

# **Wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering teneinde de werking van de inschrijving van de koop van een registergoed in de openbare registers te verbeteren.**

## **Memorie van Toelichting**

### **I. Algemeen**

#### **1. Inleiding**

Dit wetsvoorstel heeft als doel de werking van de *Vormerkung* bij conservatoir en executoriaal beslag te verbeteren. De *Vormerkung* betreft de mogelijkheid om een koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers, zodat het recht van de koper wordt beschermd met het oog op de daadwerkelijke levering van het gekochte registergoed. De bescherming van de koper is op haar plaats, omdat met het vervullen van de vereisten voor levering van een registergoed in de praktijk niet zelden enige maanden gemoeid zijn. De kans dat zich gedurende deze periode schuldeisers van de verkoper aandienen met aanspraken op het registergoed die gaan boven die van de koper, is bepaald niet denkbeeldig (Kamerstukken II, 1995-1996, 23 095, nr. 8, p. 10).

Daartoe is door de Wet koop onroerende zaken (Stb. 2003, 238) in artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek een aantal precies geformuleerde rechtsfeiten geïntroduceerd die niet tegen de koper van een registergoed kunnen worden ingeroepen wanneer de koopovereenkomst in de openbare registers wordt ingeschreven en levering binnen zes maanden na de inschrijving plaatsvindt. Eén van deze rechtsfeiten betreft een beslag op het registergoed dat na inschrijving van de koop wordt gelegd. Schuldeisers van de verkoper die beslag leggen op het registergoed na de inschrijving van de koop kunnen de overdracht van het registergoed daardoor niet verhinderen.

De noodzaak tot verbetering van de werking van de *Vormerkung* is gelegen in het feit dat een schuldeiser van de verkoper die beslag legt, na de *Vormerkung* toch de mogelijkheid heeft de levering van het registergoed te verhinderen. Dit kan doordat schuldeisers van de verkoper, een derdenbeslag op de koopsom onder de koper kunnen leggen om een deel van hun vordering veilig te stellen (vgl. HR 8 oktober 2010, LJN: BN1252, HR 12 juli 2013, LJN: BZ9959). Gevolg van dit beslag is dat de koper de (volledige) koopsom niet meer bevrijdend aan de notaris kan betalen. Er ontstaat een

patstelling en daarmee komt de levering tot stilstand. Dit doorkruist het doel van de *Vormerkung*, omdat het beslag op de koopsom de bescherming ongedaan maakt die de koper vanwege de inschrijving van de koop geniet. Dit wetsvoorstel strekt ertoe deze patstelling te doorbreken, zodat het recht van de koper op daadwerkelijke nakoming wordt geëffectueerd. Dit is in lijn met de aanbevelingen uit het Molengraaff-rapport dat is opgesteld naar aanleiding van de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken (Kamerstukken II, 2010-2011, 32 320, bijlage bij nr. 1) en sluit aan bij de brief die ik naar aanleiding daarvan aan de Tweede Kamer heb verstuurd (Kamerstukken II, 2010-2011, 32 320, nr. 2)

Daartoe wordt voorgesteld om de koper in weerwil van een beslag op de koopsom de mogelijkheid te geven de koopsom bevrijdend aan de notaris te betalen. Daarnaast wordt voorgesteld om bij de inschrijving van de koop verplicht te vermelden bij welke notaris de akte van levering zal worden verleden. De schuldeisers van de verkoper kunnen daardoor doeltreffend beslag op de koopsom onder de notaris leggen, indachtig het uitgangspunt "dat de bescherming van de koper in zijn belang bij daadwerkelijke nakoming niet ten koste dient te gaan van het recht van een schuldeiser van de verkoper om zijn vordering overeenkomstig haar rang uit het vermogen van de verkoper voldaan te krijgen" (Conclusie AG bij HR 26 april 2013, LJN: BZ9959, o.v. 2.7).

## **2. Aanleiding van het wetsvoorstel**

### *2.1 Voorgeschiedenis*

Op 1 september 2003 is de eerdergenoemde Wet koop onroerende zaken in werking getreden (Stb. 2003, 238). Bij de plenaire behandeling van het voorstel van wet heeft mijn ambtsvoorganger toegezegd dat vijf jaar na inwerkingtreding zou worden geëvalueerd (Kamerstukken II, vergaderjaar 2001-2002, 23 095, nr. 14, p. 20). In 2008 gaf mijn ambtsvoorganger opdracht aan het Molengraaff-instituut om deze evaluatie uit te voeren. In 2009 verscheen de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken, waarin eveneens de *Vormerkung* werd besproken (Kamerstukken II, 2010-2011, 32 320, bijlage bij nr. 1).

