

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Aan de leden van de vaste commissie voor
Veiligheid en Justitie
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Den Haag, 29 januari 2013

Ons kenmerk : 3373 / GL
Doorkiesnr : (070) 330 71 65
Betreft : schriftelijke inbreng internetveilen

Geachte dames, heren,

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft met instemming kennis genomen van het voorstel van wet 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 (w.o. 33 484). Voor de zorgvuldige wijze waarop steeds te werk is gegaan door de verschillende belanghebbenden en ervaringsdeskundigen de gelegenheid tot inspraak te geven, is de KNB de wetgever zeer erkentelijk.

De KNB legt uw Kamer graag enige opmerkingen voor van technisch-inhoudelijke aard en van een meer algemeen karakter. De technisch-inhoudelijke opmerkingen komen hierna eerst aan de orde, en wel artikelsgewijs. Daarna volgen de meer algemene aandachtspunten. Wij eindigen met een suggestie voor een nog verdergaande verbetering.

Separaat zal u nog een commentaar op het ontwerp van wet zijn toegestuurd van de zijde van de Nederlandse Vereniging van Banken. De KNB kan zich geheel in dit commentaar vinden.

Opmerkingen artikelsgewijs

Artikel 517 Rv

De KNB stelt voor de in dit artikel genoemde termijn van ten minste acht dagen te verlengen tot een termijn van ten minste dertig dagen. Dit komt de transparantie ten goede en maakt een onderhandse executie beter mogelijk. Deze langere termijn van dertig dagen geeft potentiële kopers voldoende tijd de veilingvoorwaarden te bestuderen. Voorkomen wordt dat kopers een bod uitbrengen zonder dat zij rekening hebben kunnen houden met bijzondere veilingvoorwaarden. Ook kunnen eventuele geschillen ten aanzien van de veilingvoorwaarden tijdig aanhangig worden gemaakt (518 Rv). Hierdoor wordt de kans veel kleiner dat de veilingdatum moet worden verschoven, met alle kosten die hiermee gepaard gaan.

Artikel 518 Rv

In plaats van de formulering 'dan wel via welke website' heeft een meer technologie onafhankelijke formulering de voorkeur. Wij verwijzen naar de opmerking onder de Algemene aandachtspunten sub 1.

Artikel 519 Rv

In het tweede lid zou ter verduidelijking een zinsnede kunnen worden toegevoegd luidende: 'die in de veilingvoorwaarden is vermeld.'

Wat betreft het derde lid wordt opgemerkt dat ingeval sprake is van een zogenaamde 'hybride veiling' de in dit lid bedoelde periode samenvalt met die bedoeld in artikel 515 lid 2 Rv. Dit zou in de toelichting kunnen worden vermeld.

Artikel 524a Rv

Dit artikel regelt de kosten van de veiling die de koper in rekening worden gebracht, wanneer sprake is van 'een tot bewoning bestemde onroerende zaak'. Het ligt in de rede voor de vraag wat onder een 'een tot bewoning bestemde onroerende zaak' moet worden verstaan, aansluiting te zoeken bij artikel 7:2 lid 1 BW. Dit zou in de toelichting kunnen worden vermeld.

Voorgesteld wordt in het eerste lid na het woord 'heffingen' toe te voegen de zinsnede 'ter zake van de overdracht van de juridische eigendom'.

Ten aanzien van de in het eerste lid onder d. genoemde kosten van ontruiming wordt opgemerkt dat, indien de ontruiming na de veiling plaatsvindt, hiervan slechts een indicatie kan worden gegeven. Indien de ontruiming voorafgaand aan de veiling heeft plaatsgevonden, zouden de kosten van ontruiming voor rekening van de verkoper dienen te komen.

Artikel 525 Rv

De wet handhaaft het term 'proces-verbaal van toewijzing'. Het betreft hier een verouderd begrip. De notariële praktijk spreekt van 'de akte waarbij de eigendom overgaat'.

