

Vergaderjaar 2013–2014

33484

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

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 18 november 2013

1. Algemeen

Met belangstelling heb ik kennis genomen van de vragen van de fracties van de VVD, de SP, de PvdA, het CDA, D66, De ChristenUnie en de SGP. In deze nota beantwoord ik de gestelde vragen. In de gestelde vragen heb ik aanleiding gezien twee wijzigingen voor te stellen in artikel I, onderdeel c, en artikel II, onderdeel B. Deze wijzigingen betreffen de termijn voor het bekendmaken van de veilingvoorwaarden op de website en een verbetering van een verwijzing in artikel 3:267 lid 4 Rv. De wijzigingen zijn in deze nota bij de betreffende artikelen nader toegelicht (Kamerstukken II 2013/14, nr. 7).

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering zich herkent in de bezwaren van de Afdeling advisering van de Raad van State (hierna: de Afdeling) op het vlak van de aankondiging van de veiling via internet. De Afdeling adviseert ten aanzien van de aankondiging van de veiling via internet in de toelichting te verduidelijken dat ook de aankondiging via internet ten minste dertig dagen raadpleegbaar moet zijn. Ik heb dit advies ter harte genomen en in de toelichting (p. 5) heb ik bevestigd dat de eis van dertig dagen uit artikel 516 Rv ook voor internetveilingen geldt.

De genoemde leden vragen of er een groep personen zal worden buitengesloten door de bepaling dat de aankondiging voortaan louter nog via internet plaats zal vinden. Naar huidig recht vindt de bekendmaking van de executoriale verkoop van onroerende zaken plaats door aanplakking volgens plaatselijk gebruik en door een advertentie in een plaatselijk verspreid dagblad. Het is duidelijk dat met deze wijze van bekendmaking heel veel mensen niet worden bereikt. Dat geldt zeker voor mensen buiten de regio waarin de onroerende zaak is gelegen. De voorgestelde wijze van bekendmaking op algemeen toegankelijke websites heeft een landelijk (en zelfs wereldwijd) bereik. Uiteraard maakt niet iedereen gebruik van internet. Volgens cijfers van het CBS had in 2011 94 procent van de Nederlandse huishoudens een internetaansluiting. Dat is het hoogste percentage in Europa. Mocht een persoon die geen gebruik maakt van internet willen weten welke onroerende zaken worden geveild,

dan kan diegene natuurlijk altijd iemand anders vragen internet voor hem te raadplegen.

De leden van de VVD-fractie vragen voorts hoe deze vorm van aankondigen zich verhoudt tot de executoriale verkoop van schepen. De Afdeling stelt dat de regeling met betrekking tot de bekendmaking van executoriaal beslag op schepen moet worden gemoderniseerd en dat internetveilingen van schepen ook mogelijk zouden moeten zijn. Het voorliggende wetsvoorstel beoogt een bijdrage te leveren aan een specifiek probleem, de lage opbrengst van executoriale verkoop van huizen. De voorgestelde bepalingen beperken zich daarom ook tot de veiling van onroerend goed. Voor de executie van schepen gelden bijzondere regels (art. 562a Rv ev). Voor de bekendmaking geldt bijvoorbeeld een termijn van veertien in plaats van dertig dagen (art. 571 Rv). Wellicht zijn er redenen de regeling inzake executoriaal beslag van schepen te moderniseren. Een dergelijke modernisering gaat dan echter verder dan enkel de wijze van bekendmaking. Een dergelijke omvangrijke wijziging van een rechtsgebied met geheel eigen merites gaat het bestek van dit voorstel te buiten.

De genoemde leden vragen vervolgens of de regering meer in het algemeen van plan is te komen met een wetsvoorstel waarin het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) wordt aangepast aan de digitale mogelijkheden van deze tijd. Ik ben inderdaad voornemens het procesrecht aan te passen aan de digitale mogelijkheden van deze tijd. Mijn plannen hiervoor heb ik u uiteengezet in mijn brief van 11 juni jl. (Kwaliteit en Innovatie Rechtspraak), Kamerstukken II 2012–13, 29 279, nr. 164.

De leden van de VVD-fractie stellen een aantal vragen over het huurbeding. Zij vragen hoe ver de verplichting van de hypotheekhouder reikt om een eventuele huurder te achterhalen en wat de gevolgen voor de hypotheekhouder, de executiekoper en de huurder zijn wanneer er zich onverhoopt toch een huurder in het executoriaal verkochte object zou bevinden.

Wanneer een verhuurder een zaak overdraagt waarop een huurovereenkomst betrekking heeft, gaan de rechten en plichten van de verhuurder over op de nieuwe eigenaar (artikel 7:226 BW). Dit wordt ook wel «koop breekt geen huur» genoemd. Omdat deze regel de verkoopprijs drukt, wordt in bijna alle hypotheekakten een huurbeding opgenomen. In het huurbeding staat bijvoorbeeld dat de hypotheekgever het goed niet mag verhuren zonder toestemming van de hypotheekhouder. Naar huidig recht kan de hypotheekhouder het huurbeding tegen de nieuwe eigenaar en de huurders inroepen wanneer het goed executoriaal wordt verkocht. Kort gezegd breekt koop dan wel huur. Als de hypotheekhouder nalaat het huurbeding in te roepen, kan de nieuwe eigenaar met een huurder blijven zitten die een beroep doet op het huurbeding. Kopers bieden vanwege dit risico minder hoge bedragen voor een pand dat executoriaal wordt verkocht. De voorgestelde wijziging van artikel 3:264 BW verplicht de hypotheekhouder het huurbeding in te roepen voorafgaand aan de openbare verkoop van een woning. Deze verplichting geldt in drie gevallen niet. De verplichting geldt niet als de woning met de huurovereenkomst meer zal opbrengen dan zonder, als de woning ook met een huurovereenkomst voldoende opbrengt om de hypotheekhouders te voldoen of als er *geen* personen krachtens huurovereenkomst gebruik kunnen maken van de woning. De enkele omstandigheid dat er zich in het object van de executoriale verkoop, naar de inschatting van de hypotheekhouder, nog een huurder bevindt, vormt dus geen uitzondering op de verplichting om het huurbeding in te roepen. Een hypotheekhouder is niet verplicht om uit te zoeken of er zich in de woning daadwerkelijk huurders bevinden. Dat zou inderdaad belastend zijn. De hypotheekhouder kan volstaan met het in alle gevallen inroepen van het huurbeding. Slechts

wanneer de hypotheekhouder het huurbeding niet wil invoeren, moet hij vaststellen dat zich in de woning geen huurders bevinden. Wanneer de hypotheekhouder het huurbeding niet invoert terwijl geen sprake was van een van de uitzonderingsgronden, heeft de hypotheekhouder niet voldaan aan de wettelijke eis van voorgesteld artikel 3:264 BW. Als het huurbeding niet is ingeroepen, gaan de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst over op de nieuwe eigenaar van de woning op grond van de hoofdregel uit artikel 7:226 BW. De huurder krijgt dan een nieuwe verhuurder. Voor de schade die ontstaat door het handelen in strijd met deze wettelijke plicht kan de nieuwe eigenaar de hypotheekhouder aansprakelijk stellen op grond van onrechtmatige daad (artikel 6:162 BW).

De leden van de VVD-fractie vragen ook of dit voorstel past in het financieringssysteem van de banken. Zij vragen of het klopt dat particuliere kopers voornamelijk in staat zullen zijn om een onroerende zaak via een executieveiling te kopen als zij reeds een som geld voorhanden hebben.

Om te voorkomen dat huiseigenaren met een restschuld blijven zitten, is het bedrag dat een koper mag lenen beperkt. In 2013 kan een hypotheek worden afgesloten tot 105% van de waarde van de woning (inclusief 2% overdrachtsbelasting). Vanaf 2018 kan in principe geen hogere hypotheek meer kan worden verkregen dan de waarde van het huis. Een executieveiling brengt bijkomende kosten met zich mee. Het totaal bedrag van de waarde van de woning, de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de veilingkosten kunnen het bedrag dat maximaal kan worden geleend dus te boven gaan. Voor het gedeelte dat de potentiële koper niet kan lenen, zal deze inderdaad eigen geld moeten meebrengen. Door te sparen voordat men een huis koopt, op een veiling of via de reguliere weg, verkleint men het risico om met een schuld te blijven zitten bij latere verkoop van het huis. Hiermee past het voorstel in het financieringssysteem van de banken.

De leden van de VVD-fractie zijn door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) benaderd over een aan de executorialie verkoop voorafgegane fase, waar in Frankrijk goede ervaringen mee zijn opgedaan. Het betreft de zogenaamde «vente amicale». Deze leden vragen de regering dit systeem uiteen te zetten en aan te geven welke invloed dit systeem in Frankrijk heeft op de opbrengst van een onroerende zaak die anders via een executorialie verkoop zou zijn verkocht. Deze leden vragen of een dergelijke voorfase in Nederland navolging zou verdienen. De leden van de SP-fractie en de D66-fractie vragen eveneens om een reactie op de vente amicale of «Vente Amiable et Purguante».

Bij de Franse «vente amicale» wordt een woning nadat de executie is aangezegd eerst onderhands op internet te koop aangeboden. Bij de vente amicale is net als bij de executieveiling sprake van executie door de hypotheekhouder. De koper heeft bij de vente amicale echter anders dan bij een veiling wel bedenktijd en hij kan een financieringsvoorbehoud maken. Op deze manier kunnen veel potentiële particuliere kopers worden bereikt met een zo hoog mogelijke verkoopprijs tot gevolg. Exacte gegevens over de invloed van de vente amicale op de opbrengst ontbreken echter. Naar huidig Nederlands recht is de onderhandse executorialie verkoop al mogelijk. Daar wordt steeds meer gebruik van gemaakt. Bij een vrijwillige gedwongen onderhandse verkoop werkt de hypotheekgever vrijwillig mee aan de onderhandse verkoop. De hypotheekhouder biedt het pand aan bij een makelaar of handelaar en de verkoop wordt afgehandeld door een notaris met een onherroepelijke volmacht voor onderhandse verkoop. Naast de vrijwillige onderhandse executorialie verkoop kent het Nederlandse recht ook de gerechtelijke onderhandse executorialie verkoop. De Nederlandse onderhandse executorialie verkoop hanteert het systeem van de *first price sealed-bid auction*. Daarbij geschiedt de verkoop bij inschrijving. Bidders moeten

meteen hun eindbod indienen bij de notaris (artikel 547 lid 2 Rv). De notaris stuurt het hoogste bod naar de hypotheekhouder en de hypotheekgever. Beide hebben de keuze om met de bieder een koopovereenkomst aan te gaan (artikel 547 lid 3 Rv jo artikel 3:268 lid 2 BW). Vervolgens wordt de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voorgelegd (artikel 3:268 lid 2 jo artikel 548 Rv). Wanneer de hypotheekhouder verwacht dat een onderhandse executoriale verkoop meer oplevert dan een openbare executieveiling staat het de hypotheekhouder vrij te kiezen voor de onderhandse executoriale verkoop. Vanwege de verwachte hogere opbrengst wordt bij gedwongen verkoop steeds minder gebruik gemaakt van openbare executoriale verkoop (bron: Kadaster). Het verplichten van een onderhandse verkoop voorafgaand aan een executieveiling acht ik dus niet nodig.

