

112. Wetsvoorstel internetveilen: de wijzigingen voor de hypotheekhouder

MR. F. STROUCKEN EN MR. J.J. MARTINEK - DE WAAL

Met het wetsvoorstel "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" wordt het executoriaal veilen via internet mogelijk en zal de executoriale veiling van onroerende zaken transparanter en voor een breder publiek toegankelijk worden. De voorgestelde wijzigingen zullen gevolgen hebben voor de werkwijze van de hypotheekhouder.

Op 15 april 2014 heeft de meerderheid van de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel "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". Het wetsvoorstel ligt nu ter goedkeuring bij de Eerste Kamer. Het doel van de wetgever is het verhogen van de opbrengst op executieveilingen van onroerende zaken door het transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maken van de executoriale veiling van onroerende zaken. In dit artikel zal worden bekeken welke gevolgen het wetsvoorstel heeft voor de hypotheekhouder en of het veranderingen teweegbrengt in zijn rol als executant. Om een duidelijk beeld te krijgen wat er met de invoering van dit wetsvoorstel zal veranderen, wordt er eerst gekeken naar de huidige veilingpraktijk. Vervolgens zal ingegaan worden op het wetsvoorstel en tot slot wordt gekeken naar de wijzigingen en gevolgen voor de hypotheekhouder.

De huidige veilingpraktijk

In Nederland hebben in 2013 gemiddeld 155 executieveilingen per maand plaatsgevonden. Was er in 2012 nog een stijgende lijn in het aantal executieveilingen per maand, 2013 liet voor het eerst sinds lange tijd weer een daling in het aantal executieveilingen zien. Toch wordt er nog altijd een behoorlijk aantal woningen via een executieveiling verkocht. In 2012 waren er in totaal 2.488 executieveilingen, in 2013 waren dat er 1.863. Ruim 1,6% van het aantal verkochte woningen in Nederland is in 2013 via een executieveiling verkocht.¹

Er bestaat een negatief beeld over executieveilingen. Dit wordt onder meer veroorzaakt door het in de media geschetste beeld van hoge kosten en handelaren die de prijs laag houden en de onroerende zaak na de veiling weer snel met winst doorverkopen. Voor particuliere kopers is de drempel hoog om een onroerende zaak op een executieveiling te kopen. Volgens de minister bestaat deze drempel uit het gesloten karakter van de veiling en de risico's die een veilingkoper loopt.² In de praktijk is er al wel een stap gemaakt door de executieveiling uit de achteraf zaaltjes te halen en centraal te organiseren in de regioveilingen. Vooruitlopend op het wetsvoorstel is het op de regioveilingen al mogelijk om naast het bieden in de zaal ook via internet mee te bieden ("hybride veiling"). Daarnaast zijn er ook initiatieven ontwikkeld voor executieveilingen waarbij het bieden geheel via internet verloopt, bijvoorbeeld voor bedrijfsonroerend goed.³ Desalniettemin blijft de gemiddelde opbrengst van een onroerende zaak op een executieveiling gemiddeld ruim 30% onder de marktprijs.⁴ De eigenaar van de onroerende zaak blijft daardoor vaak met een restschuld zitten en de hypotheekhouder lijdt verlies doordat niet de gehele vordering op de veilingopbrengst kan worden verhaald.

Om een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te realiseren, proberen hypotheekhouders zoveel mogelijk te voorkomen dat onroerende zaken op de veiling terechtkomen. In de praktijk wordt bijvoorbeeld geprobeerd om de onroerende zaak te verkopen door middel van een verkoopvolmacht van de debiteur. Ook kan een debiteur meer tijd worden

² Kamerstukken II 2012/12, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 2.

³ Bijvoorbeeld onlineverkoop.dtz.nl/bog-auctions.com

⁴ H. Ferwerda e.a., *Malafide activiteiten in de vastgoedsector*, WODC 2007 Ministerie van Justitie, Den Haag & Advies- en Onderzoeksgroep Beke, Arnhem/Erasmus Universiteit Rotterdam, p. 100.