De onderzoekers van het Molengraaff-instituut hebben gesignaleerd dat het huidige toepassingsbereik van de *Vormerkung* een aantal ongewenste neveneffecten heeft, zoals mogelijke bevoordeling van de verkoper ten opzichte van zijn schuldeisers en bevelen aan om artikel 507a en artikel 726 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv.) te wijzigen. Ook bevelen de onderzoekers van het Molengraaff-instituut aan de

beslagleggers vóór (anterieure beslagleggers) en beslagleggers na de *Vormerkung* (posterieure beslagleggers) gelijk te behandelen en zo de *paritas creditorum* te herstellen, omdat de *Vormerkung* een dergelijke ingrijpende inbreuk op één van de grondbeginselen van ons verhaalsrecht niet rechtvaardigt (Molengraaff-rapport, p. 237). In de reactie op de evaluatie heb ik aangekondigd dat artikel 507a lid 1 Rv. zou kunnen worden aangevuld met een bepaling dat onder het beslag eveneens valt hetgeen door de notaris is ontvangen door inning van de vordering tot betaling van de koopsom voor een onroerende zaak, die is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in artikel 3 lid 3, onder f, van Boek 7 BW (Kamerstukken II, 2010-2011, 32 320, nr. 2). Ook in de literatuur zijn suggesties gedaan tot verbetering (vgl. H.W. Heyman, S.E. Bartels, WPNR 2013, 6990, H.W. Heyman, WPNR 2009, 6781, H.W. Heyman, S.E. Bartels, NTBR 2011/26, p. 11, L.P. Broekveldt, Ars Notarius nr. 144, 2010, J.J. Dammingh, WPNR 2011, 6899, C.A. Kraan, WPNR 2011, 6907).

Naar aanleiding daarvan heeft op 28 november 2013 een expertbijeenkomst plaatsgevonden. Bij deze expertbijeenkomst is een wijziging van artikel 507a Rv. besproken, met het oog op het opheffen van de patstelling. Uit deze bijeenkomst bleek dat de werking van de *Vormerkung* kan worden verbeterd door artikel 507a Rv. te wijzigen, maar dat niet kan worden volstaan met deze wijziging alleen. In combinatie met deze wijziging is een ingreep op het bestaande beslag- en executierecht noodzakelijk. Daarom acht ik het praktischer om voor te schrijven dat de notaris die de akte van levering zal gaan verlijden, verplicht in de openbare registers wordt vermeld, zodat een beslag op de koopsom onder de notaris doeltreffend is. Dit kan gecombineerd worden met de mogelijkheid voor de koper om, in weerwil van zijn beslag, de koopsom bevrijdend aan de notaris te betalen.

Overwogen is voorts om de patstelling te herstellen, door middel van een gelijke behandeling van anterieure en posterieure beslagleggers. Een gelijke behandeling van anterieure en posterieure beslagleggers neemt de noodzaak weg tot het leggen van een beslag op de koopsom onder de koper. De beslagleggers kunnen in dat geval net als bij de verdeling van een executieopbrengst naar evenredigheid meedelen in de verkoopopbrengst (vgl. art. 3:277 BW).

In de literatuur wordt dit aangeduid als een doorbraak van de *paritas creditorum* en is dit veelvuldig besproken. Strikt genomen is geen sprake van een doorbraak van de *paritas creditorum*, omdat de verkoopopbrengst die na de *Vormerkung* is ontvangen, geen executieopbrengst betreft. De doorbreking van de gelijkheid van de positie van de anterieure en posterieure beslagleggers is een feitelijk gevolg van de *Vormerkung*. Veel

auteurs menen dat de wetgever deze ongelijkheid dient te herstellen, omdat het doel van de introductie van de *Vormerkung* niet rechtvaardigt dat een onderscheid wordt gemaakt tussen de verhaalspositie van de anterieure en posterieure beslagleggers (vgl. L.P. Broekveldt, *Ars Notarius* nr. 144, 2010, J.J. Dammingh, *WPNR* 2011, 6899, H.W. Heyman, S.E. Bartels, *NTBR* 2011/26, p. 11, anders: C.A. Kraan, *WPNR* 2011, 6907).