De leden van de SP-fractie willen weten of ervaringen zijn uitgewisseld met andere landen of dat onderzoek is gedaan naar de wijze waarop executieveilingen van onroerende zaken plaatsvinden in andere landen en welke ervaringen er elders met online veilingen zijn. Het European University Institute (EUI)/European Private Law Forum in Florence en het Deutsches Notarinstitut (Dnotl) uit Würzburg hebben rechtsvergelijkend onderzoek gedaan naar het registergoederenrecht in een aantal EU-lidstaten. De resultaten daarvan zijn gepubliceerd in 2005 (zie www.eui.eu). Daarnaast heb ik kennis genomen van de resultaten van het rechtsvergelijkend onderzoek van I. Visser (*De executoriale verkoop van onroerende zaken door de hypotheekhouder*, diss. 2013, p. 407–425). Visser onderzocht de executoriale verkoop in België, Bulgarije, Hongarije, Italië, Roemenië en Spanje. In de meeste landen blijkt het aantal executoriale verkopen sterk te zijn toegenomen. Nederland blijkt in vergelijking met de meeste andere landen een korte executoriale verkoopprocedure te hebben. Het gebruik van internet bij executieveilingen verschilt per land. In België, Duitsland, Hongarije en Italië wordt internet gebruikt voor de aankondiging of informatievoorziening. In Hongarije en Italië is het gebruik van internet wettelijk geregeld maar in België en Duitsland niet. Van de onderzochte landen wordt alleen in Hongarije internet ook gebruikt voor de veiling zelf. In Hongarije kan voorafgaand aan de openbare veiling worden geboden op internet. Tijdens de veiling zelf kan in Hongarije niet via internet worden geboden. Nederland gaat met dit wetsvoorstel dus nog wat verder met het gebruik van internet dan Hongarije omdat het voorstel ook voorziet in bieden via internet ten tijde van de veiling.

Voor de reactie op de suggestie van de KNB om net als in Frankrijk de zogenaamde «Vente Amiable et Purguante» in te voeren, verwijs ik naar het antwoord hiervoor op dezelfde vraag van de leden van de VVD-fractie.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven de wens van de regering executieveilingen transparanter en toegankelijker te maken. Zij vragen de regering of dit wetsvoorstel daartoe toereikend is. Het voorliggende voorstel maakt executieveiling via internet mogelijk. De veiling wordt aangekondigd op internet en kopers kunnen online bieden. Wie geen gebruik wil maken van internet kan tegelijkertijd ook in de veilingzaal bieden. Een executoriale verkoop wordt dus maximaal transparant en toegankelijk voor particulieren wereldwijd.

De leden van de D66-fractie vragen om een reactie op het voorstel van de KNB om een woning nadat de executie is aangezegd, eerst enige tijd onderhands te koop aan te bieden. Voor de reactie op de mogelijkheid om een tot bewoning bestemde onroerende zaak, nadat de executie is aangezegd, eerst enige tijd onderhands te koop aan te bieden, verwijs ik naar mijn antwoord hiervoor op de vragen van de VVD-fractie en de SP-fractie over de vente amicale.

De leden van de SGP-fractie vragen of met het wetsvoorstel wordt beoogd de kosten van ontruiming enkel te betrekken op die situaties waarin de

ontruiming aan de koper wordt overgelaten. Het voorgestelde artikel 524a Rv bepaalt dat bij de executoriale verkoop van een woning aan de koper geen andere kosten in rekening worden gebracht dan de overdrachts- en omzetbelasting, het honorarium van de notaris, Kadasterkosten en de kosten van ontruiming. In beginsel is aangesloten bij de kostenverdeling zoals deze bestond op basis van de veilingvoorwaarden die door de hypothecaire financiers in 1993 zijn opgesteld (AVVE 1993). In artikel 9 AVVE 1993 worden de kosten van ontruiming niet beperkt tot die situaties waarin de ontruiming aan de koper wordt overgelaten. In het voorgestelde artikel 524a geldt die beperking evenmin. De in artikel 524a Rv genoemde kosten van ontruiming zijn de daadwerkelijk gemaakte kosten om een pand te ontruimen en zijn niet afhankelijk van de vraag wie het pand heeft ontruimd of heeft laten ontruimen.

2. Huidige situatie

De leden van de SP-fractie merken op dat in 2007 de opbrengst van een onroerende zaak op een executieveiling gemiddeld 30 procent lager lag dan bij onderhandse verkoop. Deze leden vragen of inmiddels bekend is hoe groot dit verschil in een recenter verleden is, bijvoorbeeld in 2011–2012 en hoe groot dit verschil is in andere landen. Uit onderzoek van de Tilburg University (D. Brounen en M. de Jong-Tennekes, «Executieveilingen: verbeteren of voorkomen?», 2011), blijkt dat in de periode 2006–2011 de opbrengst van woningverkoop bij executieveilingen in Nederland gemiddeld 34 procent onder de marktprijs ligt. Uit het onderzoek van Visser (p. 425) blijkt dat in Duitsland, Hongarije, Italië, Roemenië en Spanje de gemiddelde opbrengst van een executoriale verkoop 11 tot 40% lager ligt dan de marktwaarde. In België en Bulgarije is de opbrengst ongeveer gelijk aan de marktwaarde.

De leden van de SP-fractie vragen of notarissen en hun medewerkers controleren welke stappen een hypotheeknemer heeft genomen de executieveiling te voorkomen in het kader van het beheersen van de schuld. Deze leden vragen in hoeverre getracht wordt telefonisch contact te zoeken met hypotheekgevers voordat wordt besloten (slechts) per brief te communiceren. Deze leden vragen ook of hier eenduidig beleid voor zou moeten komen en of ik hierover in gesprek ga met de KNB. Het is gebruikelijk dat de notaris nagaat of de hypotheekgever daadwerkelijk in verzuim is. De notaris maakt hiervoor gebruik van de informatie die hij krijgt van de bank, die kan variëren van de opeisingsbrief tot het hele dossier. De notaris zal proberen met de hypotheekgever contact op te nemen. Telefonisch contact is in eerste instantie vaak niet mogelijk omdat het telefoonnummer vaak onbekend is. De notaris zal de hypotheekgever een termijn geven om te reageren, alvorens de veiling op te starten. Hierdoor kan de executie alsnog worden voorkomen. De hierboven beschreven wijze van handelen volgt uit hetgeen de notaris uit hoofde van zijn zorgplicht is voorgeschreven. Notariële vastgoedveilingen worden steeds vaker per regio georganiseerd. Dat draagt bij aan de eenduidigheid.

De genoemde leden vragen om een reactie op de constatering van de Vereniging voor makelaars en taxateurs dat hypothecaire financiers momenteel al niet in staat zijn in de reguliere koopmarkt voldoende financiële middelen en producten beschikbaar te stellen. Deze leden vragen welke maatregelen de regering gaat nemen. De leden van de CDA-fractie stellen in paragraaf 3 een vergelijkbare vraag. Voor de financiële positie van banken en huiseigenaren is het van belang dat de hypotheek niet hoger is dan de waarde van de woning. Daarmee wordt de kans kleiner dat burgers met een restschuld blijven zitten en dat banken een lening deels moeten afschrijven. In een markt van dalende huizenprijzen is het een teken van verstandig financieel beleid dat banken

voorzichtig zijn met het verstrekken van hypothecaire leningen. Om rekening te houden met een eventuele verdere daling van de huizenprijzen kunnen banken van hypotheekgevers verlangen dat zij een deel van de woning met eigen geld betalen. Dat vraagt dus van burgers dat zij een deel sparen voor de aankoop van een woning.

De leden van de SP-fractie wijzen op een onderzoek naar malafide activiteiten in de vastgoedsector uit 2007 waaruit bleek dat bij executieveilingen sprake kan zijn van intimidatie en bedreiging en vragen wat daartegen wordt gedaan. De ACM (de Autoriteit Consument en Markt, de voormalige Nederlandse Mededingingsautoriteit (Nma) is in 2009 een kartelonderzoek gestart naar prijsafspraken bij executieveilingen. Inmiddels is dit onderzoek afgerond en heeft de NMa eind 2011 aan 14 handelaren en vervolgens nog eens aan 65 handelaren boetes opgelegd van in totaal € 10,4 miljoen. Er is geen onderzoek gedaan naar het effect van het Nma-onderzoek. Ongeacht waar intimidatie of bedreiging plaatsvindt, op een veiling of elders, is het raadzaam daarvan aangifte te doen bij de politie. Ik heb geen signalen ontvangen dat intimidatie en bedreiging bij executieveilingen sinds 2009 zijn toe- of afgenomen. Wat mij wel bekend is, is dat bij gedwongen verkoop op een executieveiling het verkochte goed veel minder oplevert dan bij onderhandse verkoop. Die lagere prijs heeft verschillende oorzaken. Dit voorstel neemt een groot aantal van deze oorzaken weg. Door betere bekendheid van de veiling door publicatie op internet, beter inzicht in de kosten en betere toegankelijkheid door online bieden, verwacht ik dat meer particulieren zullen meedoen aan executieveilingen. Ik verwacht dat door een grotere vraag de executieopbrengst zal stijgen. Dat is gunstig voor de verkoper die zonder of met een lagere restschuld blijft zitten en gunstig voor de hypotheekhouders die een groter deel van het door hen geleende geld terug krijgen.

