

Wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het Burgerlijk Wetboek in verband met het transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maken van de executoriale verkoop van onroerende zaken

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het, mede teneinde fraude in de vastgoedsector te bestrijden en zo mogelijk te voorkomen, wenselijk is de executoriale verkoop van onroerende zaken transparanter en voor een breder publiek toegankelijk te maken en dat daartoe het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het Burgerlijk Wetboek dienen te worden gewijzigd;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

Het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 516, eerste lid, wordt "dertig" door "zestig" vervangen en wordt de zinsnede "door aanplakking volgens plaatselijk gebruik en door aankondiging in een plaatselijk verspreid dagblad" vervangen door: door aankondiging op een of meer algemeen toegankelijke websites.

B

Aan artikel 517 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. In de veیلconditiën, bedoeld in het eerste lid, of anderszins kan niet worden bepaald dat het risico voor beschadiging of tenietgaan van de onroerende zaak eerder op de koper overgaat dan op het tijdstip van de inschrijving, bedoeld in artikel 525, eerste lid.

C

Na artikel 519 worden drie artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 519a

1. De executoriale verkoop kan in afwijking van, of in aanvulling op artikel 519 ook plaatsvinden via internet.
2. Ingeval de executoriale verkoop via internet plaatsvindt, bepaalt de notaris in plaats van de dag en het uur van de verkoop, bedoeld in artikel 515, de website waarop en de periode gedurende welke er kan worden geboden.

Artikel 519b

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld over de veiligheid, betrouwbaarheid en toegankelijkheid waaraan de executoriale verkoop via internet, bedoeld in artikel 519a, eerste lid, moet voldoen.

Artikel 519c

Verkoop via internet kan slechts plaatsvinden aan een koper die uiterlijk één werkdag voorafgaand aan de veiling een document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht, alsmede een zodanige garantie of verklaring dat diens goedgeheid vast komt te staan, overlegt aan de in artikel 514 bedoelde notaris, dan wel een afdoende waarborgsom stort.

D

Na artikel 524 wordt een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 524a

De kosten die met de executoriale verkoop gemoeid zijn, met uitzondering van de overdrachtsbelasting, komen ten laste van de hypotheekhouder. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

E

In artikel 525 wordt aan het derde lid een zin toegevoegd, luidende:

Op enkel vertoon van het proces-verbaal kunnen voorts degenen die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevinden en op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop, bedoeld in artikel 516, als zodanig niet bekend waren aan de executant, tot ontruiming worden genoodzaakt op de in de eerste zin bedoelde wijze.

F

In artikel 548, tweede lid, eerste zin, wordt na "Dit verzoek kan" ingevoegd: door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd.

Artikel II

Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 264 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid wordt een zin toegevoegd, luidende:

De hypotheekhouder roept het huurbeding voorafgaand aan de openbare verkoop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak in, tenzij er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat er geen andere personen dan de hypotheekgever en zijn gezinsleden aanwezig zijn in het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop, bedoeld in artikel 516 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

2. In het zesde lid wordt in de tweede zin "één jaar" vervangen door: drie maanden.

B

Artikel 267 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de tweede zin van artikel 267 wordt "indien zulks met het oog op de executie vereist is." vervangen door: indien zulks met het oog op de executie vereist is en de voorzieningenrechter van de rechtbank hem machtiging verleent.

2. Na de tweede zin wordt een zin ingevoegd, luidende: De bevoegdheid de zaak onder zich te nemen en te ontruimen, kan worden ingeroepen tegen de hypotheekgever en de zijnen die gebruik maken van de te executeren zaak.

C

Na artikel 267 wordt een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 267a

In de hypotheekakte kan worden bedongen dat indien de hypotheekhouder bevoegd is een onroerende zaak in het openbaar te verkopen, de hypotheekgever zijn medewerking verleent aan het bezichtigen van de onroerende zaak door personen onder toezicht van de notaris of een door deze aan te wijzen persoon. De hypotheekhouder kan ingeval van weigering de bezichtiging doen plaatsvinden met behulp van de sterke arm.

D

In artikel 268, derde lid, wordt na 'ingediend' ingevoegd: door een advocaat of een notaris.

E

In artikel 270, derde lid, wordt na de derde zin een zin ingevoegd, luidende:

De verklaring kan behalve door een advocaat ook door een notaris worden ingediend.

F

In artikel 273, tweede lid, wordt "president van de rechtbank" vervangen door "voorzieningenrechter" en wordt na de eerste zin een zin ingevoegd, luidende:

De verklaring kan behalve door een advocaat ook door een notaris worden overgelegd.

Artikel III

Het beding, bedoeld in artikel 267a van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, wordt geacht in hypotheekakten, verleden voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, te zijn opgenomen.

Artikel IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven,

De Minister van Justitie