¹ Bron: Kadaster Dashboard.

gegeven om onder bepaalde (verkoop)voorwaarden de onroerende zaak zelf te verkopen. Ziet een hypotheekhouder zich uiteindelijk genoodzaakt de onroerende zaak executoriaal te veilen dan zal de hypotheekhouder proberen aan te sturen op onderhandse executoriale verkoop.

Met het wetsvoorstel zou de huidige situatie van lage verkoopopbrengsten en weinig particuliere kopers bij executie-veilingen moeten worden verbeterd, daar het wetsvoorstel beoogt de executoriale veiling van onroerende zaken transparanter en voor een breder publiek toegankelijk te maken en daarmee de verkoopopbrengst te verhogen.⁵

Wetsvoorstel 33 484

Veilen via internet

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om de executoriale verkoop van onroerende zaken ook via het internet te laten plaatsvinden. Zo wordt het mogelijk om de

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om de executoriale verkoop van onroerende zaken ook via het internet te laten plaatsvinden.

executoriale verkoop alleen in een veilingzaal, alleen via internet of tegelijkertijd in de zaal en via het internet te laten plaatsvinden. Onder de huidige regelgeving moeten veilingen thans in een zaal ten overstaan van een notaris plaatsvinden. De fysieke aanwezigheid van een notaris is met het wetsvoorstel niet meer vereist. Voldoende is dat de notaris door middel van een internetapplicatie het digitale biedproces kan controleren.⁶ Artikel 516 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) wordt zodanig gewijzigd dat de aankondiging van een executoriale verkoop voortaan kenbaar kan worden gemaakt op een algemeen toegankelijke website in plaats van in een plaatselijk verspreid dagblad. De dertig dagen termijn van aankondiging wordt hierbij gehandhaafd. Ook de bijzondere veilingvoorwaarden moeten dertig dagen voorafgaand aan de executieveiling op de website worden gepubliceerd.

Kostenverdeling

In artikel 524a Rv wordt een kostenverdeling opgenomen tussen de veilingkoper en de executant die van toepassing is als een tot bewoning bestemde onroerende zaak wordt geveild. Alleen de overdrachtsbelasting/omzetbelasting, het honorarium van de notaris, het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche alsmede de kosten van ontruiming kunnen nog aan de koper in rekening worden gebracht. Voorafgaand aan de executieveiling moet naar beste weten een indicatie van de maximale kosten worden gegeven. Overige (veiling)kosten zullen bij de executant in rekening worden gebracht. Hierbij kan gedacht worden aan de inzetpremie, de kosten van de doorhaling van de inschrijvingen van de

hypotheek en beslagen, de advertentiekosten, de kosten voor het inroepen van het huurbeding en/of het beheerbeding en de kosten van de deurwaarder voor het uitbrengen van de exploten. Thans staat het de executant vrij om alle kosten ten laste van de veilingkoper te laten komen of bepaalde kosten voor eigen rekening te nemen.

Ontruiming en risico

Het derde lid van het huidige artikel 525 Rv bepaalt dat een geëxecuteerde op enkel vertoon van het ingeschreven proces-verbaal van toewijzing kan worden ontruimd. Met het voorgestelde nieuwe derde lid zal ontruiming op basis van een executoriale titel alleen nog kunnen plaatsvinden door voorafgaande betekening (art. 430 Rv) en een bevel tot ontruiming (art. 555 Rv e.v.). Door dit bevel moet degene aan wie het bevel is gericht (geëxecuteerde alsmede degene die zich zonder recht of titel in de geveilde woning bevindt) binnen drie dagen aan de executoriale titel – het proces-verbaal van toewijzing – voldoen, door de onroerende zaak te ontruimen.⁷

In het huidige artikel 525 Rv is niets geregeld over het moment waarop het risico van een geveilde onroerende zaak op de koper overgaat. Dit wordt geregeld in de algemene veilingvoorwaarden en over het algemeen gaat het risico over na toewijzing. Met het nieuwe vierde lid van artikel 525 Rv komt een tot bewoning bestemde onroerende zaak voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing. Hiermee komt het risico van beschadiging of verlies van de woning pas voor de koper als de koper de woning ook geleverd heeft gekregen.