De leden van de CDA-fractie merken op dat er voor particulieren een drempel is om een onroerende zaak op een executoriale veiling te kopen. Deze leden vragen of dit wetsvoorstel deze drempel weg haalt of dat meer maatregelen nodig zijn zoals verplichte onderhandse verkoop. Dit voorstel beoogt inderdaad de drempel voor particulieren om te bieden op een executoriale veiling weg te nemen. Mijn verwachting is dat particulieren eerder online mee zullen bieden dan in een veilingzaal waar men zich wellicht onwennig voelt. Dit wetsvoorstel bevat tevens een aantal maatregelen om de risico's die een veilingkoper loopt, te beperken. De voorgestelde regeling maakt de bijkomende kosten inzichtelijk, verkleint de kans dat de koper onverwachts met huurders wordt geconfronteerd aanzienlijk en zorgt ervoor dat het risico van het gekochte goed pas overgaat op de koper op het moment dat de koper eigenaar is geworden. Mijn verwachting is dat de executieopbrengst bij internetveiling hoger zal zijn dan bij de bestaande wijze van veilen. Het is goed mogelijk dat de opbrengst van een onderhandse verkoop nog steeds meer zal opleveren dan een executoriale verkoop op de veiling. Hypotheekhouders doen er daarom goed aan per geval te bekijken welke vorm van verkoop naar verwachting de hoogste opbrengst zal genereren. Dat zullen hypotheekhouders ook doen omdat zij zelf gebaat zijn bij een zo hoog mogelijke opbrengst. Een verplichting tot onderhands verkopen is dus niet nodig. Bovendien is onderhandse verkoop niet in alle gevallen de beste weg. Als er geen potentiële kopers te verwachten zijn bij een onderhandse verkoop gaat er onnodig veel tijd verloren indien verplicht wordt om drie maanden te wachten voordat men het goed op internet mag veilen. De schuld van de koper loopt in de tussentijd immers alleen maar op. Ook in de situatie dat er juist heel veel gegadigden zijn, kan een veiling meer opleveren dan onderhandse verkoop omdat men dan tegen elkaar op zal bieden. Per geval zal worden gekozen voor de wijze van verkoop die naar verwachting het meeste opbrengt.

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering heeft onderzocht in welke mate er in Nederland sinds het uitbreken van de financiële crisis (vanaf 2008) sprake is geweest van onterechte huisuitzettingen door banken. Deze leden refereren in dit kader aan onder meer een recente schikking die inhoudt dat tien grote Amerikaanse hypotheekverstrekkers in totaal 6,5 mld. betalen aan huiseigenaren die door de hypotheekcrisis ten onrechte uit hun woning zijn gezet. Deze leden vragen de regering te reageren op deze schikking, ook in Nederlands perspectief. Deze leden vragen of banken ook in Nederland nadrukkelijker moeten worden gestimuleerd bij te dragen aan integrale oplossingen die executieverkoop in crisistijd waar mogelijk voorkomen.

Wanneer een hypotheekgever van oordeel is dat de bank ten onrechte maatregelen zoals een executoriale verkoop neemt, kan hij naar de rechter (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de voorzieningenrechter te Amsterdam van 13 mei 2013, zaak nr. C/13/541232 / KG ZA 13-543 SR/SvE). Het is aan de rechter om te beoordelen of de maatregel gerechtvaardigd is en wanneer dat niet het geval is, of de bank schadevergoeding moet betalen. Een belangrijke maatregel om te voorkomen dat een pand executoriaal moet worden verkocht is niet te veel te lenen. Het kabinet heeft daartoe banken aan regels gebonden voor wat betreft de hoogte van hypothecaire leningen. Dit jaar mag een lening nog maximaal 105% bedragen van de waarde van de woning (inclusief 2% overdrachtsbelasting). Vanaf 2018 mag de hypotheek in principe niet hoger zijn dan de waarde van de woning.

3. Consultatie

De leden van de CDA-fractie constateren dat de regering verwacht dat het succes van het wetsvoorstel ook zal afhangen van de bereidheid van hypothecaire financiers kopers de financiële middelen te verschaffen om mee te kunnen bieden. Deze leden vragen hoe de regering de banken denkt te bewegen bij executieveilingen op dit punt de nodige faciliteiten te bieden, ook gegeven het feit dat de bank zelf de executieveiling in gang zet. Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar het antwoord op een vergelijkbare vraag van de SP-fractie in paragraaf 2.

Voornoemde leden vragen verder of een gebrek aan informatie over een te veilen object een drempel vormt voor particuliere kopers en voor hypotheekverstrekkers. De genoemde leden vragen ook hoe de regering in dit verband de samenloop ziet als de potentiële hypotheekverstrekker ook partij is bij het veilingproces als de bank die overgaat tot een veiling. Terecht stellen de genoemde leden dat de hoeveelheid informatie over een te executeren goed van invloed is op de interesse van kopers en hypotheekverstrekkers. Wanneer weinig informatie beschikbaar is, zal een potentiële koper afzien van de koop of een risico incalculeren en een lager bod doen dan hij bij volledige informatie zou doen. Banken die het risico van het verstrekken van een lening voor een goed onvoldoende kunnen inschatten doordat de informatie onvolledig is, zullen terughoudend zijn met het verschaffen van een lening. Met de introductie van de internetveiling wordt het eenvoudiger om kopers en banken van informatie te voorzien. Op de website waar de veiling van het goed wordt aangekondigd, kan niet alleen een beschrijving van het goed maar kunnen ook foto's, kadastrale kaarten en keuringsrapporten worden opgenomen. Kopers en banken kunnen zich zo een goed beeld vormen van het te koop aangeboden goed.

Het is mogelijk dat de bank die is overgegaan tot veiling dezelfde bank is als waar de potentiële koper een lening af wil sluiten. Omdat de bank in beide rollen gebaat is bij verkoop van het goed, is hier geen sprake van tegenstrijdige belangen. De betrokken bank is in dit geval goed op de

hoogte van het te veilen object en kan daarom een goede risicocalculatie maken bij het verschaffen van een hypothecaire lening aan de koper.

De voornoemde leden vragen of de regering de verplichting onderschrijft voor notarissen bij aantoonbaar terechte dan wel onvermijdbare executieverkoop meer, duidelijkere en completere informatie te verstrekken over het te veilen pand. Deze leden vragen op welke wijze hier invulling aan kan worden gegeven, op welke wijze het internet hiervoor kan worden gebruikt.

Bij een «gewone» verkoop heeft de verkoper tegenover de koper op grond van artikel 7:15 BW een mededelingsplicht ter zake van bijzondere lasten en beperkingen. Het gaat hier bijvoorbeeld om beperkingen die voortvloeien uit een huurovereenkomst. In geval van executie kan de koper echter geen beroep doen op de mededelingsplicht van de verkoper (artikel 7:19 BW), tenzij de executerende verkoper de last of beperking kende. Bij een executoriale verkoop heeft de notaris de verplichting informatie over het pand aan het publiek te verstrekken. De notaris is voor het verkrijgen van deze informatie deels afhankelijk van de informatie die hij van de verkoper krijgt maar hij moet ook zelf onderzoek doen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de notaris bij een openbare executoriale verkoop een hoge mate van zorgvuldigheid in acht moet nemen (HR 22 maart 1996, NJ 1996, 688 (Kromjongh/Van Dijk c.s.)). De tuchtrechter heeft bepaald dat de plicht tot het in acht nemen van een hoge mate van zorgvuldigheid ook geldt voor de informatieverstrekking met betrekking tot de «feitelijke, zoals de bouwkundige, situatie van de te veilen zaak» (Hof Amsterdam (tuchtr.) 30 mei 1996, PW 21008). Uit de jurisprudentie blijkt dat voor de notaris de zorgvuldigheidseis ten aanzien van informatie over de juridische staat van het pand wel hoger is dan ten aanzien van feitelijke informatie. Met de introductie van de internetveiling wordt het voor de notaris veel eenvoudiger om het publiek te informeren over de juridische en de feitelijke status van het te executeren pand. Op de veilingwebsite kunnen bijvoorbeeld foto's, kadastrale kaarten en keuringsrapporten worden geplaatst die door alle potentiële kopers kunnen worden bekeken. De verwachting is dat daar ruimhartig gebruik van zal worden gemaakt. Een wettelijke plicht daartoe acht ik op dit moment daarom niet nodig. De leden van de CDA-fractie vragen ook hoe de kosten worden verevend. Het voorgestelde artikel 524a Rv geeft aan welke kosten bij de koper van een woning in rekening mogen worden gebracht. Alleen de overdrachts- en omzetbelasting, het honorarium van de notaris, het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche en de kosten van ontruiming mogen bij de koper van een woning in rekening worden gebracht. Andere kosten, zoals de kosten in verband met informatie over het pand, mogen niet aan de koper in rekening worden gebracht. Naar huidig recht is dat op grond van de veilingvoorwaarden van de hypothecaire financiers van 1993 en 2006 anders. Op grond van de huidige veilingvoorwaarden worden meer kosten bij de koper in rekening gebracht. Het gaat hier bijvoorbeeld om inzetloon, de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek en beslagen; de kosten van advertentie en de kosten van executie ter voorbereiding en organisatie. Het voorgestelde artikel 524a Rv maakt een einde aan deze lijst van kosten die bij de koper in rekening worden gebracht. De andere kosten blijven voor rekening van de verkoper. Alleen de in de wet genoemde kosten kunnen nog bij de koper in rekening worden gebracht. Van deze kosten moet de notaris of de financier van tevoren bovendien naar beste weten een inschatting maken. De koper krijgt dus meer zekerheid over de hoogte van de kosten dan nu het geval is en dat maakt de financiering iets makkelijker.

4. Artikelen

Wijzigingen in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Artikel I, onderdeel B

Artikel 516 Rv

De leden van de SP-fractie vinden het een goede ontwikkeling dat alle informatie over het te veilen object tijdig op een algemeen toegankelijke website moet worden geplaatst. Deze leden vragen welke partijen de mogelijkheid hebben de informatie te wijzigen. Bij een executoriale verkoop heeft de notaris de plicht het publiek informatie te verschaffen over het te veilen pand. Wanneer derden de informatie die de notaris op de website heeft gezet, zouden kunnen wijzigen, zou dat ertoe kunnen leiden dat de notaris niet aan zijn zorgplicht voldoet. De notaris doet er dus goed aan de website goed te beveiligen en de op de website verschaft informatie te controleren.

Voorts vragen de voornoemde leden waaruit de aankondiging van de veiling bestaat en welke wijzigingen er binnen die 30 dagentermijn nog kunnen plaatsvinden. Op grond van artikel 516 Rv moet een executoriale verkoop worden aangekondigd. Deze aankondiging moet 30 dagen voor de veiling worden gedaan. In de bekendmaking moet worden vermeld dat het om een executoriale verkoop gaat. Bovendien wordt vermeld hoe van de veilingvoorwaarden kennis kan worden genomen. Deze essentiële informatie moet 30 dagen voor de veiling op de website staan. Bij een latere wijziging van deze informatie wordt niet aan de termijn voldaan.

Artikel I, onderdeel C

Artikel 517 Rv

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan aangeven waarom de termijn van acht dagen ter kennisneming van de veilingvoorwaarden uit artikel 517 Rv niet is verlengd. Deze leden vragen of een termijn van 30 dagen niet meer recht doen aan het transparanter en toegankelijker maken van de executieveiling voor particuliere kopers. Dezelfde vraag wordt gesteld door de leden van de PvdA-fractie en de D66-fractie.