In de plaats van het subjectieve criterium 'als zodanig niet bekend was aan de koper' in het derde lid van dit artikel zou de KNB graag een meer objectief criterium opgenomen zien: 'en ook niet als bewoner of gebruiker is opgenomen in enig basisregister'.

Artikel 3:264 BW

De KNB merkt op dat de zinsnede 'tenzij er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat:' in de aan lid 1 toe te voegen zin, er bijna altijd in zal resulteren dat het huurbeding wordt ingeroepen. Dit zal in veel gevallen kostenverhogend werken. Daarnaast wordt in dit kader opgemerkt dat in het geval dat, nadat hypotheekhouder op grond van de door hem ingeroepen bedingen de woning heeft doen ontruimen, de debiteur alsnog tot lossing overgaan of betalingsregeling weet overeen te komen, de kosten die hiermee gepaard zijn gegaan en de schade die hieruit is voortgevloeid voor rekening van de debiteur dienen te komen.

Artikel 3:267 BW

De KNB betreurt dat in geval van huur eerst de huurovereenkomst moet worden vernietigd op de voet van art. 3:264 BW, voordat tot ontruiming kan worden overgegaan. Dit werkt nodeloos kostenverhogend. De KNB stelt voor het vierde lid van dit artikel alsnog te schrappen en het derde lid aan te passen in die zin dat na 'de hypotheekgever en de zijnen' wordt tussengevoegd de zinsnede 'alsmede ieder die zich in de zaak bevindt, waaronder de huurder'.

Artikel 3:267a BW

In de toelichting op het eerste lid van dit artikel zou kunnen worden vermeld dat de verplichting om aan belangstellenden gelegenheid te geven de tot bewoning bestemde onroerende zaak te bezichtigen, zich mede uitstrekt tot taxateurs en bouwkundigen die in opdracht van een belangstellende de tot bewoning bestemde onroerende zaak willen bezichtigen.

Tevens wordt opgemerkt dat de praktijk laat zien dat de executieopbrengst van particuliere woningen hoger is, wanneer niet is ontruimd maar de eigenaar/bewoner bezichtiging toestaat. Dit pleit voor een voorzichtige omgang met de bevoegdheid tot ontruiming.

Artikel 3:268 BW

De KNB stelt voor in het tweede lid van dit artikel de woorden 'of degene die executoriaal beslag heeft gelegd' te vervangen door 'of de executoriaal beslaglegger als bedoeld in artikel 513 lid 1 Rv'. Een en ander zou ook in de toelichting kunnen worden verduidelijkt.

Van de door de wet geboden mogelijkheid dat ook de hypotheekgever een koopovereenkomst voorlegt wordt in de bonafide praktijk geen gebruik gemaakt. De KNB stelt voor deze mogelijkheid te schrappen.

Algemene aandachtspunten

1. De KNB vraagt zich af of naast de bekendmaking van de veiling via een of meer algemeen toegankelijke websites, nu reeds ruimte moet worden gemaakt voor een bekendmaking met gebruik van andere elektronische middelen van bekendmaking, mits algemeen toegankelijk. In de toelichting zou hierover een opmerking kunnen worden geplaatst.
2. De KNB is er een warm voorstander van dat de hier voorgestelde regeling ook voor schepen gaat gelden. In het bijzonder voor woonboten en pleziervaartuigen is dit relevant.
3. De afstemming met de rechtbanken dient sterk te worden verbeterd en de griffierechten moeten worden gelijk getrokken. In het bijzonder moet aandacht worden gegeven aan de grote verschillen tussen de rechtbanken en soms zelfs binnen eenzelfde rechtbank in hoe het veilingproces wordt begeleid.
4. Hypothecaire financiers moeten worden aangespoord om particuliere kopers op een executieveiling meer mogelijkheden te bieden voor een deugdelijke financiering.

