

De minister van Justitie
Mr. E.M.H. Hirsch Ballin
Postbus 20301
2500 GH Den Haag

Datum
27 mei 2010

Kenmerk
B2.1.10./1799/RO

Uw kenmerk
5645329/10/6

Onderwerp

Concept wetsvoorstel tot 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

Geachte heer Hirsch Ballin,

Bij brief van 24 maart 2010 heeft u de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak (hierna: NVvR) ter consultatie toegezonden een concept wetsvoorstel tot wijziging van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering (hierna: Rv) en het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in verband met het transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maken van de executoriale verkoop van onroerende zaken.

De NVvR kan instemmen met de hoofdlijnen van dit wetsvoorstel en beperkt zich in dit advies, dat vastgesteld is door de Wetenschappelijke Commissie van de NVvR, tot een aantal korte opmerkingen.

In de concept memorie van toelichting wordt opgemerkt dat met de Raad voor de rechtspraak zal worden gesproken over een uniform reglement bij rechtbanken voor de executoriale verkopen omdat er grote verschillen in de werkwijze tussen de rechtbanken bestaan (verschillen in termijnen, wel of geen zitting). Het is de NVvR niet helemaal duidelijk wat hiermee precies wordt bedoeld. Is het de bedoeling het huidige Procesreglement verzoekschriftprocedures rechtbank sector civiel handel/voorzieningenrechter¹ verder uit te werken of is het de bedoeling nog een geheel apart reglement op te stellen? In het huidige Procesreglement is reeds beoogd een verdere bijdrage te leveren aan het harmoniseren van de werkwijze en werkprocessen van de verschillende rechtbanken op het punt van de verzoekschriftprocedures. In hoofdstuk 1 zijn algemene regels gegeven, waaronder regels over termijnen en zittingen. In hoofdstuk 2 zijn bijzondere regels voor de onderscheiden verzoekschriftprocedures gegeven, waaronder ook het invoeren van het huurbeding

¹ <http://www.rechtspraak.nl/NR/rdonlyres/022D3AC6-A84B-4827-B4A9-0718788AEB86/0/Procesreglementverzoekschriftproceduresrb080901.pdf>

(2.3.5), het inroepen van het beheersbeding (2.3.6) en het verkrijgen van verlof voor onderhandse verkoop (2.3.7). Hier is dan bepaald welke stukken moeten worden overgelegd.

In artikel 519c Rv in het concept wetsvoorstel is opgenomen dat een koper uiterlijk één werkdag voorafgaand aan de veiling een zodanige garantie of verklaring dat diens gegoedheid vast komt te staan, overlegt aan de notaris. In de concept memorie van toelichting is aangegeven dat bijvoorbeeld door middel van een bankgarantie of het doen van een aanbetaling de notaris er bekend mee kan zijn dat iemand zal kunnen voldoen aan het bod dat deze uitbrengt.

Op de website www.veilingnotaris.nl - waarop blijkt de concept memorie van toelichting aankondigingen van veilingen worden gedaan - staat dat bij een executoriale veilingverkoop door de notaris van de inzettters en afmijner naast een legitimatiebewijs ook een verklaring van financiële gegoedheid (een verklaring van de bank, waaruit blijkt dat men over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en bijkomende kosten te kunnen betalen) verlangd worden. Het is de NVvR niet duidelijk of er in het wetsvoorstel aansluiting is gezocht bij deze praktijk of dat het werkelijk moet gaan om een bankgarantie en/of een aanbetaling. Hierbij verdient opmerking dat aan het verkrijgen van een bankgarantie kosten zijn verbonden en men voor het doen van een aanbetaling al over geld moet kunnen beschikken. Dit zou voor particuliere kopers een barrière kunnen vormen en levert dan strijd op met de bedoeling van het wetsvoorstel de veilingen voor een breder publiek toegankelijk te maken.

Blijkens het voorgestelde artikel 3:264 BW roept de hypotheekhouder het huurbeding alleen dan niet in als er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat er geen andere personen dan de hypotheekgever en zijn gezinsleden aanwezig zijn in het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop. Hieruit leidt de NVvR af dat in alle overige gevallen het huurbeding ingeroepen moet worden. Dit volgt ook met zoveel woorden uit de concept memorie van toelichting. Verderop in de toelichting staat echter ook dat de hypotheekhouder kan besluiten het huurbeding niet in te roepen omdat het gunstig kan zijn als de huurders in het pand blijven wonen, bijvoorbeeld ingeval van een beleggingspand. Er lijkt dus toch een zekere beoordelingsvrijheid voor de hypotheekhouder te zijn ten aanzien van het wel of niet inroepen van het huurbeding. Indien dit inderdaad de bedoeling is, verdient het aanbeveling dit in de wet en in de toelichting tot uitdrukking te laten komen.

Ten slotte blijkt uit het voorgestelde overgangsrecht dat het beding bedoeld in het voorgestelde artikel 3:276a BW geacht wordt te zijn opgenomen in alle hypotheekakten verleden voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet. In het voorgestelde artikel 3:276a BW staat dat in de hypotheekakte kan worden bedongen dat indien de hypotheekhouder bevoegd is een onroerende zaak in het openbaar te verkopen, de hypotheekgever zijn medewerking verleent aan het bezichtigen van de onroerende zaak door personen onder toezicht van de notaris of een door deze aan te wijzen persoon en dat ingeval van weigering de bezichtiging plaats kan vinden met behulp van de sterke arm (kort gezegd het bezichtigingsbeding). In de concept memorie van toelichting wordt dit toegelicht met de verwachting dat het voorgestelde bezichtigingsbeding standaard in hypotheekakten zal worden opgenomen. Nu daarnaast het bezichtigingsbeding in het belang van de hypotheekgever is en het verderstreckende beheersbeding al standaard pleegt te worden gemaakt, rechtvaardigt dat dat het bezichtigingsbeding geacht wordt te zijn opgenomen, aldus de toelichting.

De NVvR meent dat dit overgangsrecht wel erg vergaand ingrijpt in de contractsvrijheid en de wijze waarop afspraken tussen partijen volgens het Burgerlijk Wetboek tot stand komen. Hoewel het de verwachting is dat het bezichtigingsbeding standaard wordt opgenomen, schrijft het voorgestelde artikel 3:267a BW dat niet dwingend voor. Daarnaast betekent de huidige formulering van het overgangsrecht dat iemand die niet heeft meegewerkt aan een bezichtiging voor het inwerkingtreden van de wet met terugwerkende kracht tekort geschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen ten opzichte van de hypotheeknemer omdat strikt genomen ook in die hypotheekakte het beding wordt geacht te zijn opgenomen.

Gelet op de bedoeling van de wetgever dat een hypotheekgever met ingang van de inwerkingtreding van het wetsvoorstel meewerkt aan de bezichtiging kan wellicht beter in de wet worden opgenomen



dat de hypotheekgever in geval van gedwongen verkoop gehouden is zijn medewerking te verlenen aan de bezichtiging en in geval van weigering de bezichtiging kan plaatsvinden met behulp van de sterke arm en dat dit artikel onmiddellijke werking heeft.

Met deze opmerkingen wil de NVvR volstaan.

Namens het bestuur van de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak,
de Wetenschappelijke Commissie,

F.F. Langemeijer,
Voorzitter