Huurbeding

In het voorgestelde artikel 3:264 BW wordt bepaald dat het huurbeding door de hypotheekhouder voorafgaand aan de executoriale verkoop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak standaard moet worden ingeroepen. Daarbij zijn er slechts drie redenen om daarvan af te zien: 1. de opbrengst van de woning op de veiling in verhuurde staat is hoger dan in onverhuurde staat, 2. ook met instandhouding van de huurovereenkomst wordt voldoende opbrengst verkregen om alle hypotheekhouders te voldoen, of 3. er kunnen geen personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van de woning op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop. In lid 2 van dit artikel wordt de ontruimingstermijn teruggebracht van maximaal een jaar naar zes maanden.

Beheer- en ontruimingsbeding

De regeling van artikel 3:267 BW met betrekking tot het beheer en het onder zich nemen van de onroerende zaak wordt verduidelijkt. Voor het ontruimingsbeding wordt in de rechtspraak verschillend geoordeeld over de vraag of een machtiging van de voorzieningenrechter nodig is en jegens wie deze kan worden ingeroepen.⁸ Met het

5 Kamerstukken II 2012/12, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 1.

6 Kamerstukken II 2012/13, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 8.

7 Kamerstukken II 2012/13, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 10 en 11.

8 Vgl. Vznr Rb Alkmaar 13 maart 2008, ECLI:NL:RBALK:2008:BC6642, Vznr Rb Middelburg 8 december 2010, ECLI:NL:RBMID:2010:BP2147, Vznr Rb

nieuwe tweede lid zal voortaan voor het invoeren van het beding een machtiging van de voorzieningenrechter nodig zijn. Door het nieuwe derde lid veroordeelt de rechter bij het verlenen van de machtiging de hypotheekgever en de zijnen tot ontruiming. Het is van belang dat het beheerbeding en het ontruimingsbeding kunnen worden geëffectueerd, daarom wordt met het gewijzigde lid 4 verduidelijkt dat de bedongen bevoegdheden niet alleen tegen de hypotheekgever kunnen worden ingeroepen, maar ook tegen zijn huisgenoten of andere in het te veilen pand aanwezigen.

Bezichtiging

Geheel nieuw is het voorgestelde artikel 3:267a BW. In dit artikel wordt bepaald dat de hypotheekgever, alsmede eenieder die een tot bewoning bestemde onroerende zaak gebruikt, verplicht is te dulden dat aan de woning de gebruikelijke kennisgevingen van het te koop zijn worden aangebracht en aan belangstellenden gelegenheid wordt gegeven tot bezichtiging.

Onderhandse verkoop

Tot slot wordt in artikel 3:268 BW opgenomen dat ook de executoriale beslaglegger een verzoek tot onderhandse verkoop kan indienen. In de huidige regelgeving ligt deze bevoegdheid alleen bij de hypotheekhouder en de hypotheekgever. Tevens wordt de mogelijkheid gegeven om tegelijk met een verzoek om goedkeuring van de overeenkomst van onderhandse verkoop een verzoek in te dienen dat strekt tot ontruiming van de onroerende zaak door de hypotheekgever en de zijnen tegen een bepaald tijdstip.

De wijzigingen voor de hypotheekhouder als executant

Advertentie op algemeen toegankelijke website

Als het wetsvoorstel wet wordt, voldoet een hypotheekhouder aan het nieuwe artikel 516 Rv door de executoriale verkoop aan te kondigen op een algemeen toegankelijke website. De advertentie in het plaatselijk dagblad is niet meer vereist, maar een hypotheekhouder heeft uiteraard de mogelijkheid om naast het adverteren op een website ook in andere media te adverteren.