Naar aanleiding van de expertbijeenkomst acht ik het gelijk behandelen van de posterieure en anterieure beslagleggers niet wenselijk, omdat dit een te verstrekkende ingreep zou betekenen in het bestaande beslag- en executierecht, vanwege de mogelijke onvoorziene effecten van een dergelijke ingreep voor de rangorde van de andere schuldeisers.

## 2.2 Samenloop *Vormerkung* en derdenbeslag

Naar schatting worden jaarlijks gemiddeld circa 175.000 koopovereenkomsten gesloten (Kamerstukken II, 2012-2013, 32 320, nr. 5, p. 3). In totaal wordt circa 5 tot 10 procent van de jaarlijks aantal gesloten koopovereenkomsten in de registers ingeschreven (Bron: Kadaster).

Zoals in de inleiding vermeld, kan door de *Vormerkung* een beslag op een onroerende zaak, gelegd na de *Vormerkung*, niet tegen de koper worden ingeroepen (art. 7:3 lid 3 sub f BW). Het posterieure beslag op de onroerende zaak treft derhalve geen doel. De posterieure beslaglegger staat met lege handen: hij kan het beslag niet inroepen tegen de koper en hij heeft geen aanspraak op de (bij een gewone, niet-executoriale verkoop) verschuldigde koopsom. Uit de expertbijeenkomst bleek dat de aanwezigheid van de *Vormerkung* voor veel beslagleggers een reden is om af te zien van het leggen van beslag.

Doordat het posterieure beslag geen doel treft, maakt de verkoper aanspraak op hetgeen resteert, nadat (eventuele) anterieure beslagleggers zijn voldaan uit verkoopopbrengst. Conversie van het beslag op het registergoed in een beslag op de verkoopopbrengst is niet mogelijk, zo heeft de Hoge Raad geoordeeld (HR 6 februari 2009, LJN: BG5850).

Een posterieur beslag hoeft niet geheel zonder resultaat te zijn (Kamerstukken II, 23 095, nr. 3, p. 10). Het beslag kan alsnog doel treffen wanneer levering niet binnen de voorgeschreven wettelijke termijn van zes maanden plaatsvindt. Ook is het mogelijk dat geleverd is onder een opschortende of ontbindende voorwaarde, zodat het beslag kan

herleven. Een andere mogelijkheid is dat de overeenkomst wordt vernietigd (art. 3:53 BW) en dat het eerder gelegde beslag herleeft, wanneer dit nog niet is doorgehaald op verzoek van de koper.

Desalniettemin heeft de *Vormerkung* tot gevolg dat een beslag op de onroerende zaak na de *Vormerkung* de posterieure beslaglegger niet dezelfde zekerheid tot verhaal zal bieden als een anterieur beslag. Er ontstaat ongelijkheid met een schuldeiser van de verkoper die beslag heeft gelegd voor de *Vormerkung* en wiens beslag wel doel treft. De verschillende positie van de anterieure en posterieure beslaglegger is een feitelijk gevolg van de *Vormerkung*.

Posterieure beslagleggers die alsnog hun rechten geldend willen maken, kunnen daarom beslag leggen op de koopsom onder de koper of onder de notaris die het transport verzorgt (artikel 475 lid 1 Rv.). In circa 50 gevallen per jaar wordt er na de *Vormerkung* beslag op de koopsom onder de notaris gelegd. In minder dan 25 gevallen per jaar wordt er na de *Vormerkung* beslag op de koopsom onder de koper gelegd (Bron: Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders).

