern?

2.1.

De bank heeft het woonhuis van eisers executoriaal geveild. De bank heeft het woonhuis op deze veiling zelf gekocht voor € 450.000. De executiewaarde was toen getaxeerd op € 625.000, dus op € 175.000 méér. Ongeveer drie maanden later heeft de bank dat woonhuis onderhands verkocht voor € 750.000, een bedrag dat ongeveer gelijk was aan de getaxeerde 'gedwongen verkoopwaarde' van € 775.000 van het woonhuis.

Mocht de bank overgaan tot executie en, zo ja, heeft zij bij de uitvoering daarvan een zorgplicht geschonden of onrechtmatig gehandeld tegenover eisers? Die vragen moet de rechtbank beantwoorden.

Wat is er gebeurd?

2.2.

Eisers hebben bij de bank een geldlening afgesloten op 22 mei 2006 voor de aankoop van hun woning. Het ging om bijna een miljoen euro. Als zekerheid is toen ook een hypotheek verleend door eisers op dat woonhuis, tot een maximum inclusief rente en kosten van ruim € 1,5 miljoen. Ook hebben eisers bij de bank (toen of op een ander moment) een betaalrekening geopend.

2.3.

Met een brief van 16 januari 2012 heeft de bank de relatie met eisers opgezegd. In die brief noemt de bank dat eiser 1 wordt verdacht van afpersing en witwassen, wat in de media op een negatieve manier de aandacht heeft gekregen. Ook noemde de bank dat het Openbaar Ministerie op 4 november 2011 conservatoir beslag had gelegd op het woonhuis en dat dit beslag op 16 januari 2012 nog op dat woonhuis lag. De bank zegt de hypothecaire geldlening en de betaalrekening op. Dat komt neer op de opzegging van de gehele bankrelatie.

In dezelfde brief geeft de bank ook nog het schuldenoverzicht, waaruit blijkt dat eisers € 12.144,48 achter waren met de hypotheekbetalingen.

2.4.

De bank is op 16 november 2012 overgegaan tot veiling van het woonhuis, nadat de termijn van een half jaar was verstreken die zij aan eisers had gegeven om de openstaande geldsom van iets meer dan één miljoen euro te betalen. De bank heeft niet aan eisers gevraagd om een volmacht tot onderhandse verkoop, omdat de bank dat bij de opzegging van een relatie niet doet.

"Dan is er vaak te veel aan de hand om verder in samenspraak met de klant iets te doen."

aldus de bank op de comparitie.

2.5.

Op de veiling deed niemand een bieding. Volgens de bank — op de comparitie — was dit een 'zeer uitzonderlijke situatie' die zij nooit meemaakt. De bank verklaarde hierover verder:

"Alle handen bleven omlaag. In de regel geeft de bank een openingsbod om de boel op gang te krijgen. Als er eenmaal een bod ligt, willen andere partijen daaroverheen gaan. Het bleef echter stil en de handen bleven omlaag. Daardoor is de woning bij de bank terecht gekomen. Dat de bank uiteindelijk eigenaar wordt van het pand, komt slechts zelden voor."

2.6.

De bank kreeg het woonhuis in eigendom voor haar openingsbod van € 450.000. Op 23 maart 2013, bij benadering vier maanden na de veiling, heeft de bank via een makelaar het woonhuis verkocht voor € 750.000. Op haar hypothecaire vordering heeft de bank een bedrag van € 450.000 in mindering gebracht. De restantvordering die de bank heeft uitgerekend was tijdens de comparitie € 577.119,49. Deze vordering blijft groeien, omdat de renteschuld en de kosten oplopen.

Gaat het over de bankrelatie of over de hypothecaire geldlening?

2.7.

Eisers stellen de vraag aan de orde of de bank de bankrelatie mocht opzeggen, maar de rechtbank zal die vraag niet beantwoorden. In dit geval omvatte de bankrelatie de hypothecaire geldlening en het aanhouden van een betaalrekening. Het debat dat door eisers is begonnen, gaat helemaal niet over die betaalrekening, maar alleen over de hypothecaire lening. Ook de eisen van eisers hangen alleen samen met de opzegging van die lening en de executoriale verkoop van het woonhuis. De rechtbank zal zich daarom beperken tot die lening en de betaalrekening buiten beschouwing laten.

Mocht de bank de hypothecaire geldlening opzeggen? Ja

2.8.

In de brief van 16 januari 2012 is te lezen waarom de bank opzegt. Dat heeft te maken met het beslag dat door het Openbaar Ministerie is gelegd en met de strafrechtelijke verdenkingen tegen eiser 1. Partijen zijn het erover eens dat de bank opzegging van de lening niet heeft gebaseerd op het feit dat er toen ook al een betalingsachterstand bestond.

2.9.

Kunnen de twee wel genoemde redenen afzonderlijk of samen de opzegging dragen? Jazeker, het conservatoir beslag door het Openbaar Ministerie is daarvoor al voldoende.

