

NOTITIE

Van : mr P.T.A. Benedek
Aan : afdeling veiling
Onderwerp : wetsvoorstel 33484
Datum : oktober 2014

1. Inleiding

Hieronder volgen de belangrijkste wijzigingen van de wet 33484

Wijziging artikel 516 lid 1 Burgerlijke Rechtsvordering (Rv)

In artikel 516, eerste lid, wordt de zinsnede «door aanplakking volgens plaatselijk gebruik en door aankondiging in een plaatselijk verspreid dagblad» vervangen door: door aankondiging op een of meer algemeen toegankelijke websites.

Aankondiging van de veiling

Het vereiste van aanplakking en door aankondiging in een plaatselijk verspreid dagblad wordt gewijzigd. De aankondiging moet plaatsvinden op een of meer algemeen toegankelijke websites. Deze moet algemeen benaderbaar zijn en er mogen geen kosten voor de toegang berekend worden.

Zie

www.NIIV.nl

www.vastgoedveilinggelderland.nl

www.veilingbiljet.nl, veilingnotaris.nl

Let op de, verkoop kan niet plaatsvinden dan na verloop van 30 dagen na de aankondiging. Informatie moet op tijd worden gegeven. De essentiële informatie wordt geacht te zijn, informatie over huurbeding, beheer beding enzovoorts.

In de bijzondere veilingvoorwaarden zal alsdan aankondiging dienen te zijn van lopende procedures zodat deze in de laatste 30 dagen alsnog kan worden opgenomen zonder dat het in strijd is met de gestelde 30 dagen. Immers, de aankondiging is gedaan.

Wijziging artikel 517 Rv

- 1. In de eerste zin van het eerste lid wordt «veilconditië» vervangen door «veilingvoorwaarden» en wordt «artikel 519» vervangen door: de artikelen 519, 524a en 525 lid 4.*
- 2. De tweede zin van het eerste lid komt te luiden: Tenminste dertig dagen voor de verkoop doet hij de in artikel 515, tweede lid, bedoelde ingeschrevenen en latere beslagleggers hiervan mededeling met toezending van een exemplaar van deze voorwaarden en plaatst hij de veilingvoorwaarden tevens op de in artikel 516, eerste lid, bedoelde website of websites.*
- 3. In het tweede lid wordt «veilconditië» vervangen door: veilingvoorwaarden.*

Veiling voorwaarden moeten worden vastgesteld met inachtneming van hetgeen is bepaald in de artikelen 519, 524a en 525 lid 4 Rv.

In de veiling voorwaarden moeten zijn opgenomen de wijze van verkoop, de kostenverdeling en het risico overgang.

De veilingvoorwaarden moeten worden geplaatst op de website waarop ook de veiling wordt aangekondigd.

De termijn van 8 dagen voor het mededelen en toezenden van de veilingvoorwaarden aan de belanghebbenden en het plaatsen van de veiling voorwaarden gaat naar 30 dagen.

Wijziging artikel 518 Rv

In artikel 518, eerste lid, wordt «Geschillen over de veilconditië, over de wijze van verkoop of over dag, uur of plaats daarvan» vervangen door: Geschillen over de veilingvoorwaarden, over de wijze van verkoop of over dag, uur of plaats daarvan, dan wel, via welke website en gedurende welke periode er kan worden geboden.

De mogelijkheid een geschil te starten over de veiling voorwaarden, de verkoop of over de dag uur of plaats van de veiling.

Wijziging artikel 519 Rv

Toevoeging van het gebruik van internet.

Er worden drie leden toegevoegd, luidende:

- 2. De openbare verkoop kan ook uitsluitend of gelijktijdig via internet plaatsvinden via een algemeen toegankelijke website.*
- 3. De notaris bepaalt bij de verkoop via internet, in plaats van de dag, het uur en de plaats van de verkoop, bedoeld in artikel 515, via welke*

website en gedurende welke periode er kan worden geboden.

4. De algemeen toegankelijke website waarop de verkoop plaatsvindt is ingericht met passende technische maatregelen om de betrouwbaarheid en veiligheid te waarborgen. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen hieromtrent nadere regels worden gesteld.