Bij de totstandkoming van de wettelijke regeling voor de *Vormerkung* is expliciet vermeld dat de mogelijkheden tot derdenbeslag blijven bestaan (Kamerstukken II, 23 095, nr. 3, p. 10). Voor het leggen van beslag op de koopsom onder de notaris zal de beslaglegger moeten weten bij welke notaris de leveringsakte wordt gepasseerd. Een mogelijk nadeel van derdenbeslag onder de notaris is dat partijen ervoor kunnen kiezen om uit te wijken naar een andere notaris, wanneer zij vermoeden dat derdenbeslag onder de notaris zal worden gelegd (H.W. Heyman, WPNR 2009, 6781). In de literatuur wordt in overwegende mate (H.W. Heyman, S.E. Bartels, NTBR 2011/26, p. 11, J.J. Dammingh, WPNR 2011, 6899, C.A. Kraan, WPNR 2011, 6907, anders: L.P. Broekveldt, *Vormerkung*, beslag, rangorde en de notaris, *Ars Notariatus* 144, 2010, p. 76 en p. 96) aangenomen dat het beslag op de koopsom gestort op de derdenrekening van de notaris zich beperkt tot het surplus (AG HR 12 juli 2013, o.v. 2.5, LJN: BZ9959). De levering kan doorgang vinden, omdat de koper de koopsom bevrijdend aan de notaris kan betalen.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat beslag op de koopprijs onder de koper ook bij de *Vormerkung* mogelijk is, ook al heeft dit tot gevolg dat daarmee de feitelijke levering kan worden geblokkeerd. De Hoge Raad overweegt hierover als volgt: "Hoezeer ook in een dergelijk beslag een hindernis gelegen kan zijn voor de effectuering van het recht van de koper op daadwerkelijke nakoming van de koopovereenkomst, zulks brengt niet

mee dat dit beslag moet worden opgeheven vanwege de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers op de voet van artikel 7:3 BW en de daarmee door de wetgever beoogde bescherming van de koper" (HR 8 oktober 2010, LJN: BN1252, HR 12 juli 2013, r.o. 3.5.2, LJN: BZ9959). De rechter heeft ook geen mogelijkheid om bepaalde voorwaarden te verbinden aan opheffing van het derdenbeslag op de koopsom onder de koper zodat de levering alsnog doorgang kan vinden.

De posterieure beslaglegger moet bovendien voor alle zekerheid zowel beslag op het goed als derdenbeslag op de derdenrekening onder de notaris en/of onder de koper leggen om een vordering effectief te kunnen verhalen. Dit brengt kosten met zich mee.

### **3. Inhoud van het wetsvoorstel**

Zoals in de inleiding reeds vermeld, is het doel van dit wetsvoorstel de patstelling te doorbreken die ontstaat tussen koper en verkoper bij een beslag op de koopsom onder de koper. Deze patstelling kan worden weggenomen door de koper in weerwil van een beslag op de koopsom de mogelijkheid te geven de koopsom bevrijdend aan de notaris te betalen.

#### *3.1 Betaling in weerwil van het beslag*

In artikel 475h Rv. wordt een derde lid ingevoegd, waarin wordt bepaald dat een beslag op de koopsom de koper wiens koop is ingeschreven niet verhindert om in weerwil van het beslag de koopsom, bevrijdend, aan de notaris te betalen. Hierdoor kan het registergoed worden overgedragen. Dit zorgt ervoor dat de koper daadwerkelijk de bescherming geniet, die bij de invoering van de *Vormerkung* was beoogd. Deze regeling sluit nauw aan bij de mogelijkheid die nu al in artikel 7:3 lid 3, sub f BW bestaat om een beslag op een registergoed niet tegen de koper in te roepen.

Dit sluit aan bij oplossingen die in de afgelopen jaren in de praktijk zijn gehanteerd voor het opheffen van de patstelling. Zo geeft de Beslagsyllabus rechtspraak rechters als *best practice* om geen verlof voor een conservatoir beslag op de koopsom onder de koper te verlenen bij een derdenbeslag gelegd na de *Vormerkung* (Beslagsyllabus rechtspraak, versie augustus 2013, p. 20).

