

Vergaderjaar 2013–2014

33 484

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

C

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 16 september 2014

Inleiding

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het voorlopig verslag en van de brieven van SWG en de KNB waarnaar het voorlopig verslag verwijst. In deze memorie van antwoord ga ik in op de daarin gestelde vragen.

De algemene aandachtspunten in de brief van SWG betreffen de onafhankelijkheid van de notaris in het licht van de bevoegdheid die de notaris krijgt om een aantal verzoeken in te dienen in het kader van een executieveiling en de verbetering en uniformering van de gerechtelijke procedures rondom een executieveiling. De brief van de KNB bevat een vraag over de inwerkingtreding. In deze memorie van antwoord ga ik achtereenvolgens in op de onafhankelijkheid van de notaris bij executieveilingen, op de vragen over de verbetering en uniformering van gerechtelijke procedures bij de executieveiling en op de vraag van de KNB over de inwerkingtreding.

De onafhankelijkheid van de notaris bij executieveilingen

Het wetsvoorstel beoogt executieveilingen transparanter en voor een breder publiek toegankelijk te maken en zo een bijdrage te leveren aan doorstroom op de woningmarkt. Daartoe bevat het voorstel allereerst een aantal wijzigingen die het gebruik van internet als centraal onderdeel van de veiling wettelijk mogelijk maken. Daarnaast worden vereenvoudigingen doorgevoerd die waar mogelijk de kosten drukken en laagdrempeligheid bevorderen, zonder de waarborgen die nodig zijn bij een ingrijpende maatregel als een executieveiling, uit het oog te verliezen. Een van de vereenvoudigingen betreft de uitbreiding van bevoegdheid van de notaris om verzoeken tot machtiging in te dienen bij de voorzieningenrechter in het kader van een executieveiling, naast diens reeds bestaande bevoegdheid om namens de hypotheekhouder een verzoek in te dienen tot verlot voor het oproepen van het huurbeding. Andere uitbreidingen van de bevoegdheid van de notaris betreffen de indiening van het verzoek tot

in beheer nemen door de hypotheekhouder, de indiening van de verklaring van de eerste hypotheekhouder over de hem toekomende opbrengst en de indiening van het verzoek om een verklaring betreffende het tenietgaan en vervallen van hypotheeken en beslagen na veilingverkoop op verzoek van koper.

Anders dan SWG zie ik hierin geen gevaar voor de onafhankelijke rol van de notaris. Voorop staat de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de notaris bij de uitoefening van zijn ambt, zoals verwoord in artikel 17, eerste lid, van de Wet op het notarisambt (hierna: WNA). Daaraan is de notaris te allen tijde gebonden. Dat wil niet zeggen dat hij niet enige ruimte heeft om namens de hypotheekhouder bepaalde verzoeken in te dienen zonder dat zijn onafhankelijkheid of onpartijdigheid in gevaar komt. De cliënt van de notaris is bij een executieveiling de hypotheekhouder. Bij de uitoefening van zijn opdracht heeft de notaris een zorgplicht jegens derden. Bij een executieveiling is de eigenaar van het te veilen pand de meest in het oog springende derde. Bij zijn bevoegdheid om verzoeken in te dienen voor de hypotheekhouder dient de notaris zich van die zorgplicht bewust te zijn, bijvoorbeeld door de eigenaar op zijn rechten te wijzen. De bestaande bevoegdheid van de notaris om een verzoek in te dienen tot machtiging van de voorzieningenrechter om het huurbeding in te roepen, heeft in de praktijk niet geleid tot problemen in het licht van artikel 17 WNA. De mogelijkheid dat de notaris verzoeken indient in het kader van een executieveiling draagt bij aan een efficiënte afwikkeling van de executieveiling en aan het beperken van de hieraan verbonden kosten. Dit is in het belang van de geëxecuteerde hypotheekgever (meestal de eigenaar van het pand) omdat de kosten van executie uiteindelijk ten laste van hem komen op grond van artikel 3:270 lid 1 BW. De slotzin van deze bepaling regelt dat de kosten van executie worden voldaan uit de koopprijs. De koopprijs wordt dus na aftrek van de executiekosten ten laste van de hypotheekschuld gebracht. Een beperking van de executiekosten betekent dat een groter deel van de koopprijs kan dienen ter delging van de hypotheekschuld van de hypotheekgever. Ik zie in de uitbreiding van de bevoegdheid van de notaris daarom vooral voordelen voor alle betrokkenen. De onafhankelijke rol van de notaris bij een executieveiling, tot uiting komend in zijn zorgplicht jegens betrokkenen, zoals de eigenaar van het te veilen pand, acht ik voldoende gewaarborgd.

Verbetering en uniformering van procedures

Een van de stappen in de richting van meer uniformering van veilingprocedures is de uniformering van de reglementen hiervoor. Terecht verwijst SWG naar de te starten werkzaamheden door de Raad voor rechtspraak op dit punt. De verwijzing door SWG naar de griffierechten valt buiten het bestek van dit wetsvoorstel. Over het voorstel voor verlaging van het griffierecht tot het tarief voor aktes merk ik slechts op dat procedures in het kader van een executieveiling niet zijn te vergelijken met het enkele verzoek om een akte. Voor gelijktrekking met dat tarief bestaat dan ook geen aanleiding.

