



KONINKLIJKE BEROEPSORGANISATIE VAN GERECHTSDEURWAARDERS

Secretariaat  
Prinses Margriet-  
plantsoen 49  
2595 BR Den Haag

Telefoon  
+31 (0)70 890 35 30

E-mail  
kbvg@kbvg.nl  
Internet  
www.kbvg.nl

Kamer van Koophandel  
27356362  
BTW nr.  
8101.34.809

IBAN Nummers  
NL46INGB0589131990  
NL43ABNA0510721664

De Minister van Veiligheid en Justitie  
Postbus 20301  
2500 EH Den Haag

Den Haag, 16 mei 2014

**Betreft: Internetconsultatie 'Wetsvoorstel verbeterde werking Vormerkung bij beslag'**  
Ons kenmerk: OJ/EK/902-0516

Excellentie,

De 'Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders' (KBvG) wil er haar dank voor uitspreken dat er uitvoerig contact met het ministerie van Veiligheid en Justitie is geweest in de voorbereiding van dit 'Wetsvoorstel verbeterde werking Vormerkung bij beslag' en dat zij heeft kunnen deelnemen aan de expertmeeting.

De KBvG is vanaf het begin een tegenstander geweest van de regeling van de Vormerkung die een ernstige inbreuk heeft gemaakt op het systeem van het beslagrecht, in het bijzonder de paritas creditorum.

### 1. Algemeen

De Vormerkung is in 2003 ingevoerd om een probleem op te lossen waarbij gekozen is voor een lapmiddel in plaats van een herziening van het beslag- en executierecht. Hierdoor mist de aansluiting op het grote verband en ontstaan er rare verbanden en onvoorziene gevolgen. De voorgestelde wijziging dient om één van deze onvoorziene gevolgen tegen te gaan. Ook nu wordt niet naar het grote verband gekeken: een gerepareerd onderdeel wordt gerepareerd. Niet valt uit te sluiten dat er weer nieuwe problemen ontstaan. De KBvG pleit voor het afschaffen van art. 7:3 lid 3 onder f BW (Vormerkung bij executoriaal en conservatoir beslag) nu dit verschijnsel een te grote inbreuk maakt op de paritas creditorum zonder dat hier echt een gegronde reden voor is. Daarnaast pleit de KBvG voor een herziening van het beslag- en executierecht als geheel in plaats van ruim 20 jaar na invoering tot een noodzakelijke heroverweging van het systeem te komen.

Opmerkelijk overigens is dat het voorontwerp de gebruikte redenatie omgekeerd en feitelijk onjuist hanteert voor het standpunt: "(...) 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 schuldeisers."

Het voorontwerp probeert tenslotte een oplossing te vinden voor een beperkt aantal gevallen en zal, gezien het aantal arresten dat de HR sinds 2003 over deze materie wees, ongetwijfeld gaan leiden tot nieuwe procedures.

## 2. Inhoudelijk

De KBvG acht het gewenst dat de voorschriften die gelden voor de inschrijving van de Vormerkung worden aangepast/aangevuld in die zin dat de naam van de passerende notaris tot de essentialia gaat behoren van een koopovereenkomst voor registergoederen. Die eis stelt het BW tot nu toe immers niet.

De regeling aangaande wisseling van de passerende notaris is naar de mening van de KBvG bezwaarlijk voor een schuldeiser: deze zal immers iedere 7 dagen (of 6 dagen, het voorontwerp is op dat punt niet duidelijk genoeg) het Kadaster moeten raadplegen. De KBvG acht het gewenst dat een bepaling wordt opgenomen dat een wisseling van notaris binnen twee dagen na inschrijving bij exploit ter kennis van een beslagleggende crediteur wordt gebracht zodat deze vervolgens derdenbeslag onder de nieuw aangewezen notaris kan leggen.

In de literatuur wordt aangenomen dat het beslag onder de notaris zich beperkt tot het surplus (MvT p. 5). Met surplus wordt – zo begrijpt de KBvG het voorontwerp – verstaan het deel van de koopsom dat resteert nadat de hypotheekhouders alsmede de notaris zijn voldaan. Dat is gezien de wettelijke rangregeling alsmede de bevoegdheid tot verrekening ook logisch. Wellicht is het raadzaam deze aanname die overigens in de jurisprudentie is aanvaard nu daadwerkelijk in de wet te codificeren.

Het in het voorontwerp voorgestelde art. 475 h lid 3 Rv verdient in de visie van de KBvG aanpassing.