Artikel 524a

1. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak worden, voor zover verschuldigd, aan de koper geen andere kosten of heffingen in rekening gebracht dan:

- a. de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming.

2. Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

Kosten verdeling bij de veiling (en onderhandse executoriale verkoop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak)

Aan de koper mogen geen andere kosten of heffingen in rekening worden gebracht dan de overdrachtsbelasting en de omzetbelasting en het honorarium van de notaris, de kadastrale rechten en de kosten van de kadastrale rechten en de kosten van ontruiming.

Deze kostenverdeling dient in de veiling voorwaarden bekend gemaakt te worden.

Let op het geldt voor bewoning bestemd onroerend goed, we gaan ervan uit dat het ook op de onderhandse verkoop van toepassing is.

Artikel 525 lid 3

3. 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, zal op grond van het proces-verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt.

Uitbreiding van de mogelijkheden voor de koper om bewoners tot ontruiming te dwingen na de veiling.

Vroeger kon je alleen de geëxecuteerde tot ontruiming dwingen. Met dit artikel kan de geëxecuteerde en degene die zich op het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing zonder recht in de verkochte zaak bevindt en als zodanig niet bekend was op grond van het proces verbaal tot ontruiming dwingen. (krakers).

Voordat ontruimd kan worden zie de vereisten van 555 ev Rv (eerst exploit, dan na 3 dagen ontruiming).

Artikel 525 lid 4 Rv.

Na het derde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. De tot bewoning bestemde onroerende zaak is voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing.

Het dwingendrechtelijke risico verdeling.

Het risico gaat pas over nadat de akte van proces verbaal van toewijzing is ingeschreven (eigendomsovergang).

Let op deze regeling geldt niet voor onderhandse executie verkoop.

Mogelijk zal in de bijzondere veiling voorwaarden daar aansluiting worden gezocht.

Artikel 547 lid 2 Rv

In artikel 547, tweede lid, vervalt «aanplakking en» en wordt «bij een aan de notaris gericht geschrift» vervangen door: bij een aan de notaris gerichte schriftelijke verklaring.

Wijze van bieden mag dan ook via email. Aangeraden wordt om een mail bericht terug te zenden en voor een bevestiging te vragen. Deze procedure zal ook op het formulier ter informatie aangebracht moeten worden.

Artikel 570 Rv

2. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

3. Artikel 517, eerste lid, is van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de verwijzing naar de artikelen 524a en 525 lid 4. Voorts legt de notaris een exemplaar van de veilingvoorwaarden te zijnen kantore neer ter inzage voor het publiek in plaats van plaatsing van de veilingvoorwaarden op de in artikel 516, eerste lid, bedoelde website of websites.

4. In afwijking van artikel 525 zal de geëxecuteerde op enkel vertoon van het proces-verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze bepaald bij de artikelen 556 en 557.

De notaris legt ter inzage een exemplaar van de veiling voorwaarden.

Artikel 3:264 BW Het huurbeding

1. *Aan het eerste lid wordt een zin toegevoegd, luidende:
De hypotheekhouder roept het huurbeding in voorafgaand aan de openbare verkoop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak, een aandeel daarin of een beperkt recht daarop, tenzij er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat:*
 - a. *de instandhouding van de huurovereenkomst in het belang is van de opbrengst bij de openbare verkoop; of*
 - b. *ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen inroepen, te voldoen; of*
 - c. *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 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.*
2. *In het zesde lid wordt in de tweede zin «~~en~~ jaar» vervangen door: zes maanden.*

Het huurbeding zal op grond van deze bepaling als een verplichting gelden bij de executoriale verkoop, met uitzondering van hetgeen in de wet is bepaald. Kennelijk is het de consequentie dat altijd het huurbeding ingeroepen moet worden omdat men nooit zeker is of er wel of geen personen in de woning aanwezig zijn. Dat zal dan overigens in de opdracht van de bank moeten staan. Bij de onderhandse executie geldt deze bepaling niet.