Voor het bekendmaken van de veiling geldt een termijn van dertig dagen (artikel 516 Rv). Deze termijn wijzigt het wetsvoorstel niet. Voor het bekendmaken van de veilingvoorwaarden geldt naar huidig recht een termijn van acht dagen (artikel 517).

Naar huidig recht moeten de veilingvoorwaarden aan bepaalde personen worden toegezonden en voorts ter inzage worden gelegd op het kantoor van de notaris. Op grond van de voorgestelde wijziging van artikel 517 moeten de veilingvoorwaarden op dezelfde website als de aankondiging worden geplaatst. De leden van de fracties van de VVD, PvdA en D66 stellen mij in navolging van de KNB terecht de vraag of de termijn voor inzage van de veilingvoorwaarden gelijk zou moeten worden getrokken met de termijn voor de aankondiging van de veiling. Het voordeel van gelijke termijnen is dat potentiële kopers op de website vanaf de aankondiging meteen kennis kunnen nemen van alle relevante informatie over de veiling. Bij nota van wijziging wijzig ik de termijn voor het bekendmaken van de veilingvoorwaarden uit artikel 517 lid 1 Rv daarom in dertig dagen.

Artikel 519 Rv

De leden van de VVD-fractie vragen of het systeem van opbod en afmijning wel het juiste systeem is voor het veilen van onroerende zaken via het internet. Zij vragen of er in de afmijnfase een congestie van biedingen zou kunnen ontstaan en of artikel 519, eerste lid, zou moeten worden aangepast. Naar huidig recht geschiedt de executoriale verkoop bij opbod en vervolgens bij afmijning (artikel 519 Rv). De voorgestelde internetveiling wijzigt dit systeem niet. De gekozen wijze van opbod en afmijning heeft tot doel een zo hoog mogelijke opbrengst te bereiken en werkt als volgt. Vaak staat een eerste inzet in de veilingvoorwaarden. Vervolgens kunnen potentiële kopers op de veiling over elkaar heen bieden. Wanneer geen van de bieders meer wil bieden, staat het maximumbedrag vast. Op dat moment wordt de veiling bij opbod gesloten. Daarna vindt de afmijning plaats. De notaris start met het hoogste bedrag van de verkoop bij opbod plus een zeker percentage. Degene die «mijn» roept is de koper en aan hem wordt de zaak toegewezen. Vaak moet de notaris de prijs laten zakken, afslag genoemd, voordat iemand «mijnt». Met het na het mijnen toewijzen van de zaak is de eigendom overigens nog niet overgegaan. Op grond van artikel 525 Rv verkrijgt de koper het recht op de verkochte zaak door inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing. Het mijnen kan evengoed in een veilingzaal als op internet. De notaris heeft de taak vast te stellen wie het eerst mijnt. Bij mijnen via internet is het tijdstip van mijnen zelfs eenvoudiger vast te stellen dan in de zaal omdat op de website meteen een tijdstip bij het mijnen kan worden vermeld. Praktische problemen met opbod en afmijning op een internetveiling voorzie ik daarom niet. De genoemde leden vragen ook of in artikel 519, tweede lid, Rv ter verduidelijking kan worden toegevoegd «die in de veilingvoorwaarden is vermeld». Het voorgestelde artikel 519 lid 2 Rv bepaalt dat de openbare verkoop ook uitsluitend of gelijktijdig via internet kan plaatsvinden via een algemeen toegankelijke website. Op grond van artikel 519 lid 3 Rv bepaalt de notaris via welke website er kan worden geboden. Op grond van het voorgestelde artikel 517 lid 2 Rv worden de veilingvoorwaarden geplaatst op de in artikel 516 bedoelde algemeen toegankelijke websites. Derden kunnen dus kennis nemen van de veilingvoorwaarden wanneer ze al op de veilingwebsite zitten. Het vermelden van de veilingwebsite in de veilingvoorwaarden heeft dan weinig toegevoegde waarde.

De leden van de PvdA-fractie zien praktische problemen bij een realtime internetveiling. Deze leden vragen de regering hoe zij denkt over een andere vorm van veilen, namelijk op basis van inschrijving in plaats van het huidige systeem van real time opbod en afmijnen.

Er kunnen verschillende vormen van veilen worden onderscheiden. Alternatieven zijn de veiling bij opbod, de veiling bij afmijning, de *first-price sealed-bid auction* en de *second price sealed-bid auction*. De Nederlandse openbare executoriale verkoop hanteert het hiervoor beschreven systeem van opbod en afmijning (artikel 519 Rv). De Nederlandse onderhandse executoriale verkoop hanteert het hiervoor eveneens uiteengezette systeem van de *first price sealed-bid auction*. Welk systeem leidt tot de hoogste opbrengst hangt af van de omstandigheden van het geval, zoals de vraag of er veel of weinig gegadigden zijn en de vraag of er een bidder veel sterker is dan de andere bieders. Op basis van die omstandigheden kan een hypotheekhouder kiezen voor een openbare of een onderhandse executoriale verkoop. Ik zie weinig heil in het toestaan van andere systemen naast het systeem van opbod en afmijning voor de openbare executoriale verkoop. Voor veel particulieren is een veiling al

ingewikkeld genoeg. Wanneer ook nog verschillende systemen zouden kunnen worden gehanteerd, verhoogt dat de drempel voor particulieren om deel te nemen aan een veiling. Dit wetsvoorstel beoogt de drempel juist te verlagen.

De leden van de SP-fractie willen een concretere uitleg van het begrip flexibele tijd, of hier ervaringen mee zijn in het buitenland en of in afwijking van de eindtijd in de veilingvoorwaarden een veiling eerder kan aflopen indien niet in de laatste minuut voor afloop van de flexibele tijd een bod is uitgebracht. Het voorgestelde artikel 519 lid 3 Rv bepaalt dat de notaris bij een internetveiling onder meer bepaalt gedurende welke periode er kan worden geboden. Indien vlak voor het verstrijken van de periode waarin kan worden geboden nog veel biedingen binnen komen, kan de notaris er voor kiezen de periode met bijvoorbeeld vijf minuten te verlengen. Andere bidders hebben dan nog even respijt om desgewenst met een hoger bod te reageren. Dit komt het doel van de executieveiling, een zo hoog mogelijke opbrengst, ten goede. De notaris zal er wel voor moeten zorgen dat de verlenging van de termijn wordt gecommuniceerd. Het gaat om een korte verlenging van de termijn. Een verkorting van de periode is mijns inziens niet goed voorstelbaar. Dat zou de belangen van een bieder wiens tactiek is pas laat mee te bieden en verwacht zijn bod nog te kunnen uitbrengen ernstig schaden.

De leden van de SP-fractie vinden het zeer belangrijk dat bij internetprojecten uitgebreid wordt toegezien op de privacy- en beveiligingsaspecten. Deze leden vragen of er ook deskundigen op het gebied van beveiliging van websites worden ingezet. De website waarop wordt geveild, valt onder de verantwoordelijkheid van de notaris. De notaris doet er dus verstandig aan er voor te zorgen dat de website goed beveiligd is. Van de KNB heb ik vernomen dat voor het beheer van het veilingplatform voor internetveilen deskundigen worden ingezet.

De leden van de CDA-fractie merken op dat artikel 519 Rv het mogelijk moet maken executorialie verkoop van onroerende zaken ook via internet te laten plaatsvinden. Deze leden vragen of de regering plannen heeft om de veilingsites bekend te maken bij een breed publiek. Op grond van artikel 519 lid 3 bepaalt de notaris via welke websites er kan worden geboden. Het is dus aan de notaris om daaraan bekendheid te geven. De executerende bank heeft er uiteraard belang bij dat zoveel mogelijk bekendheid wordt gegeven aan de verkoop. De bank of de door de bank ingeschakelde makelaar kan zorgen voor publiciteit. De taken zijn niet anders dan bij een offline veiling. Evenmin als bij onderhandse verkoop en bij offline veilingen zie ik voor online veilingen een rol voor de overheid bij het bekendmaken van de plaats of website van de veiling.

Artikel I, onderdeel F

Artikel 524a

De leden van de VVD-fractie lezen dat de kosten die extra aan de executiekoper in rekening worden gebracht naar beste weten moeten worden geschat. Deze leden vragen welke foutmarge er mag worden gehanteerd en in welke mate dit alsnog belemmerend zou kunnen werken voor particuliere kopers die een onroerende zaak willen verkrijgen via een executieveiling.

Artikel 524a lid 2 Rv bepaalt dat aan de koper voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie moet worden gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die hem in rekening worden gebracht. Op grond van artikel 524a lid 1 Rv mogen slechts vier kostenposten bij de koper in rekening worden gebracht. Voor een deel van deze kostenposten

geldt dat de notaris of financier deze van te voren heel nauwkeurig moet kunnen aangeven. Dat zijn de kosten van de notaris en het Kadaster. De belasting is een percentage van de koopprijs en die staat pas na de executieverkoop vast. Bij de kosten van ontruiming kan een onzekerheid bestaan. De kosten van ontruiming zijn bijvoorbeeld afhankelijk van de mate waarin de huidige bewoner meewerkt aan de ontruiming. Artikel 524a Rv geeft de koper een grote mate van zekerheid omtrent de kosten. Ik verwacht dat deze bepaling een belangrijke bijdrage levert aan het wegnemen van belemmeringen voor de koper om een huis op de veiling te kopen.

Voornoemde leden stellen vast dat artikel 524a Rv de kosten regelt die de veilingkoper in rekening worden gebracht wanneer het gaat om een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Deze leden vragen of de definitie van dit soort zaken in de memorie van toelichting kan worden opgenomen.

Artikel 524a Rv is van toepassing op tot bewoning bestemde onroerende zaken. Hiermee worden dezelfde zaken bedoeld als de tot bewoning bestemde onroerende zaak als genoemd in artikel 7:2 lid 1 BW. De definitie staat dus in de wet. Het gaat om een gebouw dat woondoel-einden heeft. Daarvoor is bepalend de feitelijke situatie ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst (zie ook Kamerstukken I 2002/03, 23 095, nr. 38a, p. 8–9 en MvA, Kamerstukken I, 2001/02, nr. 178b, p. 15).

Deze leden vragen ook of aan artikel 524a, eerste lid, Rv aan «heffingen» kan worden toegevoegd «ter zake van de overdracht van de juridische eigendom».