In de Memorie van Toelichting geeft de Minister aan dat een bijkomend voordeel van het adverteren op een website is dat op eenvoudige en relatief goedkope wijze zowel voldoende informatie over de veiling zelf, zoals de veilingvoorwaarden, als over het te veilen pand kan worden geplaatst, zoals een bouwrapport, foto's, een digitale rondgang en een omschrijving van het object en de omgeving.⁹ Door deze mogelijkheden zal de mededelingsplicht van de hypotheekhouder verzwaren. Bij de huidige executieveilingen heeft een hypotheekhouder een mede-

delingsplicht over de feitelijke staat van de onroerende zaak. In de uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden¹⁰ oordeelde het hof bijvoorbeeld dat de bank haar mededelingsplicht heeft geschonden door de koper niet te informeren over het zeer kritische bouwtechnische rapport. De woning was verkocht als een "afbouwoning", "midden in een verbouwing", waar de eigenaren "hamer en zaag hebben laten vallen en zijn vertrokken". De verbouwingswerkzaamheden waren echter nog niet voltooid en de verbouwing was van zodanig slechte kwaliteit, dat zij voor het grootste gedeelte ongedaan gemaakt moest worden. Het hof oordeelde dat de hypotheekhouder niet heeft gezwegen, maar een kwalificatie van de situatie heeft gegeven die te ver af staat van de werkelijkheid. Onder het voorgestelde artikel 516 Rv had de hypotheekhouder het bouwtechnische rapport op de website moeten publiceren. Vaak beschikt een hypotheekhouder echter niet over een bouwtechnisch rapport. Schendt de hypotheekhouder zijn mededelingsplicht als hij een dergelijk rapport niet laat opstellen en derhalve geen informatie verstrekt over de staat van de onroerende zaak? Dit zal per object verschillen en zal door de hypotheekhouder – in het kader van zijn mededelingsplicht – steeds moeten worden onderzocht.

Het geven van een oordeel ten aanzien van de wijze waarop moet worden geadverteerd en welke informatie moet worden verstrekt, vereist kennis van de plaatselijke marktomstandigheden en de feitelijke situatie van de onroerende zaak. De hypotheekhouder zal hiervoor veelal zijn aangewezen op de kennis van een (plaatselijke) makelaar.

Risico

Op grond van de huidige algemene veilingvoorwaarden gaat het risico van de onroerende zaak al over op de koper na toewijzing. Op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing vindt echter pas de eigendomsoverdracht plaats. Vanaf toewijzing tot aan het

Als het wetsvoorstel wet wordt, voldoet een hypotheekhouder aan het nieuwe artikel 516 Rv door de executoriale verkoop aan te kondigen op een algemeen toegankelijke website.

moment van de eigendomsoverdracht heeft de koper de onroerende zaak nog niet tot zijn beschikking, maar draagt wel het risico. Volgens de Minister is dit een prijsdrukkende factor, omdat het risico voor een particuliere koper een zware last is en ook een onroerend goedhandelaar een zekere reserve zal inbouwen in de prijs.¹¹ Met het nieuwe vierde lid van artikel 525 Rv blijft een tot bewoning bestemde geëxecuteerde onroerende zaak tot de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing voor risico van de executant. Dit artikel zorgt er dus voor dat de hypotheekhouder

Arnhem 2 februari 2010, NJF 2010, 164 en Hof Den Bosch 10 december 2007, ECLI:NL:GHSHE:2007:BC2074.