Uit de toepasselijke bankvoorwaarden blijkt dat de bank de hypothecaire geldlening mag opeisen als een conservatoir beslag langer dan dertig dagen blijft liggen, zoals hier. Mocht de bank dat recht uitoefenen of is dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar? eisers hebben niet tegengesproken dat zij door andere nog gelegde beslagen niet in staat waren de maandbetalingen voor de hypothecaire geldlening te hervatten. Er was dus reden voor de bank om tot actie over te gaan: het beslag op het woonhuis was méér dan een formaliteit van voorbijgaande aard. De acties van het Openbaar Ministerie hadden direct invloed op de financiële positie van eisers. Het beslag op het woonhuis was een van die acties en de bank mocht in reactie daarop de lening opzeggen. Daar komt bij dat de bank aan eisers een half jaar heeft gegeven voordat zij tot executie zou overgaan. Wat de bank deed, was niet disproportioneel, laat staan onaanvaardbaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

2.10.

Deze conclusie verandert niet, als de rechtbank andere verwijten die eisers aan de bank maken erbij betreft.

- a. De bank wist dat eiser 1 in voorlopige bewaring zat, zonder dat hij contact kon hebben met de buitenwereld. Mocht de bank dan toch opzeggen? Ja, want dit gegeven maakt de financiële positie van eisers alleen maar wankeler.
- b. De bank had ook in overleg met het Openbaar Ministerie kunnen treden om het conservatoir beslag op het woonhuis op te heffen, omdat de bank zonder meer een betere positie als schuldeiser had bij executie van het woonhuis. Mocht de bank dan toch opzeggen? Ja, want ook bij opheffing van het conservatoir beslag op het woonhuis, konden eisers de maandlasten van de hypotheek niet blijven betalen, waardoor hun schuld aan de bank alleen maar kon oplopen.

2.11.

De bank mocht dus de hypothecaire geldlening opzeggen op grond van alleen al het conservatoir beslag dat door het Openbaar Ministerie was gelegd. Dan doet het er niet meer toe of de bank dat ook mocht op grond van de strafrechtelijke verdenkingen tegen eiser 1. Ook de vraag of de bank in haar opzeggingsbrief deze verdenkingen wel duidelijk aan de opzegging ten grondslag heeft gelegd, kan dan onbeantwoord blijven.

Kan de bank iets verweten worden bij de executoriale verkoop van het woonhuis? Ja

2.12.

Heeft de bank bij een executoriale verkoop van een woonhuis een zorgplicht tegenover de eigenaren van dat huis, de geëxecuteerden? Ja, de bank mag haar bevoegdheden niet zo uitoefenen dat zij daarbij vermijdbaar nadeel berokkent aan de geëxecuteerde. Of sprake is van een schending van deze zorgplicht hangt af van de omstandigheden van het geval.

Die feiten en omstandigheden zijn hier:

- Er waren de strafrechtelijke verdenkingen tegen eiser 1, reden voor de bank om afstand van hem te nemen. Zij wilde haar reputatie niet op het spel zetten door eiser 1 als klant te houden. Met eiser 2 heeft dat niet rechtstreeks te maken.
- De bank wilde ook afstand houden van eisers door aan hen niet om een volmacht te vragen om onderhands te verkopen. Dat is het beleid van de bank bij opzegging van de bankrelatie:
“Dan is er vaak te veel aan de hand om verder in samenspraak met de klant iets te doen.”
In plaats daarvan koos de bank voor een openbare verkoop.
- Toen onderhandse biedingen uitbleven, heeft de bank de aangekondigde veiling laten uitvoeren.
- Op de veiling werden geen biedingen gedaan. De bank deed toen zelf een openingsbod van € 450.000. Dat was onder de getaxeerde executiewaarde van € 625.000. Het doel van de bank was de biedingen op gang te brengen. Dat gebeurde echter niet:
“(…) de handen bleven omlaag.”
- De bank heeft als executant gebruik gemaakt van haar recht van beraad om het woonhuis al dan niet aan de koper te gunnen. Na beraad heeft de bank het woonhuis aan zichzelf gegund voor de geboden prijs.

- iets meer dan vier maanden later is het woonhuis door de bank als eigenaar verkocht voor € 750.000. Het verschil in verkoopprijs van € 300.000 heeft de bank niet in mindering gebracht op haar restantvordering op eisers uit de hypothecaire geldlening.

2.13.

Deze feiten en omstandigheden maken dat de bank bij het executeren van het woonhuis haar zorgplicht tegenover eisers heeft geschonden. Die schending zit vooral in het door de bank als executant aan zichzelf als koper gunnen van woonhuis, terwijl het bod voor een ander doel was uitgebracht. Dat doel was biedingen op gang brengen. Juist daarom had de bank laag ingezet, nog geen driekwart van de executiewaarde. Als het toeval dan wil dat er geen andere bidders zijn, is het onzorgvuldig van de bank om dan tot verkoop aan haarzelf over te gaan tegen een veel te lage prijs, wat financieel over de rug gaat van eisers.