### 3.2 Verzekeren van effectief beslag onder de notaris

Daarnaast wordt voorgesteld om bij de inschrijving van de koop verplicht te vermelden bij welke notaris de akte van levering zal worden verleden. Een beslag op de koopsom onder de notaris kan effectiever worden gemaakt door in artikel 7:3 lid 4 BW te bepalen dat een notaris die de koopovereenkomst inschrijft eveneens vermeld bij welke notaris de akte van levering wordt gepasseerd. Voorgesteld wordt om in de koopakte een bepaling hierover op te nemen. Dit is in de praktijk gebruikelijk. Op deze wijze weet de beslaglegger bij welke notaris hij beslag op de koopsom moet leggen. In een beperkt aantal gevallen zullen partijen alsnog van notaris willen wisselen na de inschrijving van de koop. De vrije keuze van partijen om voor een notaris te kiezen, moet door dit wetsvoorstel niet onevenredig worden beknot. Anderzijds moet een verandering van notaris er niet toe leiden dat partijen alsnog een mogelijkheid krijgen om een naderend beslag op de koopsom onder de notaris te vermijden. Daarom wordt in het nieuwe artikel 7:3 lid 6 BW bepaald, dat een verandering van notaris alleen mogelijk is wanneer de nieuwe notaris een (onderhandse of notariële) akte in het register laat inschrijven, waaruit de wil van partijen blijkt om deze notaris, aan te wijzen als de notaris die de akte van levering gaat verlijden. Deze akte gaat vergezeld van een notariële verklaring van de nieuw aangewezen notaris. Voorgesteld wordt voorts dat tussen de inschrijving van de wijziging van de notaris en het verlijden van een akte een periode van minimaal zeven dagen zit, om te voorkomen dat de beslaglegger steeds opnieuw de registers moet raadplegen, om te bezien of partijen van notaris zijn gewisseld. Deze termijn is redelijk gelet op de betrokken belangen van alle betrokken partijen.

Hierdoor ontstaat er meer zekerheid ontstaat dat een beslag op de koopsom onder de notaris doel treft. De voorgestelde regeling sluit daarmee aan bij de reeds toegepaste praktijk in de rechtspraak, waarbij een betaling in weerwil van het beslag wordt toegestaan, onder mededeling van de notaris waar de akte van levering wordt gepasseerd, zodat de schuldeiser van de verkoper tijdig beslag kan leggen op het *surplus* onder de notaris (vgl. Vزر. Rb. Breda, 3 juli 2008, LJN: BD 6216, Hof 's-Hertogenbosch, 25 oktober 2011, LJN: BU 2159, Conclusie AG HR, 26 april 2013, LJN: BZ9959).

Eerder heb ik onderzocht of artikel 507a Rv. kan worden aangevuld met een bepaling dat onder het beslag op het registergoed eveneens valt hetgeen door de notaris is ontvangen door inning van de vordering tot betaling van de koopsom ten behoeve van een onroerende zaak die is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in artikel 3 lid 3, onder f, van Boek 7 BW. Het nadeel van deze wijziging is, zo bleek ook uit de

expertbijeenkomst, dat eveneens de verhouding met het bestaande beslag- en executierecht zal moet worden gepreciseerd, omdat bijvoorbeeld onduidelijk is of het vervangende beslag als een derdenbeslag kan worden beslag gekwalificeerd. Dit kan leiden tot problemen bij de afwikkeling van de koop door de notaris.

Wijziging van art. 507a Rv. zou bovendien een uitzondering betekenen op het huidige systeem in het Burgerlijk Wetboek en Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Bij de totstandkoming van het nieuwe Burgerlijke Wetboek is, overeenkomstig het advies van de Commissie Houwing uit 1974, de keuze gemaakt om koopsomvorderingen niet als vorderingen tot vergoeding te beschouwen (vgl. art. 455a Rv, art. 3:229 BW en art. 3:283 BW).

De voorgestelde regeling is daarmee, vanwege de eenvoud en de aansluiting met de praktijk, te prefereren boven de eerder door mij onderzochte wijziging van art. 507a Rv. (Kamerstukken II, 2010-2011, 32 320, nr. 2, p. 4).

Ook is overwogen om een beslag op de koopsom onder de koper te converteren in een beslag onder de notaris. Dit zou een wijziging van artikel 455a Rv. betekenen. Dit betekent eveneens een breuk met het huidige systeem, waarbij een koopsomvordering niet als vordering tot vergoeding kan worden beschouwd. Daarnaast is bij deze variant de vraag wat het aanknopingspunt voor de conversie is, omdat artikel 455a Rv. voorschrijft dat conversie slechts kan plaatsvinden nadat er aan de koper betekend is. De koper zal eveneens moeten verklaren bij welke notaris de akte van levering zal worden verleden. Dit betekent dat de (vaak niet-professionele) koper betrokken wordt in de afwikkeling van het beslag en dit is, vanuit het oogpunt van consumentenbescherming, niet wenselijk.