In het voorgestelde artikel 524a lid 1 Rv staat dat aan de koper geen andere kosten of heffingen in rekening worden gebracht dan de overdrachts- en omzetbelasting, het honorarium van de notaris, het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche en de kosten van ontruiming. Het voorgestelde staat in de tweede afdeling van Titel 3 van Boek 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Die afdeling is toepasselijk op de executoriala verkoop van onroerende zaken. Daarmee is mijns inziens voldoende duidelijk dat de genoemde heffingen betrekking hebben op de eigendomsoverdracht van de executoriala te veilen woning.

De leden van de PvdA-fractie ontvangen graag een nadere toelichting op de in het wetsvoorstel voorgestelde kostenstructuur voor consumenten. Zij willen de regering meegeven dat zij graag een kostenstructuur zien die is gebaseerd op redelijke tarieven voor de dienstverlening waarbij vaste tarieven de voorkeur hebben in plaats van tarieven gerelateerd aan de veilingopbrengst.

Op grond van het voorgestelde artikel 524a Rv kunnen in vergelijking met de huidige situatie veel minder kosten bij de koper in rekening worden gebracht. Onder meer de inzetpremie, het afslagersloon en de kosten op grond van bijzondere veilingvoorwaarden kunnen niet meer bij de koper in rekening worden gebracht. Bij de koper kunnen wel notariskosten, kadastraal recht en de kosten van kadastrale recherche betalen in rekening worden gebracht. Het Kadaster hanteert vaste tarieven. Sinds 2003 gelden voor de notaris vrije tarieven. Ik ben niet voornemens dit te veranderen. De leden van de SP-fractie vinden het een goede ontwikkeling dat de kosten van de executieveiling beter worden verdeeld en een (particuliere) koper niet onnodig ontmoedigd wordt door extra kosten die bij een normale verkoop niet in rekening worden gebracht. Deze leden vragen of bekend is hoe andere landen deze kosten verdelen en of dit een positief effect heeft op de opkomst en de opbrengst.

Met de leden van de SP-fractie deel ik de verwachting dat een betere kostenverdeling een positief effect zal hebben op de opbrengst. Recent is

een rechtsvergelijkend onderzoek gepubliceerd naar onder meer de kosten van een executieveiling (I. Visser, De executoriale verkoop van onroerende zaken door de hypotheekhouder, diss. RuG 2013, p. 423). Uit dat onderzoek blijkt dat Nederland wat de kosten betreft in de midden-categorie zit. De kosten bedragen op basis van het huidige recht zo'n 6–10% van de opbrengst. Het voorgestelde artikel 524a Rv zal de kosten voor de koper in vergelijking met de huidige situatie doen dalen. In Duitsland, Italië en Roemenië zijn de kosten lager dan in Nederland (1–5% van de opbrengst) en in Bulgarije en Spanje hoger (11–15% van de opbrengst). De kostenverdeling verschilt ook per land. In België, Duitsland en Italië worden sommige kosten voldaan uit de opbrengst en andere kosten gedragen door de koper. In Hongarije, Roemenië en Spanje worden de kosten voldaan uit de opbrengst. In Bulgarije betaalt de schuldenaar alle kosten.

Voornoemde leden vragen voorts of het voorgestelde artikel 524a Rv ook met zich meebrengt dat buitengerechtelijke incassokosten, inzetpremie, advertentiekosten, zaalhuur en afslagersloon voor rekening komen van de executant en uiteindelijk zorgen voor een hogere schuld voor de eigenaar. Deze leden vragen of de eigenaar van een te veilen pand hiervan op de hoogte wordt gesteld voordat besloten wordt tot veiling over te gaan. Welke kosten in rekening worden gebracht bij de verkoper wordt bepaald door de veilingvoorwaarden. Deze zijn voor de veiling bekend. Buitengerechtelijke incassokosten worden sinds 1 juli 2012 op grond van de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het bijbehorende Besluit berekend volgens een staffel en zijn aan een maximum gebonden. De hoogte van de kosten is afhankelijk van de hoogte van de vordering. Wanneer de schuldenaar een consument is, kan niet van deze regels worden afgeweken.

De voornoemde leden vragen hoeveel extra kosten er in rekening mogen worden gebracht. Op grond van artikel 524a Rv moet naar beste weten een indicatie worden gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die de koper in rekening worden gebracht. De onzekerheid zit met name in de hoogte van de kosten van ontruiming. Wanneer de huidige bewoner niet meewerkt, zullen de kosten van ontruiming hoger zijn dan wanneer de bewoner vrijwillig vertrekt. De andere kosten kunnen veel preciezer van te voren worden ingeschat. De kosten van kadastrale recherche staan bijvoorbeeld vast. Een maximum aan extra kosten kan niet in de wet voor alle gevallen worden bepaald. De kosten dienen redelijk te zijn. Wanneer in een concreet geval discussie ontstaat over de vraag of de kosten redelijk zijn, is dat uiteindelijk aan de rechter om te beoordelen op basis van alle omstandigheden van het geval.

De leden van de CDA-fractie lezen in het voorgestelde nieuwe artikel 524a Rv dat aan de koper slechts een beperkt aantal kosten in rekening kunnen worden gebracht. Nu keert de notaris op grond van artikel 5:122 BW de achterstanden van het lopende en het voorafgaande jaar aan de Vereniging van Eigenaren uit. Deze leden vragen of deze mogelijkheid blijft bestaan. Het voorliggende wetsvoorstel wijzigt het systeem van artikel 5:122 BW inzake de overgang van een appartementsrecht niet. Kosten waarvoor de koper aansprakelijk is, kunnen in rekening blijven worden gebracht bij de koper. Op grond van artikel 524a Rv is de lijst van kosten die in rekening kunnen worden gebracht bij de koper wel beperkt. Inzetpremie, advertentiekosten, zaalhuur en afslagersloon mogen niet meer bij de koper in rekening worden gebracht.

Artikel 525 Rv

De leden van de VVD-fractie merken op dat de term «proces-verbaal van toewijzing» een verouderde term is. Zij vragen of het verstandig is om deze term in artikel 525 Rv te vervangen door «de akte waarbij de eigendom overgaat». Artikel 525 lid 1 Rv bepaalt dat de koper het recht op de verkochte zaken verkrijgt door inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing. Het voorstel wijzigt dit lid niet. Onder «recht op de verkochte zaken» kan niet alleen een eigendomsrecht worden verstaan maar ook een beperkt recht, zoals een vruchtgebruik op een onroerende zaak. De term «proces-verbaal van toewijzing» is dus ruimer dan «de akte waarbij de eigendom overgaat» en moet daar niet door worden vervangen.

Voorts vragen voornoemde leden of aan het derde lid van artikel 525 Rv naast een subjectief criterium ook een objectief criterium kan worden toegevoegd, zoals «en ook niet als bewoner of gebruiker is opgenomen in enig basisregister».

Het voorgestelde derde lid van artikel 525 Rv bepaalt dat de geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper, op grond van het proces-verbaal tot ontruiming zal worden genoodzaakt. Bepalend is dus of de bewoner of gebruiker een recht of titel had om zich in de verkochte zaak te bevinden. Dit is voldoende objectief vast te stellen. Wanneer de bewoner zich bijvoorbeeld in het pand bevindt op grond van een huurovereenkomst mist het derde lid toepassing. Wanneer de bewoner het pand kraakt, kan het pand wel worden ontruimd op grond van het derde lid. Toevoeging van het criterium dat de bewoner is opgenomen in enig basisregister zal voor de toepassing van het derde lid weinig toegevoegde waarde hebben. Bewoners zonder recht of titel om zich op een bepaald adres te bevinden zullen bijvoorbeeld in de Gemeentelijke Basisadministratie niet op dat adres zijn ingeschreven. Andersom zou het ook merkwaardig zijn wanneer iemand door enkel inschrijving in het GBA recht op bewoning van een bepaald pand zou krijgen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de situatie zal zijn indien blijkt dat zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing personen met recht of titel in de geveilde zaak bevinden die als zodanig niet bekend waren aan de veilingkoper. Deze leden vragen of deze bewoners niet tot ontruiming kunnen worden genoodzaakt en dat de onzekerheid voor de veilingkoper blijft bestaan dat hij geconfronteerd wordt met een huurovereenkomst die nagekomen dient te worden. Wanneer een bewoner zich op grond van een huurovereenkomst bevindt in een verkochte zaak, mist het derde lid van artikel 525 Rv toepassing. De huurder wordt bij verkoop van het pand in beginsel beschermd door artikel 7:226 BW. De verplichtingen van de oude verhuurder om de huurder het pand te laten gebruiken, gaan na overdracht van het pand over op de nieuwe eigenaar. Het pand kan dan dus niet worden ontruimd. Dit is slechts anders wanneer een huurbeding wordt ingeroepen, zoals hiervoor uiteen is gezet. Op grond van het voorgestelde artikel 3:264 BW is de hypotheekhouder in veel gevallen verplicht het huurbeding in te roepen. Het voorstel verkleint dus het risico dat de veilingkoper het pand niet mag ontruimen.

Voornoemde leden stellen dat er ook sprake kan zijn van huurders die niet door de hypotheekhouder zijn getraceerd. Deze leden vragen of het mogelijk is onbekende (onder)huurders of andere feitelijke gebruikers met recht op verblijf tijdig te alarmeren zodat zij de tussenkomst van de

rechter kunnen inroepen. Deze leden vragen ook een reactie van de regering op het voorstel dat het exploit van het huurbeding ook uitgebracht kan worden zonder dat genoemde naam bekend is. De voornoemde leden vragen of het de bedoeling is van het derde lid dat een huurder wiens aanwezigheid niet door de hypotheekhouder vóór de veiling is getraceerd een procedure moet aanvragen ter voorkoming van zijn ontruiming. Het derde lid van artikel 525 is niet van toepassing op huurders. Zij bevinden zich met recht of titel in de verkochte zaak. Voor het ontruimen van een verhuurde woning is verlot van de voorzieningenrechter nodig (artikel 3:264 lid 5). Tegen de huurder moet in beginsel een afzonderlijke executoriale titel tot ontruiming worden verkregen. De huurder moet hiervoor worden opgeroepen met behulp van een deurwaarder en is dus op de hoogte van een aanstaande ontruiming. De huurder kan zijn zienswijze bij de rechter bekend maken. Als de voorzieningenrechter het verlot tot ontruiming verleent, stelt hij daarbij een termijn vast. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom niet is gekozen voor een langere termijn bijvoorbeeld zeven dagen en de voorzieningenrechter in bijzondere gevallen de mogelijkheid te geven extra ontruimingstermijn te verlenen, bijvoorbeeld wanneer een gezin met kinderen op straat zou komen te staan zonder dat er adequate opvangmogelijkheden zijn. Artikel 525 Rv is alleen toepasselijk op de ontruiming van de geëxecuteerde zelf en degenen die zich zonder recht in het pand bevinden. Artikel 525 is dus niet toepasselijk op huurders. Zij genieten op grond van artikel 3:264 meer bescherming tegen ontruiming. Het voorgestelde artikel 525 Rv zorgt ervoor dat ook bewoners die zich zonder recht of titel in de woning bevinden van te voren op de hoogte zijn van de ontruiming. Voortaan geldt dat de executoriale titel tot ontruiming moet worden betekend (art. 430 Rv) en dat er drie dagen voor de ontruiming een bevel tot ontruiming wordt gegeven (art. 555 Rv). De rechter kan in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld indien het gaat om een gezin met kinderen zonder goede opvangmogelijkheden, een langere termijn voor ontruiming geven (zie bijvoorbeeld Vznr Rb Almelo 7 september 2010, LJN BN6816).