Artikel 3:267 BW

1. *In de hypotheekakte kan worden bedongen dat de hypotheekhouder 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 hem machtiging verleent.*
2. *Eveneens kan in de hypotheekakte worden bedongen dat de hypotheekhouder bevoegd is de aan de hypotheek onderworpen zaak onder zich te nemen, indien zulks met het oog op de executie vereist is en de voorzieningenrechter hem machtiging verleent.*
3. *Zo de voorzieningenrechter de machtiging tot onder zich nemen verleent, veroordeelt hij tevens de hypotheekgever en de zijnen tot ontruiming.*
4. *De bevoegdheden kunnen tegen eenieder die zich in de zaak bevindt, met uitzondering van de huurder bedoeld in artikel 264 leden 4 en 8, worden ingeroepen.*

5. Zonder uitdrukkelijke bedingen mist de hypotheekhouder de in de vorige leden genoemde bevoegdheden.

6. De machtiging, bedoeld in de vorige leden, kan behalve door een advocaat ook door een notaris worden verzocht.

Lid 1

Bevoegdheid in roepen van het beheer beding door de bank. Die krijgt dan het beheer en dient ook voor de verzekering zorg te dragen.

Lid 2

Onder zich nemen.

Ook het onder zich nemen is mogelijk, ook hiervoor is rechterlijke machtiging nodig.

Dit beding kan pas worden ingeroepen nadat de executie is aangezegd ex 544 Rv.

Dit beding heeft een andere werking dan het beheers beding. Het kan voorkomen dat beide bedingen worden gevraagd.

Lid 3

Ontruiming

Als de voorzieningen rechter heeft bevolen tot "onder zich nemen" dan veroordeelt hij tevens de "hypotheekgever en de zijnen" tot ontruiming.

Dat geschiedt dan ook op de wijze van artikel 555 ev Rv.

Lid 4

Inroepen van bevoegdheden jegens een ieder die zich in de zaak bevindt. (m.u.v. de huurder)

Lid 5

Deze bevoegdheden dienen in de hypotheek akte opgenomen te worden wil men dat ze van toepassing zijn.

Artikel 3:267a

1. De hypotheekgever, alsmede eenieder die een tot bewoning bestemde onroerende zaak gebruikt, is verplicht te dulden dat aan de zaak de gebruikelijke kennisgevingen van het te koop zijn worden aangebracht, en aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

2. De in lid 1 bedoelde verplichtingen gelden vanaf het moment van aanzegging van de executie, als bedoeld in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

3. De hypotheekhouder kan ingeval van weigering de bezichtiging doen plaatsvinden met behulp van de sterke arm.

Het recht om een bezichtiging te krijgen van het onderpand staat in 3:267a BW. Daartoe kan de eigenaar gedwongen worden, desnoods met behulp van de sterke arm.

Het beding kan pas worden ingeroepen na de aanzegging ex artikel 544 Rv

Artikel 268

1. In het tweede lid wordt «of de hypotheekgever» vervangen door: «de hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd» en wordt aan het einde een zin toegevoegd, luidende: Desverzocht veroordeelt de voorzieningenrechter bij de goedkeuring van een verzoek tot onderhandse verkoop tevens de hypotheekgever en de zijnen tot ontruiming van het verhypothekerde goed tegen een bepaald tijdstip. De ontruiming vindt niet plaats voor het moment van inschrijving, bedoeld in artikel 89 van Boek 3.

2. In het derde lid wordt na «ingediend» ingevoegd: door een advocaat of een notaris.

Ook een beslaglegger krijgt de mogelijkheid tot het indienen van een verzoekschrift tot goedkeuring van een onderhandse verkoop. (tijdens de executieverkoop door de hypotheeknemer)

Artikelen 3:267 lid 6, 3: 268 lid 2,3:270 lid 3, 3:273 lid 2

Bevoegdheid notaris tot het indienen van verzoekschriften.

Het verdient aanbeveling om de administratieve verzoekschriften door de behandelende notarissen te laten geschieden. Daarmee behoort het tot zijn honorarium en hoeven deze kosten derhalve niet door de opdrachtgever te worden betaald.