9 Kamerstukken II 2012/13, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 6.

10 ECLI:NL:GHARL:2014:516

11 Kamerstukken II 2012/13, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 12.

voor een langere periode het risico heeft. Voor het geval dat de geëxecuteerde na de executieveiling bijvoorbeeld vernielingen in de woning aanbrengt of apparatuur als de cv-ketel of keukenapparatuur verwijdt, kan de koper bij de hypotheekhouder een schadevergoeding vorderen. Volgens de minister geeft dit een prikkel aan de hypotheekhouder om ervoor te zorgen dat de geveilde woning niet tussentijds wordt beschadigd.¹² Het wordt belangrijk voor de hypotheekhouder om na te gaan of de woning is verzekerd. Daarnaast wordt het van belang om na te gaan in welke staat de woning zich bevindt op het moment van

derde uitzondering gebruik te mogen maken, zal de hypotheekhouder een gedegen onderzoek moeten doen om zich ervan te vergewissen dat er geen sprake is van verhuur of onderhuur. Dit betreft veldwerk en de hypotheekhouder zal hiervoor veelal een makelaar inschakelen die de feitelijke situatie ter plaatse zal moeten onderzoeken en navraag zal moeten doen in de nabije omgeving van de onroerende zaak. Indien de geëxecuteerde(n) zelf in de te veilen woning woont/wonen is vaak wel vast te stellen dat er geen sprake is van verhuur, maar bij twijfel zal de hypotheekhouder het huurbeding moeten invoeren. Om geen enkel risico te lopen zal de hypotheekhouder dus over het algemeen standaard het huurbeding moeten invoeren.

Bezichtiging

Door het nieuwe artikel 3:267a BW is de geëxecuteerde verplicht mee te werken aan bezichtigingen en moet hij toestaan dat aan de woning de gebruikelijke kennisgevingen van het te koop zijn worden aangebracht. De hypotheekhouder zal hiervoor een makelaar inschakelen die het verkoopproces begeleidt. Voor woningen in een goede staat, is het kunnen bezichtigen van de woning een groot voordeel en dit zal de veilingopbrengst ten goede komen. Voor woningen in een onverkooptbare/slechte staat, zal de hypotheekhouder zich misschien moeten afvragen of het niet beter is om voorafgaand aan bezichtigingen de woning in beheer te nemen of om afspraken te maken met de huiseigenaar en/of huurders over bijvoorbeeld het schoonmaken van de woning.

Kostenverdeling

In de huidige veilingpraktijk worden de meeste veilingkosten aan de koper in rekening gebracht. Met het nieuwe artikel 524a Rv komt er, voor zover het de executie van tot bewoning bestemde onroerende zaken betreft, een verdeling van de veilingkosten tussen de executant en de koper. Veel kosten zullen voor rekening van de hypotheekhouder zijn en komen in mindering op de veilingopbrengst. Dit hoeft niet nadelig te zijn voor de netto veilingopbrengst omdat anders een koper bij het bieden rekening houdt met de door hem te betalen kosten. Naast de gebruikelijke kosten zullen er door het wetsvoorstel echter nog meer kosten bijkomen voor de hypotheekhouder. Allereerst zal standaard het huurbeding moeten worden ingeroepen, tenzij een van de genoemde uitzonderingen van toepassing is. Ten tweede zal de hypotheekhouder bezichtigingen moeten faciliteren en zal hier een makelaar voor inschakelen. In verband met het risico na de executieveiling/toewijzing zal de hypotheekhouder ten derde zoveel mogelijk proberen de onroerende zaak ontruimd ter veiling te brengen. Hiervoor moet het ontruimingsbeding worden ingeroepen. Is de onroerende zaak bij de executieveiling niet ontruimd dan zal de hypotheekhouder de staat van de onroerende zaak na de executieveiling willen vaststellen om na te kunnen gaan of er in de periode na de veiling tot inschrijving van de akte van toewijzing schade is ontstaan. Ten slotte zal de hypotheekhouder er vaker voor kiezen om extra te adverteren. Dit betekent dat het wetsvoorstel bij

Met het nieuwe artikel 524a Rv komt er, voor zover het de executie van tot bewoning bestemde onroerende zaken betreft, een verdeling van de veilingkosten tussen de executant en de koper.