SWG doet in haar brief ook een aantal suggesties voor aanpassingen van het wetsvoorstel om de procedure «te verbeteren en te uniformeren». Zo suggereert SWG dat bij het begrip «kosten van ontruiming» in artikel 524a Rv nader omschreven zou moeten worden of hieronder ook de kosten vallen van een verzoek ex artikel 3:267 Rv tot het in beheer nemen of het onder zich nemen van een zaak. De kosten van ontruiming vallen op grond van de veilingvoorwaarden nu al onder de kosten die voor rekening van de koper komen. Dit geldt zowel volgens de veilingvoorwaarden uit 2006 (AVVE 2006) als volgens de voorganger uit 1993 (AVVE 1993). Bij de invulling van wat onder de kosten van ontruiming valt, kan bij de bestaande uitleg worden aangesloten. De voorgestelde wijziging van artikel 3:267 BW brengt geen verandering in de verzoeken die op basis

van dat artikel aan de rechter kunnen worden gedaan, namelijk een verzoek tot het in beheer nemen of het onder zich nemen («ontruimingsbeding») van de te veilen zaak. De voorgestelde wijziging leidt er slechts toe dat bij een machtiging tot het onder zich nemen van de zaak, de rechter tevens veroordeelt tot ontruiming daarvan. Deze wijziging is daarom niet van invloed op de betekenis van het begrip «ontruiming» of «kosten van ontruiming» als bedoeld in artikel 524a Rv. Een nadere omschrijving daarvan is daarom niet nodig.

De door SWG gesuggereerde aanpassingen voor artikel 525 Rv, 3:264 BW (huurbeding) en 3:267 BW (beheers- en ontruimingsbeding) en 3:268 lid 2 BW (veroordeling tot ontruiming bij onderhandse verkoop) acht ik geen noodzakelijke verbeteringen van het wetsvoorstel. Ik zie daarom geen aanleiding om op dit punt nadere wijzigingen voor te stellen.

Het voorstel van SWG voor uitbreiding van de medewerking aan bezichtigingen tot gebruikers van bedrijfsruimte en schepen gaat het bestek van dit wetsvoorstel te buiten. Doel van dit wetsvoorstel is immers om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de situatie op de woningmarkt door executieveilingen van woningen aantrekkelijker te maken voor een groter publiek. Bedrijfsruimten en schepen vallen buiten deze doelstelling. In de praktijk zijn juist bij de bezichtiging van te veilen woningen problemen gerezen met onwillige bewoners. Dat probleem beoogt dit wetsvoorstel op te lossen door het invoeren van een verplichting tot medewerking aan bezichtigingen.

SWG twijfelt voorts aan de meerwaarde van de voorgestelde mogelijkheid voor de executoriaal beslaglegger om een verzoek tot onderhandse verkoop in te dienen in artikel 3:268 lid 1 BW. Zij ziet hierin een mogelijkheid voor kwaadwillende beslagleggers om een veiling te frustreren. Anders dan SWG zie ik de voorgestelde mogelijkheid niet als een mogelijkheid om een veiling te frustreren, maar als een kans om de opbrengst van de verkoop van het verhypothekerde pand zo hoog mogelijk te laten zijn. Een executoriale beslaglegger zal alleen een verzoek tot onderhandse verkoop indienen als hij verwacht daardoor een groter deel van zijn vordering voldaan te krijgen dan bij de executoriale veiling van het pand. Dit zal alleen zo zijn als de verkoopopbrengst bij de door hem verzochte onderhandse verkoop hoger is dan de te verwachte opbrengst bij de veiling. Dit sluit aan bij de belangen van de geëxecuteerde en de overige schuldeisers. De koper ondervindt hiervan geen nadeel; hij hoeft immers niet bovenop de koopprijs de veilingkosten te dragen.

De datum van inwerkingtreding

De KNB heeft aangegeven tijd nodig te hebben om zich voor te bereiden op de wijzigingen in het wetsvoorstel en verzocht het voorstel niet per 1 juli 2014 in werking te laten treden. Deze datum is inmiddels verstreken. Het wetsvoorstel bevat duidelijke regels inzake het overgangsrecht in het voorgestelde artikel 114a van Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (voor de wijzigingen in het BW) en in artikel IV van het wetsvoorstel (voor de wijzigingen in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Als voor de datum van inwerkingtreding een aanzegging van executie is gedaan (artikel 544 Rv), zijn de huidige regels van toepassing op de executie. Pas nadat een aanzegging tot executie is gedaan komen eventuele verzoeken tot machtiging tot het inroepen van het huurbeding of het in beheer of onder zich nemen van de te veilen zaak aan de orde. Die verzoeken worden bij een aanzegging voor de datum van inwerkingtreding van de wet dus beheerst door het huidige recht. Pas als de aanzegging van executie na de datum van inwerkingtreding van de wet ligt, wordt het

executietraject beheerst door de regels in dit wetsvoorstel. De praktijk kan zich zo voldoende voorbereiden en ik voorzie hier dan ook geen problemen. Ik streef naar inwerkingtreding van het wetsvoorstel op 1 januari 2015, zodat de praktijk vanaf die datum van de mogelijkheden onder de nieuwe regeling gebruik kan maken. Met het oog daarop zou bekendmaking van de regeling in oktober 2014 voor de praktijk wenselijk zijn.

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