

Duidelijkheid krijgen over losse eindjes

Duidelijke regels en afspraken bij executieveilingen leiden tot meer bidders en daardoor tot hogere opbrengsten. Sinds 1 januari 2015 is er een wetwijziging die hierin voorziet. Wat betekent dit voor het notariaat?

TEKST Wilma van Hoeflaken | BEELD Truus van Gog

‘Hogere opbrengsten zijn zowel in het belang van de schuldeiser, meestal de bank, als van de eigenaar van de woning die geveild wordt. Die blijft dan zonder schulden of met een geringere schuld achter’, zegt notaris Jeroen Kuhlmann van Kuhlmann Hulshof & De Kok Notarissen in Borne. De wetwijziging ‘in verband met het transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maken van de executoriale verkoop van onroerende zaken’ betekent een verbetering van de positie van de koper. ‘Obstakels die er nu nog zijn, moeten weggenomen worden.’

Kuhlmann is penvoerder van de projectgroep van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) die zich buigt over de uitvoering van de wet. ‘Wij kijken wat de wet betekent voor de praktijk, dus naar de uitvoering.’ ‘Dat is nodig’, zegt notaris Adriaan Helmig van Krans Helmig Stuijt Notarissen en Advocatuur in Haarlem, lid van de projectgroep en tevens voorzitter van de stichting Notarieel Instituut Internetveilen (NIIV). ‘Er zitten losse eindjes in de wet, waarover duidelijkheid moet komen.’ De projectgroep stelt nieuwe algemene voorwaarden voor executieveilingen op, zodat voor iedereen duidelijk is wat de wet in de praktijk betekent. De conceptvoorwaarden die in de projectgroep tot stand komen, worden voorgelegd aan de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). Uiteindelijk moet dit leiden tot nieuwe Algemene Voorwaarden voor Executieveilingen (AVVE). In maart buigt de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) zich over de voorwaarden die de projectgroep heeft opgesteld.

Overigens geldt de nieuwe wet alleen voor nieuwe gevallen. Als er een executieveiling plaatsvindt in 2015, maar de deurwaarder heeft het exploit in 2014 uitgebracht, geldt het oude recht.

HYBRIDE VEILINGEN

Zowel Helmig als Kuhlmann is al lange tijd betrokken bij executieveilingen van woonhuizen. Zo nam Helmig rond de eeuwwisseling het initiatief om kleine plaatselijke veilingen te bundelen tot regioveilingen in grote gebieden. Inmiddels zijn er zeventien van deze regioveilingen. Dat was toentertijd ook al een manier om meer bezoekers en dus hogere prijzen te genereren. Helmig, in *Notariaat Magazine* 2009/6: ‘Als een notaris een pand veilt in Surhuisterveen en er is diezelfde avond een veiling van tien panden in Groningen, dan ga je naar Groningen.’ De regioveilingen zijn allemaal op dezelfde manier opgezet en de spelregels zijn overal hetzelfde, waardoor de veilingen voor particulieren ook voor particuliere kopers toegankelijker werden. Inmiddels zijn zestien van de zeventien regioveilingen hybride veilingen: men kan vanuit de zaal bieden, maar ook online. De nieuwe wet voorziet ook in veilingen die uitsluitend via internet plaatsvinden.

Kuhlmann hoorde als tiener in zijn ouderlijk huis al een en ander over executieveilingen. Zijn vader was betrokken bij de veilingvoor-

waarden van 1993. ‘Mijn vader probeerde destijds als notaris de huizen voorafgaand aan de veiling open te stellen voor bezichtiging. Daar schakelde hij mij bij in. Als 15-jarige was ik dan in zo’n huis aanwezig om de bezoekers te ontvangen en schriftelijk materiaal te overhandigen.’ Ook het aspect van bezichtiging komt terug in de nieuwe wet. Voor bewoners van huizen die geveild worden, geldt de verplichting om medewerking te verlenen aan bezichtigingen. Als de notaris voor een gesloten deur staat, mag hij de politie inschakelen om bezichtiging af te dwingen. ‘Dan bel je de politie’, zegt Kuhlmann. ‘Maar ja, wat dan? De praktijk zal leren hoe dit artikel gaat uitpakken.’