5. De veilingregeling in de Wet OB leidt voor de notaris tot grote administratieve lasten. Voor hem is het voorafgaande aan de veiling vaak allerm minst zeker welk btw-regime gevolgd zal moeten worden. Deze onoverzichtelijke fiscale situatie drukt de veilingopbrengst. De veilingregeling dient te worden vereenvoudigd en verduidelijkt. De mogelijkheid de veilingregeling op verzoek buiten toepassing te laten, moet worden uitgebreid.

Een stap verder

Maar hoe zinvol de voorgestelde aanpassingen ook zijn, de KNB zou toch nog een grote stap verder willen gaan. Door deze stap te zetten zal de deur voor particulieren eerst werkelijk worden opengezet.

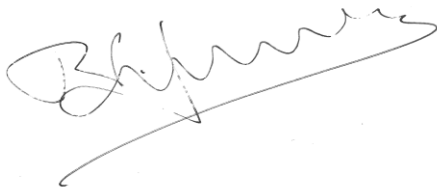
De KNB stelt voor om aan het proces van veiling een voorfase toe te voegen naar Frans voorbeeld, te weten de 'vente amicale', in Frankrijk officieel geheten 'Vente Amiable et Purgeante'. In veel gevallen zou dit een goede toevoeging kunnen zijn die zelfs de huidige onderhandse executie uitsluit.

Het betreft hier de mogelijkheid om een tot bewoning bestemde onroerende zaak, nadat de executie is aangezegd, eerst enige tijd onderhands te koop aan te bieden. Dit te koop aanbieden geschiedt online, met taxatierapporten, een concept koopakte en een concept leveringsakte, terwijl ook suggesties worden geboden voor het aanvragen van een financiering. De bedenktijd kan van toepassing zijn. Het aanbod kan nog aantrekkelijker worden gemaakt, wanneer de hypotheckair schuldeiser zich verplicht te financieren als de gegadigde aan de financieringsvoorwaarden voldoet en NHG bereid is garantie te geven.

De wetgever dient deze 'vente amicale' zowel een executoriaal als een zuiverend karakter te geven. Omdat wel degelijk sprake is van een executie dient de prijs waarvoor wordt aangeboden wat lager te liggen dan de waarde in het economisch verkeer - circa 90% van die waarde - op basis van een of meer taxaties. De andere risicoverdeling tussen verkoper en koper vanwege het executoriale karakter rechtvaardigt het prijsverschil. Met de belangen van tweede hypotheekhouders en niet batig gerangschikte beslagleggers die de vastgestelde minimumprijs te laag vinden, wordt in die zin rekening gehouden, dat ook zij de woning kunnen kopen. Het behoeft nauwelijks betoog dat met een dergelijke 'vente amicale' naar Frans voorbeeld grote voordelen te behalen zijn. Niet voor niets is dit model in Frankrijk zeer gangbaar. De stress van een veilingzaal, de handelaars, het vaste tijdstip waarop de biedingen moeten worden uitgebracht, van dit alles is geen sprake. Een potentiële koper heeft zijn bedenktijd en kan een financieringsvoorbehoud maken.

De KNB is van mening dat er een grote behoefte is aan een mogelijkheid tot toepassing van het executierecht die ontegenzeggelijk veel minder diffamerend werkt. Niet voor niets wordt in Frankrijk deze 'Vente Amiable', de vrijwillige verkoop binnen het executierecht, 'vente amicale', vriendelijke verkoop genoemd. De invoering van een dergelijke mogelijkheid hier in Nederland is maatschappelijk zeer gewenst. Immers, er staan thans circa 400.000 woningen 'onder water' en er vallen zo'n 80.000 mensen onder 'bijzonder beheer'. Tot nader overleg is de KNB gaarne bereid.

Hoogachtend,
namens het bestuur van de KNB,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R.K.P.J. van Gerven', written over a horizontal line.

mr. R.K.P.J. van Gerven,
voorzitter.