de executieveiling om discussie te voorkomen of en welke schade is ontstaan na de veiling. De minister geeft daarvoor als oplossing om de deurwaarder een proces-verbaal van constatering op te laten maken om de staat van de woning vast te stellen.¹³ Om het risico van vernielingen aangebracht door de geëxecuteerde te voorkomen, heeft de hypotheekhouder de mogelijkheid om de woning voorafgaand aan de executieveiling te ontruimen. De hypotheekhouder zal echter rekening moeten houden met het recht van de geëxecuteerde tot lossing (artikel 3:269 BW) en zal derhalve niet eerder willen ontruimen dan na toewijzing. Het is in verband hiermee aan te bevelen om zo kort mogelijk na de executieveiling tot toewijzing over te gaan. Door deze nieuwe risicoverdeling zal de hypotheekhouder goed acht moeten slaan op de wijze waarop een woning is verzekerd, zal vaker voorafgaand aan de executieveiling het ontruimingsbeding moeten invoeren en zal eventueel een proces-verbaal van constatering door een deurwaarder moeten laten opmaken.

Huurbeding

Zoals hiervoor aangegeven wordt met het nieuwe artikel 3:264 BW bij de executieveiling van een tot bewoning bestemde onroerende zaak standaard het huurbeding ingeroepen, tenzij de drie hiervoor genoemde uitzonderingen gelden. Om vast te kunnen stellen of een woning in verhuurde staat meer zal opbrengen dan in onverhuurde staat, zal de hypotheekhouder afhankelijk zijn van een taxatierapport. Ditzelfde geldt ook voor de tweede uitzondering dat met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om de hypotheekhouder(s) te voldoen. Een hypotheekhouder laat over het algemeen een taxatierapport maken om bijvoorbeeld biedingen te kunnen beoordelen, maar met het wetsvoorstel wordt een deugdelijk (actueel)taxatierapport onmisbaar. Om van de

¹² Kamerstukken II 2012/13, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 12.

¹³ Kamerstukken II 2012/13, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 12.

het veilen van tot woning bestemde onroerende zaken meer kosten met zich meebrengt. Deze kosten zullen door de hypotheekhouder in mindering worden gebracht op de veilingopbrengst.

Wijziging zorgplicht hypotheekhouder en kan dit ook gelden voor een curator?

In de uitspraak van het Hof Leeuwarden van 31 januari 2012¹⁴ overweegt het hof dat een bank in verband met haar maatschappelijke functie een bijzondere zorgplicht heeft.¹⁵ Dit heeft zij zowel jegens haar cliënten uit hoofde van de met hen bestaande contractuele verhouding, als ten opzichte van derden met wier belangen zij rekening behoort te houden op grond van hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt. De reikwijdte van de zorgplicht hangt af van de concrete omstandigheden van het geval.¹⁶ Bij executieveilingen heeft de hypotheekhouder jegens de geëxecuteerde een zorgplicht die er uit bestaat een zo hoog mogelijke veilingopbrengst na te streven. Zoals reeds opgemerkt wordt met het wetsvoorstel beoogd de veilingopbrengst te verhogen. De hiervoor voorgestelde wijzigingen zullen de op de hypotheekhouder rustende zorgplicht vergroten doordat de hypotheekhouder door de wijzigingen meer maatwerk zal moeten gaan leveren. Voldoet een hypotheekhouder bijvoorbeeld aan zijn zorgplicht door de veiling alleen op internet aan te kondigen? Volgens de minister moet met de bekendmaking van de veiling een zo groot mogelijk publiek worden bereikt opdat zoveel mogelijk kopers zich melden bij de veiling.¹⁷ De vraag is nu of je met alleen een advertentie op internet een zo groot mogelijk publiek naar de veiling trekt. In de Memorie van Toelichting wordt gesteld dat het betrokkenen vrijstaat om naast de aankondiging op een website, ook op een andere wijze de executoriale verkoop bekend te maken.¹⁸ Een advertentie in een huis-aan-huis blad of een medium dat een specifiek publiek aanspreekt kan er namelijk voor zorgen dat de verkoop bij het juiste publiek onder de aandacht wordt gebracht. Per object zal de hypotheekhouder dus moeten gaan bekijken waar en hoe het beste kan worden geadverteerd om een zo groot mogelijk publiek te bereiken. Ook zal per object moeten worden bekeken welke informatie de hypotheekhouder verstrekt en zal de hypotheekhouder de onroerende zaak moeten onderzoeken in verband met onder andere de wijzigingen in de risico-overgang en het huurbeding. Zijn de voorgestelde wijzigingen en de daaruit voortvloeiende verschuiving in de zorgplicht ook relevant voor een curator die tot verkoop van een onroerende zaak