Daar komt bij dat het argument van de bank om te kiezen voor een openbare verkoop, erg mager is. Het komt neer op niet meer dan afstand willen houden van eiser 1 door niet aan hem en aan eiser 2 om een volmacht te vragen voor een onderhandse verkoop. De bank heeft geen enkele concrete stelling ontwikkeld die zicht geeft op de reputatieschade die zij zou leiden als zij die volmacht wel aan eisers had gevraagd of alleen aan eiser 2 die met het strafrechtelijk handelen niets van doen had en die op haar beurt een volmacht aan eiser 1 had kunnen vragen. De bank komt niet verder dan de algemene opmerking dat er bij opzeggingen van de bankrelatie “(...) vaak te veel aan de hand (is) om verder in samenspraak met de klant iets te doen.”

2.14.

Samen genomen levert dit een schending op van de zorgplicht die op de bank rust tegenover eisers Gegeven die zorgplicht had de bank

- het woonhuis niet mogen gunnen aan zichzelf als koper voor deze prijs en opnieuw een veiling moeten uitschrijven of alsnog een volmacht tot onderhandse verkoop moeten vragen aan eisers
óf
- de verplichting op zich moeten nemen, nu zij het woonhuis wél aan zichzelf als koper gunde, om de meerwaarde bij een latere verkoop in mindering op de schuld van eisers te brengen.

Wat is het gevolg van het schenden van de zorgplicht door de Bank?

2.15.

De zorgplichtschending door de bank leidt ertoe dat zij schadeplichtig wordt tegenover eisers Nu de bank ervoor heeft gekozen de woning aan zichzelf te gunnen, doet zich de tweede onder 2.14 genoemde situatie voor. Daardoor begroot de rechtbank de hoogte van de schade op het financiële gevolg van het door de bank niet in mindering brengen op haar vordering uit de hypothecaire geldlening van het extra bedrag van € 300.000 dat de bank heeft ontvangen uit de onderhandse verkoop. De bank moet dat bedrag alsnog in mindering brengen op haar restantvordering op eisers om deze schade te vergoeden.

De meest verstrekkende eis (onder I in de dagvaarding) van eisers is dat voor recht wordt verklaard dat zij niets meer aan de bank verschuldigd zijn. Het is duidelijk dat die eis niet wordt toegewezen, omdat de schending van de zorgplicht niet leidt tot méér dan een aftrekpost van € 300.000. Na aftrek daarvan blijft er zeker nog een restantvordering over.

2.16.

De rechtbank kan het bedrag dat na de aftrek resteert niet berekenen, omdat dit bedrag steeds oploopt door rente en kosten en dus ook na de op de zitting gemelde stand weer opgelopen moet zijn. Om een eindvonnis uit te spreken, is het niet nodig dat dit bedrag eerst wordt berekend. Het gaat erom dat de bank opnieuw berekent wat haar restantvordering is op eisers als zij in haar berekening per datum van ontvangst opneemt het door haar verkregen extra bedrag van € 300.000. Een vroegere datum kan de rechtbank niet bepalen, want daarvoor zijn er onvoldoende aanknopingspunten in het dossier. Volstaan kan worden met de verklaring voor recht die hierna is geformuleerd. Die past binnen wat subsidiair is gevorderd (onder I in de dagvaarding).

2.17.

Omdat er zeker een restantvordering overblijft, zal de rechtbank verdere executiemaatregelen door de bank tegen eisers niet verbieden. Deze eis (onder II in de dagvaarding) wordt afgewezen.

Proceskosten

2.18.

De bank heeft te gelden als de meest in het ongelijk gestelde partij. Dus wordt zij in de proceskosten veroordeeld. Aan de kant van eisers worden die kosten begroot op basis van het al vaker genoemde bedrag van € 300.000, omdat dit

correspondeert met wat in het voordeel van eisers wordt beslist. De begroting van de proceskosten is:
dagvaarding € 102,20
griffierecht 78
salaris advocaat 4.804 (2,0 punten x tarief € 2.402)
Totaal € 4.984,20

3. De beslissing

De rechtbank

3.1.

verklaart voor recht dat de restantvordering van de bank op eisers uit de hypothecaire geldlening een omvang heeft die moet worden berekend met verwerking in de berekening van het bedrag van € 300.000 uit de onderhandse verkoop op de datum dat dit bedrag door de bank is ontvangen,

3.2.

veroordeelt de Volksbank N.V. in de proceskosten, aan de zijde van eisers tot op heden begroot op € 4.984,20,

3.3.

verklaart de veroordeling in 3.2 uitvoerbaar bij voorraad,

3.4.

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.P.H. van Driel van Wageningen en in het openbaar uitgesproken op 1 augustus 2018