



Van der Stap Notarissen

Ministerie van Justitie

Kantooradres Westerlaan 1
3016 CK Rotterdam
Postadres Postbus 23066
3001 KB Rotterdam
Van mr. M.R.H. Krans
Telefoon 088 188 00 23
Directe fax 088 188 00 01
E-mail meindert.krans@vdstap.com
Datum 6 mei 2010

Betreft Verbetering van de executoriale verkoop van onroerende zaken

Geachte heer, mevrouw,

Ik ben een notaris die zich dagelijks met de veilingpraktijk bezighoud. Voornamelijk commerciële objecten, maar ook woningen. In verband met mijn werkzaamheden heb ik veel contact met banken en de KNB over de problemen die zich thans voordoen. Ik denk dat de voorgestelde wetgeving een hoop problemen gaat oplossen. Echter een aantal problemen wordt niet opgelost. Graag zou ik de overblijvende problemen en de door mij voorgestelde oplossingen daarvoor inbrengen in de consultatieronde.

Bedenktijd artikel 7:2 BW

De bedenkijd van artikel 7:2 BW is niet van toepassing op koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris (lid 5). De onderhandse verkoop in het kader van de executie valt niet onder deze uitzondering. De bedenkijd is zodoende van toepassing in geval een woning in het kader van een executie onderhands wordt verkocht aan een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (hierna eenvoudigweg te noemen: "natuurlijk persoon"). Dit heeft ongewenste en ook onbedoelde consequenties. Het risico voor de executant is namelijk dat een natuurlijk persoon de hoogste bieding uitbrengt, de executant die bieding accepteert, de koopovereenkomst ter goedkeuring wordt ingediend bij de voorzieningenrechter, waardoor de veilingdatum vervalt en daarna de koper gebruik maakt van zijn recht om de koopovereenkomst te ontbinden binnen de bedenkijd. De executant staat vervolgens met lege handen. Hij heeft geen koper meer en de veiling is vervallen. Ter voorkoming van dit risico gaan sommige executerende banken niet in op biedingen van natuurlijke personen. Het hoeft geen betoeg dat dit de opbrengst negatief beïnvloedt.

Zodoende stel ik voor in artikel 7:2 lid 5 BW "koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris." te vervangen door "executoriale verkoop als bedoeld in artikel 268 lid 1 of lid 2 van Boek 3.".



Van der Stap Notarissen

Indiening verzoek om onderhands te verkopen

Het voorstel om ook de executoriaal beslaglegger de bevoegdheid te geven om een verzoek in te dienen tot onderhandse verkoop is een goede. Wat ik mis is de mogelijkheid om ook bij een beslagexecutie onderhands te verkopen. De afwezigheid van deze mogelijkheid beïnvloedt de opbrengst van beslagexecuties negatief.

Zodoende stel ik voor onderhandse verkoop bij beslagexecutie van onroerende zaken mogelijk te maken.

Huurbeding

Doordat de hypotheekgever niet altijd meewerkt, is het vaak niet of nauwelijks te achterhalen of de te veilen onroerende zaak verhuurd is en zo ja, aan wie. Dit is met name een probleem als de te veilen onroerende zaak woonruimte betreft. Dan is voor het invoeren van het huurbeding verloop van de voorzieningenrechter vereist (artikel 3:264 lid 5 BW) en dit verloop moet verkregen zijn voor het tijdstip van de verkoop (artikel 3:264 lid 1 BW). Bij het verzoekschrift tot verkrijging van het verloop dient een exploit overgelegd te worden waarbij de executie en het invoeren van het huurbeding aan de huurder wordt aangezegd (artikel 549 lid 1 Rv). Als de executant de voor het uitvoeren van dit exploit benodigde informatie (naam en woonplaats huurder) niet kan verzamelen doordat de hypotheekgever en de eventuele huurders geen informatie verschaffen, wordt het uitvoeren van dit exploit moeilijk. Het gevolg is veelal dat het huurbeding niet ingeroepen kan worden en vlak voor of tijdens de veiling blijkt dat de te executeren onroerende zaak verhuurd is en het te laat is om verloop te verkrijgen voor de invoering van het huurbeding. Het hoeft geen betoog dat dit de opbrengst negatief beïnvloedt.

Zodoende stel ik voor aan artikel 549 lid 1 Rv een zin toe te voegen, luidende "De betekening van het in dit lid bedoelde exploit kan geschieden op de wijze als vermeld in artikel 61."

Tot zover de door mij voorgestelde oplossingen voor de overblijvende problemen. Mocht u naar aanleiding hiervan vragen hebben, dan ben ik uiteraard bereid die te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,
Van der Stap *Notarissen*

Meindert Krans
notaris