Art. 475h lid 3 Rv:

*“In afwijking van het eerste lid kan een in weerwil van het beslag door de derde-beslagene gedane betaling aan de notaris ten behoeve van de overdracht van een registergoed tegen de beslaglegger worden ingeroepen, voor zover dit beslag is gelegd nadat de koop van het registergoed is ingeschreven bij in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, op de wijze die is voorgeschreven in artikel 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.”*

Het komt de KBvG voor dat dit voorgestelde lid een toepassingsgebied kent dat ruimer is dan de wetgever lijkt te hebben beoogd.

Art. 7:3 lid 1 BW maakt het mogelijk om de notariële koopakte te laten inschrijven in de openbare registers. Wanneer voor die inschrijving wordt gekozen, kan (bijvoorbeeld) een beslag op dat registergoed niet tegen de koper worden tegengeworpen. Dit geldt echter niet onbeperkt. Art. 7:3 lid 4 BW stelt immers dat de voornoemde bescherming met terugwerkende kracht verloren gaat wanneer de levering aan de betreffende koper niet binnen 6 maanden heeft plaatsgevonden.

Juist die beperkende werking van de voornoemde 6 maanden komt ten onrechte niet terug in het voorgestelde art. 475h lid 3 Rv.

Volgens de MvT is het immers de bedoeling van de wetgever om enkele vervelende uitwerkingen van het thans gecodificeerde weg te nemen. De wetgever heeft onderkend dat een gevolg van het huidige art. 7:3 BW is geweest dat executanten derdenbeslag onder de koper zijn gaan leggen. De MvT beschrijft vervolgens dat het gevolg daarvan is geweest dat de koper niet meer bevrijdend aan de notaris kon betalen. Juist dat laatste wordt met het voorgestelde art. 475h lid 3 Rv ondervangen. De wetgever spreekt van “het doorbreken van een patstelling”.

Aangezien de geconstateerde “patstelling” in tijd beperkt is door de 6 maanden als genoemd in art. 7:3 lid 4 BW, dient de doorbreking van die “patstelling” in de visie van de KBvG ook niet langer te duren dan die 6 maanden.

Niet valt uit te sluiten dat het voorontwerp dit laatste ook bedoelt te zeggen. De KBvG meent in elk geval uit de MvT te kunnen destilleren dat het wetsvoorstel “slechts” bedoeld is als “reparatie”. Op p. 6 staat immers: *“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 er 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”*. De wettekst zelf schiet dan echter te kort.

In theorie zou men de vermoedelijke bedoeling van het voorontwerp in de woorden “op de wijze die is voorgeschreven...” kunnen lezen, maar die redenering overtuigt niet. De wijze waarop is ingeschreven zegt immers niets over de duur.

De KBvG stelt voor om art. 475h lid 3 als volgt te formuleren (feitelijk een toevoeging): *“In afwijking van het eerste lid kan een in weerwil van het beslag door de derde-beslagene gedane betaling aan de notaris ten behoeve van de overdracht van een registergoed tegen de beslaglegger worden ingeroepen, voor zover dit beslag is gelegd nadat de koop van het registergoed is ingeschreven (bij) in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, op de wijze die is voorgeschreven in artikel 3 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de betaling aan de notaris binnen zes maanden na die inschrijving plaatsvindt.”*

Het woord “bij” komt de KBvG trouwens voor als een verschrijving. De KBvG heeft moeite met de passage in de MvT op p. 12 waarin wordt gesteld dat de derde kan volstaan met de mededeling dat hij niets meer onder zich heeft omdat hij aan de notaris heeft betaald. Allereerst moet de derde na 4 weken verklaren en dan is mogelijk het tijdstip van betaling in het geheel nog niet aangebroken en heeft hij de betaling ook nog niet gedaan. De rechtsverhouding bestaat uiteraard wel al en op dat punt zal het beslag kleven. Het ware gewenst in de MvT bij de toelichting duidelijker tot uitdrukking te brengen dat ook een betaling gedaan na de afgelegde verklaring tegen de beslaglegger kan worden ingeroepen. Dit kan mogelijke nieuwe procedures voorkomen. Daarnaast verdient het aanbeveling een tekst voor te schrijven die dwingend mee moet worden betekend ter beleving van de derde om te voorkomen dat hij toch aan de beslaglegger gaat betalen.



KONINKLIJKE BEROEPSORGANISATIE VAN GERECHTSDEURWAARDERS

Het spreekt voor zich dat de KBvG bereid is tot een nadere toelichting op deze reactie.

Hoogachtend,  
Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders

*i.o.* 

Mr. O.M. Jans  
Portefeuillehouder Ambtsuitoefening