Ook vragen deze leden waarom er voor is gekozen de bekendmaking door aanplakking te schrappen. De bekendmaking door aanplakking is geschrapt omdat deze ouderwetse wijze van bekendmaking maar een beperkt bereik heeft. Gekozen is voor bekendmaking op internet omdat deze wijze een veel breder bereik heeft.

Artikel I, onderdeel H

De leden van de CDA-fractie merken op dat de verplichting in artikel 524a, tweede lid, Rv slechts een indicatie van de kosten betreft. Kan de regering duidelijk maken waarom zij er niet voor heeft gekozen vast te leggen dat vooraf duidelijkheid moet worden geboden over de notarisrekening en bijkomende kosten zodat er meer zekerheid is voor de koper. Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar de antwoorden hiervoor op de vragen over artikel 524a over de kosten.

Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek

Artikel II, onderdeel A

Artikel 3:264 BW

De leden van de VVD-fractie vragen om een reactie op de door mw. I. Visser geformuleerde kritiekpunten en aanbevelingen in het Fiscaal Tijdschrift Vermogen (I. Visser, «Heroverweging van het huurbedingartikel (art. 3:264 BW): een voorstel», FTV 2011, p. 11–16). Deze leden stellen dat de aanbeveling om artikel 3:264 BW te schrappen en de huurder nadere

bescherming te bieden met een ontruimingstermijn van zes maanden niet onwenselijk voorkomt en vragen of de regering bereid is het wetsvoorstel in deze zin te herzien. Tevens vragen deze leden wat de gevolgen zijn van het niet-inroepen van het huurbeding.

Artikel 3:264 BW vormt de weerslag van een afweging van de belangen van de hypotheekhouder, de hypotheekgever, de koper en de huurder en indirect ook van het algemeen belang. De voorganger van deze bepaling, artikel 1230 Oud BW, kende aan het belang van de hypotheekhouder de meeste betekenis toe. Alleen de hypotheekhouder had het recht om zich op een huurbeding te beroepen en de huurders werden nauwelijks beschermd. Die situatie is gewijzigd met de invoering van artikel 3:264 BW. Op grond van de huidige bepaling heeft ook de koper het recht zich op het huurbeding te beroepen en wordt de huurder beschermd door het vierde tot en met het zesde lid. Om kopers te beschermen, wordt voorgesteld dat de hypotheekhouder verplicht is het huurbeding in te roepen voorafgaand aan een openbare verkoop van een woning, tenzij er sprake is van een van de drie hiervoor genoemde uitzonderingsgronden. De verplichting geldt niet als de woning met de huurovereenkomst meer zal opbrengen dan zonder, als de woning ook met een huurovereenkomst voldoende opbrengt om de hypotheekhouders te voldoen of als er geen personen krachtens huurovereenkomst gebruik kunnen maken van de woning. Het huurbeding kan door de hypotheekhouder of de veilingkoper onder meer worden ingeroepen tegen latere verkrijgers en huurders van het pand, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Het huurbeding kan bijvoorbeeld niet tegen huurders worden ingeroepen indien het pand al was verhuurd bij de vestiging van de hypotheek en een eventuele nieuwe verhuur niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende voorwaarden plaatsvindt (lid 4). Bovendien is voor de ontruiming van een verhuurde woonruimte verlof van de voorzieningenrechter nodig (lid 5). Dat verlof moet voorafgaand aan de executie worden verkregen. De huurder is geen partij bij de hypotheekakte en is ook geen geëxecuteerde in de zin van artikel 525 Rv. Daarom moet tegen de huurder in beginsel een afzonderlijke executoriale titel tot ontruiming worden verkregen. Als de voorzieningenrechter het verlof tot ontruiming verleent, veroordeelt hij ook de opgeroepen huurders en onderhuurders tot ontruiming. De rechter stelt daarbij een termijn vast na de betekening van zijn beschikking waarbinnen geen ontruiming mag plaatsvinden. Op grond van het huidige zesde lid van artikel 3:264 BW geldt een maximale ontruimingstermijn van een jaar. In het voorstel wordt die termijn teruggebracht naar drie maanden.

Ik heb kennisgenomen van het genoemde artikel van Visser en tevens van haar dit jaar verschenen proefschrift («De executoriale verkoop van onroerende zaken door de hypotheekhouder», RuG, 2013). Visser stelt dat artikel 3:264 te ver gaat in de bescherming van de huurder. Visser pleit ervoor het huurbeding als zodanig uit de wet te schrappen. In haar visie is het huurbeding niet nodig omdat de hypotheekhouder zich ook zonder een huurbeding niets zou hoeven aan te trekken van na zijn recht gesloten overeenkomsten. Mijns inziens verliest Visser hier artikel 7:226 BW («koop breekt geen huur») uit het oog. De koper van een geëxecuteerde verhuurde woning is wel gebonden aan bestaande huurovereenkomsten. Dat feit heeft een drukkend effect op de waarde van de woning en daarmee op de zekerheid van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder kan dat alleen voorkomen door een huurbeding in de hypotheekakte op te nemen en dat beding bij verkoop in te roepen. Het huurbeding blijft dus noodzakelijk.

De leden van de PVV-fractie vragen of de ontruimingstermijn van maximaal drie maanden de huurder, ook indien er minderjarige kinderen zijn, een redelijke tijd geeft om vervangende woonruimte te vinden. Zij vragen of de regering bereid is de termijn van drie maanden te verlengen naar zes maanden. De leden van de SP-fractie vragen eveneens waarom gekozen is voor een termijn van drie maanden. Voornoemde leden vragen bovendien in hoeveel procent van de uitspraken de rechter een langere termijn dan drie maanden toepasselijk acht. Deze leden vragen tevens waarom niet bij het huurrecht is aangesloten, waarin een wettelijke ontruimingstermijn van minstens twee maanden geldt. De leden van de D66-fractie en de ChristenUnie-fractie vragen met het oog op de huidige situatie van de woningmarkt eveneens om een toelichting op de keuze voor het inkorten van de termijn tot drie maanden. De leden van de ChristenUnie vragen bovendien of het klopt dat in de praktijk de rechter meestal een termijn bepaalt van maximaal zes maanden voor een huurder met (minderjarige) kinderen en een kortere periode als er geen sprake is van minderjarige kinderen.

Op grond van het zesde lid van artikel 3:264 BW stelt de voorzieningenrechter bij het verlenen van verlof tot ontruiming een ontruimingstermijn vast. Naar huidig recht kan de rechter een termijn van ten hoogste een jaar vaststellen. Lid 6 bevat een maximale termijn die de rechter kan opleggen. De rechter kan dus ook een kortere termijn bepalen. Dit is anders dan in het huurrecht waarnaar de leden van de SP-fractie verwijzen waar de wet een *minimum*termijn bevat. Recent is onderzoek gedaan naar de toepassing van de termijn uit artikel 3:264 lid 6 BW in de praktijk in 2008–2010 (Visser, 2013, p. 354–356). Uit dat onderzoek blijkt dat de toegepaste termijnen zeer uiteenlopen, variërend van twee dagen tot twee maanden. De voorgestelde termijn van drie maanden sluit mijns inziens beter aan bij de praktijk dan 6 maanden of een jaar. De gekozen maximale termijn zorgt er bovendien voor dat de door de verschillende rechters gehanteerde termijnen niet meer dan drie maanden kunnen verschillen. Uit het onderzoek blijkt ook dat de voorzieningenrechters verschillende omstandigheden betrekken bij het bepalen van een redelijke termijn voor ontruiming. De door de leden van de PVV-fractie en van de ChristenUnie-fractie genoemde gezinssituatie is inderdaad een van de omstandigheden die de rechter meeweegt.

De leden van de PVV-fractie vragen de regering in te gaan op de overige door de Adviescommissie Huurrecht aangedragen opmerkingen. Deze leden vragen de regering verder te verduidelijken welke maatregelen de hypotheekhouder moet nemen zich naar behoren te vergewissen (als bedoeld in de toelichting op artikel 3:264, eerste lid, BW).

De Adviescommissie Huurrecht heeft een aantal opmerkingen gemaakt over het voorstel. Op de eerste opmerking betreffende de ontruimingstermijn is bij het antwoord op de vorige vraag reeds ingegaan. De Adviescommissie Huurrecht maakt voorts een opmerking over artikel 3:264 lid 1. Voor een reactie op deze opmerking verwijs ik naar het antwoord op de vraag van de leden van de ChristenUnie fractie hieronder over dit onderwerp. De Adviescommissie Huurrecht vraagt tevens met betrekking tot artikel 516 Rv of personen met recht of titel maar die als zodanig niet bekend waren aan de veilingkoper op grond van het proces-verbaal ontruimd kunnen worden. Ik verwijs voor een antwoord op deze vraag naar mijn antwoord hiervoor op de vraag van de VVD-fractie over artikel 525 Rv. Bovendien stelt de Adviescommissie Huurrecht voor om de termijn uit artikel 555 Rv voor een aangekondigde ontruiming te verlengen van drie dagen naar zeven dagen. In aansluiting daarop geeft de Adviescommissie Huurrecht in overweging om de bekendmaking door aanplakking te handhaven om de bewoner te waarschuwen voor de

aanstaande executieveiling. Ik verwijs voor een reactie op de aanbeveling over de termijn voor ontruiming naar mijn antwoord op de vraag van de leden van de PVV-fractie hieronder.

Ten slotte adviseert de Adviescommissie Huurrecht om onderzoek te laten doen naar de vraag onder welke voorwaarden hypotheekhouders zouden kunnen worden verplicht toestemming voor verhuur te geven. Voor een reactie op deze aanbeveling verwijs ik naar het antwoord op de vraag hieronder van de leden van de D66-fractie over dit onderwerp.