BIJKOMENDE KOSTEN

Een van de risico’s bij het kopen van een woonhuis op een executieveiling is dat het huis bewoond wordt door huurders met huurbescherming. Dat is onder de nieuwe wet niet meer mogelijk. De verkoper moet ervoor zorgen dat de huurders de woning verlaten. Dit betekent dat de notaris of advocaat tijdig een verzoekschrift moet indienen om verlof te vragen om de huurovereenkomst te vernietigen. ‘De verkopende partij, doorgaans de bank, moet ervoor instaan dat dit geregeld is. Daar komt het juridisch op neer’, aldus Kuhlmann. Ook de bijkomende kosten vormen een risico



‘Wij kijken wat de wet



betekent voor de praktijk’

voor de koper. Volgens de nieuwe wet moet vóór de veiling van een woning een kostenindicatie worden gegeven. Dat geeft de koper meer zekerheid en duidelijkheid over wat hij kan verwachten als hij een bod uitbrengt. Kuhlmann: ‘De kostenverdeling is dwingend-rechtelijk, dus je kunt er niet van afwijken. Concreet hebben we het over vier kostensoorten. Het veilinghonorarium van de notaris, de kosten van de kadastrale recherche en de inschrijving in het Kadaster, de overdrachtsbelasting en de kosten van ontruiming.’ Een belangrijke vooruitgang, aldus Kuhlmann. ‘Nu weet je bij het uitbrengen van een bod niet met welke kosten je rekening moet houden? Komt er 5.000 euro bij, of bijvoorbeeld 15.000 euro?’

AANDACHTSPUNT

Tot 2015 moesten de veilingvoorwaarden uiterlijk acht dagen voorafgaand aan de veiling gepubliceerd worden. Die termijn is in de nieuwe wet uitgebreid tot dertig dagen. ‘Acht dagen is kort, niet voor de doorgewinterde handelaar, maar wel voor de particuliere koper. Voor notarissen is dit wel een aandachtspunt. Stel dat je nieuwe informatie hebt, bijvoorbeeld dat de kosten hoger blijken te zijn, dan moet je de veiling uitstellen.’ Ook een verandering is dat het risico van het woonhuis pas bij de koper ligt als de koopprijs betaald is. Voorheen was dat al vanaf het

moment dat de gunning plaatsvond. Zo wordt voorkomen dat eventuele schade die wordt aangebracht tussen het moment van veilen en het moment van betalen voor rekening van de koper komt. Ook het probleem van de bewijslast – is de schade voor of na de gunning ontstaan? – is daarmee opgelost. De nieuwe wet legt het risico bij de verkopende partij. Het gevolg hiervan zal zijn dat banken voorafgaand aan de veiling de woning ontruimen, voorspelt Kuhlmann. ‘Sommige banken doen dat al, maar nu zullen zij de noodzaak sterker voelen.’

Een leeg huis biedt sowieso voordelen, ook wat betreft de bezichtiging. In dat geval is bezichtiging – vanaf 1 januari een wettelijk recht – altijd mogelijk en bovendien geeft het de potentiële koper de gelegenheid rustig rond te kijken.

UITVOERING

De projectgroep kijkt naar de uitvoeringsaspecten van de wet. De uitvoering wordt vastgelegd in de AVVE. ‘Formeel zijn die voorwaarden van de banken’, zegt Helmig. ‘Nu komt de KNB met een voorstel waar de NVB op zal reageren en zo komen we gezamenlijk tot nieuwe voorwaarden.’ Hij vindt het jammer dat de wet niet op alle punten helder is waar het de uitvoering betreft. ‘Dat moeten de algemene voorwaarden oplossen, of straks de jurisprudentie.’ Het leeg opleveren van een woonhuis is in zijn ogen een los eindje waarbij

de voorwaarden uitsluitel moeten geven. ‘Is de bank nu min of meer verplicht voor de veiling uit te ontruimen? Dat is niet duidelijk.’ Ook de kostenverdeling kan vragen opleveren. Of panden met een gemengde bestemming. ‘Is een woonwinkelpand met één opgang een woning of een bedrijfsruimte? En hoe zit het bijvoorbeeld met een dienstwoning met een loods?’ Een onderhandse executie voorafgaand aan de veiling is volgens de minister een gewone verkoop, die niet onder de nieuwe wet valt. ‘Dan geldt de dwingendrechtelijke kostenverdeling niet en ligt het risico nog steeds bij de koper.’

FINANCIERING

Ook over financiering zouden nog goede afspraken gemaakt kunnen worden met de banken, vinden de notarissen. Wie biedt op een veiling kan geen voorbehoud maken voor het geval de financiering niet rond komt. De bieder zit bij acceptatie vast aan het bod. ‘Het zou goed zijn als banken aan particuliere kopers vooraf zekerheid geven over de financiering’, zegt Kuhlmann. ‘We hopen dat de banken oplossingsgericht meedenken. Meer bidders werkt opbrengstverhogend en dat is ook in het belang van de bank.’ ■