

# Volmacht verkoop woning bij wanbetaling

Mag een bank een volmacht tot verkoop gebruiken als de debiteur 2 maanden achterstand heeft ?

Deze vraag is beantwoord door de Rechtbank te Amsterdam (KG ZA 11-800 HJ/MRSB)

Als je een hypotheek-akte tekent, staat daar altijd in dat de bank het recht heeft het onderpand in het openbaar te verkopen als de debiteur in gebreke blijft.

Maar de laatste tijd zie ik vaak dat banken liever niet een woning via de executie-veiling verkopen. Liever proberen ze het eerst via een "gewone" verkoop waarbij een makelaar met het pand adverteert en een koper zoekt.

De bank heeft dit recht echter niet, dus moet de eigenaar van de woning een volmacht tot verkoop tekenen.

Een vraag die daarbij kan opkomen is in hoeverre de afspraken uit de hypotheekakte en de Algemene Voorwaarden



Ernst Loendersloot

Sinds 1995 geef ik (juridisch) advies als kandidaat notaris.

U kunt me digitaal volgen via:  
[www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl)

Twitter @ErnstLoenderslo

Facebook  
Ernst Loendersloot

LinkedIn  
Ernst Loendersloot

Kijk ook op:  
[www.vaknotaris.nl](http://www.vaknotaris.nl)

Let op:  
de disclaimer op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) maakt onderdeel uit van deze informatie.

voorrang hebben op de afspraken die in de volmacht tot verkoop zijn vastgelegd.

Op 24 juni 2011 heeft de Rechtbank in Amsterdam hierop een gedeeltelijk een antwoord gegeven.

In die zaak was het zo dat in de volmacht was vermeld dat de bank bevoegd was om de woning te verkopen bij "een achterstand van twee maanden."

Een half jaar na ondertekening van de volmacht wilde de bank de woning verkopen, maar de eigenaar was het daar niet mee eens. De eigenaar stelde namelijk dat de aangehaalde clausule was opgenomen in de volmacht omdat hij een soort krediet had gekregen van de bank om maximaal twee maanden achter te lopen met de rente-betalingen. Als argumenten haalde hij aan dat er een forse overwaarde op de woning zat en dat hij sterk wisselende inkomsten had. Daardoor kon hij soms makkelijk meerdere maanden rente betalen en dan weer helemaal niet.

De bank was het met deze uitleg van de clausule in de volmacht niet eens en wees er op dat op grond van de hypotheekakte bij een kleine achterstand al het recht ontstond voor de bank om de woning in het openbaar te veilen.

De rechter in Amsterdam moest in kort geding de zaak beslissen en haalde daarbij ook een richtlijn van de Europese Unie aan, waarin regels staan ter bescherming van particulieren.

De conclusie van de rechter was dat de eigenaar/debiteur in deze zaak gelijk had. De woning mocht alleen via de "gewone" verkoop en met gebruik van de volmacht worden verkocht als er meer dan twee maanden betalingsachterstand was. Bovendien zou de bank bij overschrijding van deze termijn eerst gebruik moeten maken van de volmacht en pas als dat niet zou werken mogen grijpen naar het zware middel van de openbare veiling, zoals in de hypotheekakte vermeld.

Met andere woorden: de nieuwere afspraken uit de volmacht gingen boven de oude die in de hypotheekakte stonden.