overgaat? Voor een curator geldt dat hij behoort te handelen zoals in redelijkheid mag worden verlangd van een over voldoende inzicht en ervaring beschikkende curator die zijn taak met nauwgezetheid en inzicht verricht.¹⁹ Kan deze in acht te nemen zorgplicht van een curator bij de verkoop van onroerend goed gelijk gesteld worden met de zorgplicht van een hypotheekhouder? In het arrest van de Hoge Raad van 31 maart 2014 werd door de Hoge Raad overwogen dat de positie van de curator niet op één lijn kan worden gesteld met die van een bank of andere financiële dienstverlener.²⁰ Het ging in deze zaak om het aangaan van een borgtochtovereenkomst en hierbij rustte op de curator niet de bijzondere zorgplicht die voor banken en andere financiële dienstverleners voortvloeit uit hun maatschappelijke positie en professionele deskundigheid. Het zal derhalve te ver gaan om te stellen dat de uit het wetsvoorstel voortvloeiende wijzigingen in de zorgplicht van de hypotheekhouder van toepassing zijn op de zorgplicht van een curator bij de verkoop van onroerende zaken.

Conclusie

Met het wetsvoorstel wordt het executoriaal veilen via internet mogelijk en zal de executoriale veiling van onroerende zaken transparanter en voor een breder publiek toegankelijk worden. De voorgestelde wijzigingen zullen gevolgen hebben voor de werkwijze van de hypotheekhouder. In het kader van haar zorg-, onderzoeks- en mededelingsplicht zal de hypotheekhouder zich telkens moeten afvragen op welke wijze een onroerende zaak het beste kan worden geveild. Zij zal zich daarbij meer moeten laten bijstaan door derden zoals een taxateur en een makelaar. Deze wijzigingen zijn voor het executietraject als positief te beschouwen en komen tegemoet aan de huidige ontwikkelingen in de veilingpraktijk. Betwijfeld kan echter worden of met de voorgestelde wijzigingen een verhoogde netto veilingopbrengst zal kunnen worden gerealiseerd, want het wetsvoorstel zal voor de hypotheekhouder aanzienlijk meer kosten met zich meebrengen. De praktijk zal dus moeten uitwijzen of de te verwachten hogere biedingen opwegen tegen de verhoging van de kosten.

Over de auteurs

Femke Stroucken (Notaris) en Janneke Martinek-de Waal (Kandidaat-notaris) zijn werkzaam bij CMS te Amsterdam.

¹⁴ ECLI:NL:GHLEE:2012:BV2358.

¹⁵ Zie ook Hoge Raad, 1 juni 1990, NJ 1991/759, waarin de Hoge Raad de rechtsregel formuleert dat banken en andere financiële dienstverleners een bijzondere zorgplicht hebben die voortvloeit uit hun maatschappelijke positie en professionele deskundigheid.

¹⁶ Vgl ook Hof Den Bosch, 6 juli 2010, ECLI:NL:GHSHE:2010: BN0872.

¹⁷ Kamerstukken II 2012/13, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 5.

¹⁸ Kamerstukken II 2012/13, 33 484, nr. 3 (MvT) p. 6.

¹⁹ ECLI:NL:RAMS:2008:BD5700.

²⁰ ECLI:NL:HR2014:679.