Zoals hierboven reeds vermeld, is een gelijke behandeling van anterieure en posterieure beslagleggers alleen te realiseren door een ingrijpende wijziging in het bestaande beslag- en executierecht. In het bijzonder zal de positie van de anterieure beslaglegger moeten worden aangetast, om te bewerkstelligen dat hij niet de levering kan blokkeren door te weigeren zijn beslag op te heffen. Dit is noodzakelijk omdat de anterieure beslaglegger anders niet mee zal werken aan het opheffen van zijn beslag, om daarmee de levering tot stand te brengen. Dit is niet in het belang van de koper. De anterieure beslaglegger zal niet willen meewerken aan opheffing omdat het posterieure beslag door de gelijke behandeling naar evenredigheid meedeelt in de verkoopopbrengst en de anterieure beslaglegger daardoor een beperkter deel van de opbrengst zal ontvangen. Vertraging van de afwikkeling door de gelijke behandeling van anterieure en posterieure

beslagleggers kan alleen voorkomen worden door de anterieure beslaglegger de mogelijkheid te ontnemen om de levering te blokkeren. Dit zorgt voor een uitbreiding van de *Vormerkung* tot anterieure beslagleggers. Bovendien is onduidelijk wat het effect is van een dergelijke wijziging op de praktijk van beslaglegging. Daarnaast is niet ondenkbeeldig dat een dergelijke wijziging leidt tot aanvullende vragen ten aanzien van de rangorde van schuldeisers die geen beslag hebben gelegd, zoals in het geval van een gevestigde hypotheek na de *Vormerkung*. Om deze redenen is afgezien van deze mogelijkheid.

#### **4. Consultatie**

[..]

#### **5. Uitvoeringslasten**

[..]

## **II. Artikelsgewijze toelichting**

## **Artikel I**

### *Artikel 7:3 lid 4 BW*

In dit artikellid is bepaald dat de goederenrechtelijke werking met terugwerkende kracht vervalt wanneer het registergoed niet binnen zes maanden nadat de koop is ingeschreven, is geleverd. Voorgesteld wordt om deze zin aan te vullen met de woorden "door de notaris die is aangewezen in de koopakte, dan wel diens waarnemer of opvolger". Dit zorgt ervoor dat voor derden kenbaar is bij welke notaris de koopsom wordt betaald en dat partijen na de inschrijving van de koop niet meer van notaris kunnen wisselen, tenzij wordt voldaan aan de uitzondering beschreven in lid 6 (nieuw). Dit geeft de schuldeiser van de verkoper de zekerheid dat een beslag op de koopsom onder de notaris doel treft, omdat partijen niet meer kunnen uitwijken naar een andere notaris om de schuldeiser te ontlopen. Daarmee wordt het nadeel van de inschrijving van de koop voor de schuldeisers van de verkoper zoveel mogelijk beperkt. Dit betekent dat ook de waarnemer en de opvolger van de in de koopovereenkomst aangewezen notaris de akte van levering kunnen verlijden. Artikel 28 van de Wet op het Notarisambt voorziet in een waarnemingsregeling in het geval de aangewezen notaris niet zelf de akte kan verlijden vanwege verhindering, ontslag, schorsing, overlijden of ziekte. Het is ook mogelijk dat het protocol krachtens artikel 15 Wet op het Notarisambt definitief is overgegaan op een andere notaris.

Ingevolge artikel 26 van de Kadasterwet is voor de inschrijving nodig een notariële verklaring met daaraan gehecht de koopakte. Bij de inschrijving van de koopovereenkomst kan worden volstaan met een inschrijving van die elementen die relevant zijn voor eventuele schuldeisers van de verkoper die door de *Vormerkung* benadeeld kunnen worden (Kamerstukken II, 2011-2012, 32 320, nr. 2). Gevolg van de wijziging van lid 4 is dat aanwijzing van de notaris die de akte van levering moet worden verleden, een essentieel element is van de koopakte, dat in de registers zal moeten worden ingeschreven.

### *Art. 7:3 lid 6 BW*

Voorgesteld wordt een nieuw lid 6, onder vernummering van de leden 6-7 tot 7-8. Lid 6 (nieuw) regelt dat partijen, in afwijking van de hoofdregel in lid 4, kunnen bepalen dat een andere notaris dan de notaris aangewezen in de ingeschreven koopovereenkomst, de akte van levering zal verlijden. Dit leidt tot wijziging van één van de ingeschreven essentiële elementen van de koop en zal daarom eveneens ingeschreven moeten worden in de openbare registers. In lijn met artikel 26 Kadasterwet wordt voorgesteld dat de notaris voor de inschrijving van deze wijziging een notariële verklaring opstelt met

daaraan gehecht een (onderhandse of notariële) akte waaruit blijkt dat partijen, in afwijking van de eerder ingeschreven koop, een andere notaris willen aanwijzen voor het verkrijgen van de akte van levering.