De leden van de PVV-fractie vragen de regering te verduidelijken dat het proces-verbaal van toewijzing niet een huurder tot ontruiming kan noodzaken. Het voorgestelde derde lid van artikel 525 Rv bepaalt dat de geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper, op grond van het proces-verbaal tot ontruiming zal worden genoodzaakt. Een huurder die een geldige huurovereenkomst heeft, bevindt zich met recht in de verkochte zaak en kan dus niet op grond van artikel 525 Rv tot ontruiming worden gedwongen.

De voornoemde leden vragen ook of de regering zich kan vinden in het voorstel van de Adviescommissie om de termijn waarbinnen degene die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt of als huurder niet bekend was een termijn van minimaal zeven dagen te hanteren om effectief een executiegeschil tegen de aangekondigde ontruiming aanhangig te kunnen maken. Artikel 525 Rv zorgt ervoor dat ook bewoners die zich zonder recht of titel in de woning bevinden van te voren op de hoogte zijn van de ontruiming. Voortaan geldt dat de executoriale titel tot ontruiming moet worden betekend (art. 430 Rv). Artikel 555 Rv bepaalt dat een gedwongen ontruiming van een onroerende zaak moet worden voorafgegaan door een exploit van een deurwaarder, houdende bevel om binnen drie dagen aan de executoriale titel te voldoen. Het voorstel wijzigt deze bepaling niet. De betrokkene krijgt door de termijn van drie dagen de gelegenheid zelf te vertrekken om zo een ontruiming door de deurwaarder, eventueel met bijstand door de politie, te voorkomen. De betrokkene kan er ook voor kiezen een executiegeschil aanhangig te maken. Daarbij dient wel bedacht te worden dat de betrokken zonder recht of titel in de woning verblijft.

De vragen van de leden van de SP-fractie en de D66-fractie over de ontruimingstermijn heb ik hiervoor al beantwoord.

De leden van de D66-fractie vragen om een reactie op de suggestie van de NOvA voor een onderzoek naar de vraag of en onder welke voorwaarden hypotheekhouders zouden kunnen worden verplicht toestemming voor verhuur te geven. Hypotheekhouders lenen geld uit aan hypotheekgevers voor bijvoorbeeld de aanschaf van een woning. In het verleden werden leningen afgesloten waarbij niet zelden het geleende bedrag ten minste even hoog was als de waarde van het onroerend goed. Een verhuurd pand is in de meeste gevallen minder waard dan een niet-verhuurd pand. Wanneer hypotheekhouders verplicht zouden worden toestemming te geven voor verhuur betekent dit dat de hypotheekhouders minder zekerheid hebben. Dit zou tot gevolg hebben dat banken minder geld willen uitlenen. In de situatie waarin de financiële en de huizenmarkt zich nu bevinden, acht ik een dergelijke verplichting niet wenselijk. De vraag over de ontruimingstermijn van de fractie van de ChristenUnie heb ik hiervoor reeds beantwoord.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat op grond van de voorgestelde wettekst van artikel 525, derde lid, Rv degene die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper op grond van het proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming zal kunnen worden genoodzaakt. Deze leden stellen ook vast dat wordt voorgesteld het inroepen van het huurbeding verplicht wordt, tenzij sprake is van een uitzonderingsgrond. Genoemde leden vragen een reactie van de regering op de stelling van de NOvA dat verder ingevuld moet worden welke eisen er gelden voor de vergewisplicht. Het voorgestelde eerste lid van artikel 3:264 BW bevat drie uitzonderingen op de plicht om het huurbeding in te roepen. De derde uitzondering betreft de situatie dat er geen personen krachtens huurovereenkomst gebruik kunnen maken van het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop, bedoeld in artikel 516 Rv. In de toelichting is een voorbeeld genoemd van een dergelijke situatie. Genoemd is het voorbeeld dat de hypotheekhouder bekend is met de feitelijke situatie ter plaatse en zich ervan vergewist heeft dat er geen ander personen dan de eigenaar en zijn huisgenoten wonen. De Adviescommissie Huurrecht vraagt wat onder de term «vergewissen» moet worden verstaan. Voorop staat dat deze term niet in de wet staat maar in de toelichting. De uitleg van artikel 3:264 lid 1 BW is uiteindelijk aan de rechter. Deze kan daarbij het in de toelichting genoemde voorbeeld met het begrip «vergewissen» gebruiken maar is bij de uitleg van het artikel daartoe niet beperkt. Ik heb in de toelichting met het genoemde voorbeeld gedacht aan de situatie waarin de hypotheekhouder bijvoorbeeld met eigen ogen heeft gezien dat het pand leeg staat. Andere situaties zijn echter ook denkbaar.

Artikel II, onderdeel B

Artikel 3:267 BW

De leden van de VVD-fractie merken op dat artikel 3:267 lid 4 BW met zich meebrengt dat eerst de huurovereenkomst moet worden vernietigd voordat tot ontruiming kan worden overgegaan. Deze leden vragen of het vierde lid moet worden geschrapt en of in het derde lid na «de hypotheekgever en de zijnen» op moet worden genomen «alsmede ieder die zich in de zaak bevindt, waaronder de huurder»?

Het voorgestelde artikel 3:267 lid 2 bepaalt dat de hypotheekhouder in de hypotheekakte een beding kan opnemen op grond waarvan hij de zaak onder zich kan nemen. Met een dergelijk «ontruimingsbeding» mag de hypotheekhouder het pand ontruimen indien dat met het oog op de executie vereist is en de voorzieningenrechter hem machtiging verleent. Als de rechter de machtiging verleent, veroordeelt hij tevens de hypotheekgever en de zijnen tot ontruiming. De hypotheekhouder kan zijn bevoegdheden tegen iedereen in het pand inroepen, behalve tegen de huurder. Op grond van artikel 3:264 BW moet jegens een huurder een afzonderlijke executoriale titel tot ontruiming worden verkregen (zie eerder). Dat vergt uiteraard een extra handeling van de hypotheekhouder maar wordt gerechtvaardigd door het feit dat de huurder het recht heeft om zich in het pand te bevinden en geen partij is bij de hypotheekovereenkomst waarin het ontruimingsbeding is opgenomen.

De leden van de D66-fractie en de ChristenUnie fractie vragen met betrekking tot het ongewijzigde eerste lid of de machtiging van de rechter, de gerechtsdeurwaarder legitimeert het verzet van de hypotheekgever te breken. De *eerste* zin van het huidige artikel 3:267 lid 1 BW stemt overeen met het voorgestelde eerste lid. Deze bepaling gaat over het in beheer nemen van de zaak. In de hypotheekakte kan worden bedongen dat de

hypothekhouder bevoegd is om het verhypothekerde goed in beheer te nemen, indien de hypotheekgever in zijn verplichtingen jegens hem in ernstige mate te kort schiet en de voorzieningenrechter van de rechtbank de hypothekhouder machtiging verleent. De *tweede* zin van het huidige artikel 3:267 lid 1 staat in gewijzigde vorm in het voorgestelde tweede lid. Deze bepaling gaat over het onder zich nemen van de zaak («ontruimingsbeding»). Verduidelijkt is dat ook voor het onder zich nemen van de zaak de machtiging van de rechter nodig is. Het voorgestelde derde lid in samenhang met de artikelen 430 en 555 Rv geeft vervolgens antwoord op de vraag hoe het beding tot onder zich nemen ten uitvoer kan worden gelegd. De veroordeling tot ontruiming moet door een deurwaarder worden betekend. Daarbij wordt het bevel gedaan dat binnen drie dagen moet worden ontruimd. Wanneer niet «vrijwillig» wordt ontruimd binnen deze termijn, kan de deurwaarder het pand ontruimen.

De leden van de ChristenUnie-fractie en de SGP-fractie vragen om verduidelijking van het begrip beheer. Wanneer de hypothekhouder het beheerbeding inroept heeft hij het beheer over het pand. Hij moet dus zorgen voor behoud van het pand. Daaronder valt bijvoorbeeld dat hij verzekeringen afsluit en noodzakelijk onderhoud verricht. Dat geeft ook de mogelijkheid tot een waarde verhogende opknapbeurt voor de verkoop. Het begrip beheer in artikel 3:267 BW is niet grenzeloos. Zo is de mogelijkheid tot bezichtiging uit het begrip beheer gehaald en neergelegd in een afzonderlijke bepaling in artikel 3:267a BW. De grenzen van het beheer worden tevens bepaald door de rechten en verplichtingen van anderen op de zaak, zoals huurders. In algemene zin kan dus niet worden aangegeven wat onder beheer valt. Een ouder pand zal eerder vergen dat onderhoud wordt gepleegd dan een nieuw pand en een bewoond pand vergt andere beheershandelingen dan een onbewoond pand.

In het voorgestelde artikel 3:267 lid 4 BW wordt verwezen naar leden 5 en 8 van artikel 3:264 BW. Verwezen moet echter worden naar leden 4 en 8 van artikel 3:264 BW. Bij nota van wijziging wordt dit hersteld.

Artikel II, onderdeel C

Artikel 3:267a BW

De leden van de VVD-fractie vragen of de risicoverschuiving ook voor de onderhandse executoriale verkoop geldt. Voorts vragen zij of het vooruit plaatsen van het moment van risicoverschuiving zal leiden tot een toenemend aantal geschillen over de aansprakelijkheid van gebreken aan panden die via een executoriale verkoop zijn verkocht. Deze leden vragen of daarom bepaald zou moeten worden dat een deurwaarder verplicht een proces-verbaal van constatering opstelt kort na het moment van bezichtiging. Bovendien vragen deze leden of artikel 7:19 BW wijziging behoeft. Ten slotte vragen deze leden de regering om aan te geven hoe deze risicoverschuiving moet worden beoordeeld in het geval de koper in verzuim blijft met het betalen van de koopprijs. Deze leden vragen in dat kader of de schade die is ontstaan nadat de koopprijs had moeten worden betaald maar voordat deze daadwerkelijk is betaald, voor risico van de hypotheekgever komt.

Het voorgestelde artikel 3:267a BW is een nieuwe bepaling en verplicht de hypotheekgever en eventuele huurder om mee te werken aan bezichtiging van het te executeren pand. De verplichting geldt op grond van lid 2 pas vanaf het moment dat de executie als bedoeld in artikel 544 Rv is aangezegd. In de regel zal na de aanzegging van de executie een veiling volgen. Op grond van artikel 548 Rv kan echter ook worden verzocht om onderhandse verkoop. Ook in dat geval geldt de plicht uit artikel 3:267a BW.