Deze notariële verklaring moet zijn opgemaakt met inachtneming van artikel 37 van de Kadasterwet, wat erop neerkomt dat de notaris verklaart dat zowel de koper als de verkoper hebben medegedeeld met de wijziging in te stemmen dan wel dat bewijsstukken aan hem zijn overgelegd waaruit genoegzaam blijkt dat in afwijking van het bepaalde bij de eerder ingeschreven koop een andere notaris voor de levering wordt aangewezen.

Deze notariële verklaring staat los van de verklaring die bij de inschrijving van de koop in het kader van het huidige lid 6 (lid 7 nieuw), moet worden aangehecht en waarin de notaris verklaart dat de leden 1,2 en 5 niet aan inschrijving in de weg staan. Een dergelijke verklaring hoeft niet nogmaals door de nieuw aangewezen notaris te worden ingeschreven. Reden hiervoor is dat de bewaarder niet onnodig moet worden belast met controles die het onderzoek van de aangeboden stukken te buiten gaan (Kamerstukken II, 23 095, nr. 3, p. 11). Dit laat onverlet dat ook de nieuwe notaris op basis van zijn zorgplicht zal moeten nagaan of de inschrijving van de koop aan de vereisten van artikel 7:3 BW voldoet.

Tevens wordt voorgesteld dat de inschrijving van de akte minimaal zeven dagen voordat de levering plaatsvindt moet hebben plaatsgevonden. Dit voorkomt dat de schuldeisers van de verkoper voortdurend de registers moet raadplegen vanwege het feit dat koper en verkoper mogelijk van notaris wisselen en geeft hen voldoende ruimte om alsnog beslag te leggen op de koopsom onder de eventueel nieuw aangewezen notaris.

## **Artikel II**

*Artikel 475h lid 3 Rv.*

Artikel 475h Rv. bepaalt dat een vervreemding, bezwaring, afstand of onderbewindstelling van een door beslag getroffen vordering, tot stand gekomen nadat het beslag is gelegd, niet tegen een beslaglegger kan worden ingeroepen. Hetzelfde geldt voor een in weerwil van het beslag gedane betaling of afgifte, tenzij de derde heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem kon worden gevergd om de betaling of afgifte te voorkomen.

Voorgesteld wordt om een nieuw lid 3 in te voegen dat bepaalt dat een beslag op de koopsom de koper wiens koopovereenkomst is ingeschreven niet verhindert om in weerwil van het beslag de koopsom bevrijdend aan de notaris te betalen. Dit zorgt

ervoor dat een beslag op de koopsom onder de koper na inschrijving van de koopovereenkomst niet kan verhinderen dat de levering wordt voltooid. Via artikel 720 Rv. is dit artikel van overeenkomstige toepassing op een conservatoir beslag op de koopsom onder de koper.

Indien beslag op de koopsom onder de koper wordt gelegd, overhandigt de deurwaarder aan de derde-beslagene een afschrift van het beslagexploit en van de executoriale titel uit hoofde waarvan het beslag wordt gelegd. Daarnaast zal de derde-beslagene een verklaring moeten afleggen conform het bepaalde in artikel 476a Rv. De derde kan hierbij verklaren dat hij niets meer aan de geëxecuteerde verschuldigd is omdat hij reeds aan de notaris heeft betaald. De beslaglegger zal zich derhalve moeten wenden tot de notaris. Om die reden wordt verwacht dat een derde niet langer zal worden geconfronteerd met een beslag op de koopsom onder de koper. Voor de bewoordingen wordt aangesloten bij de regeling uit artikel 475h lid 1 Rv. waarbij een betaling, in weerwil van het beslag, bevrijdend is geschied in het geval de derde beslagene alles heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem konden worden verwacht om de betaling of afgifte te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is het geval waarin een bank voordat het beslag werd gelegd een betalingsopdracht van de beslagschuldenaar heeft gekregen en er, na beslaglegging, niet meer in slaagt om overboeking te voorkomen (HR, 21 maart 1969, NJ 1969, 304).