Op grond van de veilingvoorwaarden AVVE 2006 komt schade vanaf het moment van gunnen al voor risico van de koper. De veilingkoper wordt echter pas eigenaar op het moment dat het proces-verbaal van toewijzing wordt ingeschreven. Op grond van de huidige veilingvoorwaarden draagt de koper dus al een risico terwijl hij nog geen eigenaar is. De veilingkoper loopt daarmee een risico op schade veroorzaakt door een kwaadwillende geëxecuteerde. Voor deze schade kan hij zich niet verzekeren. Om dit specifiek voor veilingen bestaande probleem op te lossen, bepaalt het voorgestelde artikel 525 lid 4 Rv dat een woning voor risico van de koper is vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing. Deze bepaling geldt alleen voor executieveilingen omdat het probleem alleen bij veilingen speelt.

Ik verwacht dat door het verruimen van de bezichtigingsmogelijkheid en het laten samenvallen van de eigendomsoverdracht en de risico-overgang minder in plaats van meer geschillen over de aansprakelijkheid voor gebreken zullen ontstaan. De koper kan zich door een bezichtiging een reële voorstelling maken van het pand en zal daardoor minder door eventuele gebreken verrast kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan eventuele vochtplekken of doorzakkende vloeren die de koper alleen binnen de woning kan constateren en die kunnen duiden op lekkage of zwam. Doordat de geëxecuteerde aansprakelijk blijft voor schade die ontstaat tussen de gunning en de overdracht gaat er voor hem een stimulans uit om het pand in de tussentijd niet te vernielen en goed te beheren. De koper baseert de hoogte van zijn bod waarschijnlijk in belangrijke mate op wat hij heeft gezien tijdens de bezichtiging. Met het oog daarop is het uiteraard verstandig, zoals de leden van de VVD-fractie terecht aangeven dat een deurwaarder een proces-verbaal van constatering opstelt kort na het moment van bezichtiging. Een wettelijke verplichting daartoe acht ik niet nodig.

Een verkoper is op grond van artikel 7:15 lid 1 BW verplicht een verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, tenzij de koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op grond van artikel 7:17 BW moet een afgeleverde zaak aan de overeenkomst beantwoorden. Deze verplichtingen van de verkoper uit artikel 7:15 en 7:17 BW gelden op grond van artikel 7:19 lid 1 BW echter niet bij executoriale verkoop. De reden daarvoor is dat de executerende verkoper de zaak vaak zelf niet kent. De koper weet dat het om een executieverkoop gaat en is dus gewaarschuwd dat hij niet in alle gevallen een beroep kan doen op de conformiteitseis van artikel 7:17 BW. Mede daarom is de prijs van een woning op een executieveiling ook lager dan bij «normale» verkoop. De reden voor het niet van toepassing zijn van de conformiteitseis is dus gelegen in de positie van de verkoper, zijnde een ander dan de eigenaar van de zaak. Van de executerende verkoper kan niet worden verwacht dat hij de zaak op dezelfde wijze van binnen en van buiten kent als de eigenaar dat doet. Het moment waarop het risico overgaat van de verkoper op de koper verandert niets aan de omstandigheid dat de verkoper een ander dan de eigenaar is en daarom niet in dezelfde mate voor de conformiteit kan instaan als een verkoper die wel de eigenaar is. De wijziging van het moment van risico-overgang als voorgesteld in artikel 525 lid 4 Rv leidt daarom niet tot aanpassing van artikel 7:19 BW.

Op grond van het voorgestelde artikel 525 lid 4 Rv gaat het risico over vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing. Uit het tweede lid van artikel 525 Rv volgt dat het proces-verbaal van toewijzing niet wordt ingeschreven indien niet tevens een verklaring van de notaris wordt overgelegd dat de koopprijs in zijn handen is gestort. Hieruit volgt dat het risico niet overgaat voordat de koopprijs bij de notaris is gestort.

De leden van de SP-fractie merken op dat wanneer een belangstellende het te veilen huis wil bezichtigen een hypotheekgever conform dit wetsartikel straks verplicht wordt hieraan mee te werken. Deze leden vragen welke waarborgen zijn ingebouwd. Tevens vragen deze leden wanneer de politie mag worden ingeschakeld en welke sanctie er staat op blijvende weigering mee te werken.

De hypotheekgever en de bewoners moeten op grond van het voorgestelde artikel 3:267a BW gelegenheid geven tot bezichtiging vanaf het moment dat de executie is aangezegd als bedoeld in artikel 544 Rv. De aanzegging geschiedt op grond van artikel 544 lid 2 bij exploit van een deurwaarder. De hypotheekgever wordt dus gewaarschuwd voordat eventuele kijkers op de stoep kunnen staan. De hypotheekgever kan de executie en de daarmee samenhangende verplichting om bezichtiging mogelijk te maken, voorkomen door zijn schuld te voldoen. Dit zogenaamde lossingsrecht staat in artikel 3:269 BW. Wanneer de hypotheekgever niet aan zijn betalingsplicht wil of kan voldoen, heeft hij te dulden dat de hypotheekhouder zijn recht uitoefent, bestaande uit het verhalen van zijn vordering op het verhypothekerde pand. Dat perkt inderdaad het recht op eerbiediging van de levenssfeer in. Zonder een dergelijke inperking zou echter geen bank meer een lening verstrekken. Deze inperking is echter wel met waarborgen omringd, zoals de verplichting de executie door middel van een deurwaarder aan te zeggen. Dit neemt niet weg dat een bezichtiging van een te executeren woning, zeker indien het zoals de leden van de SP-fractie stellen er kinderen bij aanwezig zijn, een ingrijpende gebeurtenis kan zijn. Juist om de belangen van alle betrokken partijen, inclusief de bewoners, te bewaken, voorziet de voorgestelde regeling in de mogelijkheid om de hulp van de politie in te roepen. Die kan er voor zorgen dat een bezichtiging zo rustig mogelijk verloopt.

De leden van de CDA-fractie vragen of welwillende huiseigenaren en hun gezinnen, bij wie executieverkoop aantoonbaar kan worden vermeden, maar die desondanks wel de aanzegging tot executieveiling hebben gekregen, gedwongen kunnen worden, desnoods met inschakeling van de politie, hun huis te laten bezichtigen. Deze leden vragen hoe vaak executieveilingen worden aangezegd in situaties die aantoonbaar op korte termijn oplosbaar zijn en hoe vaak executieveilingen worden aangezegd terwijl banken realistische betaalvoorstellen die executieverkoop moeten voorkomen, negeren.

Welwillende huiseigenaren kunnen executie en daar voorafgaande bezichtiging voorkomen door over te gaan tot lossing als bedoeld in artikel 3:269 BW. Tot het moment van toewijzing op de veiling kan de verkoop nog worden voorkomen door voldoening van de het bedrag waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. Bij grote betalingsmoeilijkheden zal de huiseigenaar niet in staat zijn executie op deze wijze te voorkomen. Indien de hypotheekhouder daartoe bereid is, kan deze een betalingsregeling treffen. De bank kan daartoe echter niet verplicht worden. Degene die geld geleend heeft, staat immers in zijn recht om nakoming te vorderen van de afspraken die hij met de hypotheekgever heeft gemaakt. Per geval zal de hypotheekhouder een inschatting moeten maken op welke wijze hij het grootste gedeelte van het uitgeleende bedrag terug kan krijgen. Omdat een executieveiling vaak minder opbrengt dan het bedrag van de hypothecaire lening heeft de hypotheekhouder een eigen belang om onnodige executieverkopen te voorkomen, bijvoorbeeld door een betalingsregeling te treffen. Een betalingsregeling die niet is neergelegd in een rechterlijke uitspraak is niet publiek. Hetzelfde geldt voor een verzoek om een betalingsregeling door een hypotheekgever aan een bank. Daarom is niet aan te geven hoe vaak

betaalvoorstellen worden geweigerd of executieveilingen te voorkomen waren geweest.

Voornoemde leden stellen vast dat de hypotheekgever en de huurders (zijnde een ieder die de onroerende zaak gebruikt) expliciet zijn genoemd, maar niet de huisgenoten of personen die zich zonder recht of titel in de onroerende zaak bevinden. Deze leden vragen of deze categorieën personen ook in de bepaling moeten worden genoemd. Artikel 3:267a BW legt de plicht om bezichtiging te dulden op de hypotheekgever, alsmede eenieder die en tot bewoning bestemde onroerende zaak gebruikt. Onder de hier genoemde gebruikers van de woning vallen niet alleen huurders maar ook personen die zich anders dan op basis van een huurovereenkomst in de woning bevinden.

De leden van de ChristenUnie-fractie en de SGP-fractie vragen of onder «met behulp van de sterke arm» in het derde lid alleen de politie wordt verstaan of ook de gerechtsdeurwaarder. Met de term «sterke arm» in artikel 3:267a BW wordt de politie bedoeld. Onder de sterke arm wordt niet de deurwaarder verstaan. Dat blijkt ook uit artikel 595 Rv waarin staat dat de deurwaarder de sterke arm kan verzoeken bijstand te verlenen.

Artikel II, onderdeel D

Artikel 3:268 BW

De leden van de VVD-fractie merken op dat volgens de KNB van de in artikel 3:268 BW aan de hypotheekgever geboden mogelijkheid een koopovereenkomst voor te leggen geen gebruik wordt gemaakt in de bonafide praktijk. Deze leden vragen of deze mogelijkheid moet worden geschrapt.

Artikel 3:268 BW regelt het recht van parate executie. Indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt, mag de hypotheekhouder de zaak in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris verkopen. De hypotheekhouder heeft hier dus geen executoriale titel voor nodig. Het recht van parate executie is een van de kenmerken van het hypotheekrecht. Afschaffing van dit recht op grond van het gestelde feit dat hier op dit moment geen gebruik wordt gemaakt in de bonafide praktijk acht ik onverantwoord. Bestaande hypotheeken zijn afgesloten terwijl hypotheekhouders er op vertrouwden het recht van parate executie te hebben. Bovendien zou wijziging van het recht van parate executie het doel van dit wetsvoorstel te boven gaan. Niet is gebleken dat het recht van parate executie op een belemmering vormt bij de executieveiling. Ik ben daarom niet voornemens artikel 3:268 BW bij deze gelegenheid te herzien.

De leden van de CDA-fractie vragen welke concrete maatregelen de regering voornemens is te treffen bij ongeoorloofde transacties en/of (extra) schade of (extra) verlies voor de (voormalig) huiseigenaar of de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Voor alle bij een veiling betrokken partijen geldt dat zij zich aan de wet dienen te houden. Dit geldt ook voor de notaris. Hij moet voldoen aan zijn wettelijke zorgplicht. Wanneer hij deze schendt en daardoor schade ontstaat, kan hij aansprakelijk worden gesteld. De wettelijke kaders daarvoor zijn reeds aanwezig.

De Minister van Veiligheid en Justitie,
I.W. Opstelten