De voordelen van internetveilen

GEBRUIK VAN INTERNET MAAKT EXECUTORIAAL VERKOPEN TRANSPARANTER EN VERLAAGT DE DREMPEL VOOR PARTICULIERE EN BUITENLANDSE KOPERS

DOOR **FEMKE STROUCKEN** EN **JANNEKE MARTINEK-DE WAAL**

Op 15 april 2014 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een wetsvoorstel om de executoriale verkoop van onroerende zaken voor een breder publiek toegankelijk te maken. Het wetsvoorstel ligt nu ter goedkeuring bij de Eerste Kamer. De wetgever hoopt zo de opbrengst op executieveilingen te verhogen door transparantie en een bredere toegankelijkheid.

In dit artikel wordt eerst een korte beschrijving gegeven van de belangrijkste voorgestelde wetswijzigingen ten opzichte van de huidige regelgeving. Vervolgens wordt kort ingegaan op het gebruik van internet in de huidige veilingprocedure in Nederland en andere Europese landen. Tot slot wordt bekeken welke voordelen het veilen via internet zal hebben voor het executoriaal verkopen van in Nederland hypothecair gefinancierd vastgoed.

WIJZIGINGEN EXECUTIEVEILING

Veilen via internet. Executieveilingen moeten nu nog in een zaal plaatsvinden ten overstaan van een notaris. Met de nieuwe wet wordt het mogelijk om de executoriale verkoop alleen in een veilingzaal, alleen via internet of tegelijkertijd in de zaal en via internet te laten plaatsvinden. De fysieke aanwezigheid van een notaris is met het wetsvoorstel niet meer vereist. Het is voldoende dat de notaris via een internetapplicatie het digitale biedproces kan controleren.[1] In het wetsvoorstel is daarnaast opgenomen dat de executoriale verkoop op een website kan worden aangekondigd in plaats van een advertentie in een plaatselijk verspreid dagblad.



Internet vergroot de rol van de lokale makelaar bij executieveilingen

Kostenverdeling. Bij de huidige executoriale verkoop staat het de executant vrij om alle kosten door de veilingkoper te laten betalen of bepaalde kosten voor eigen rekening te nemen. In het wetsvoorstel is voor woningen een kostenverdeling opgenomen tussen de veilingkoper en de executant. Alleen de overdrachtsbelasting/omzetbelasting, het honorarium van de notaris, het kadastrale recht, de kosten van kadastrale recherche en de kosten van ontruiming kunnen nog aan de koper in rekening worden gebracht.

Risico. In de huidige regelgeving is de risicoovergang van een geveilde onroerende zaak niet geregeld. Dit wordt geregeld in de algemene veilingvoorwaarden en over het algemeen gaat het risico al over na de gunning (akte van toewijzing). Een koper krijgt daardoor wel het risico, maar wordt pas eigenaar na betaling en inschrijving van de veilingakten bij het Kadaster. In het wetsvoorstel is opgenomen dat bij een tot bewoning bestemde onroerende zaak het risico pas overgaat bij de verkrijging van de eigendom van de woning. Hiermee komt het risico van beschadiging of verlies van de woning pas voor de koper als hij de woning ook geleverd heeft gekregen.

Huurbeding. In het wetsvoorstel wordt bepaald dat de hypotheekhouder voorafgaand aan de executoriale verkoop van een woning standaard het huurbeding moet inroepen. Er zijn 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. De ontruimingstermijn voor huurders wordt teruggebracht van maximaal een jaar naar zes maanden.

Bezichtiging. Geheel nieuw is de verplichting voor de hypotheekgever, evenals voor iedereen die de woning gebruikt, te dulden dat aan de woning de gebruikelijke kennisgevingen dat de woning te koop staat worden aangebracht. Ook moeten zij belangstellenden gelegenheid geven tot bezichtiging.

Onderhandse verkoop. Tot slot wordt het mogelijk dat ook de executoriale beslaglegger een verzoek tot onderhandse verkoop indient. In de huidige regelgeving ligt deze bevoegdheid alleen bij de hypotheekhouder en de hypotheekgever. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om tegelijk met een verzoek om goedkeuring van de overeenkomst van onderhandse verkoop een verzoek in te dienen tot ontruiming van de onroerende zaak door de hypotheekgever en de zijnen tegen een bepaald tijdstip.

INTERNET BIJ EXECUTIEVERKOOP

Uit het rechtsvergelijkend onderzoek in het proefschrift van mevrouw Visser[2] blijkt dat de executoriale verkoopprocedures in Europese landen sterk verschillen. De Nederlandse procedure springt er voornamelijk qua snelheid positief uit: een onroerende zaak kan zelfs binnen 2 maanden executoriaal zijn verkocht. Alleen Bulgarije, Roemenië en Hongarije evenaren de snelheid van de procedure in Nederland (gemiddeld 1–6 maanden). In bijvoorbeeld Duitsland is de gemiddelde duur van een executoriaal verkoopprocedure 13–18 maanden en in België 7–12 maanden.[3]

Evenals in Nederland, wordt ook in een aantal andere Europese landen internet toegepast in de executoriale verkoopprocedure. In België, Duitsland, Hongarije en Italië wordt internet in de voorbereidende fase van de executoriale verkoop gebruikt, voor aankondiging van de executoriale verkoop dan wel informatievoorziening aan potentiële kopers. In Hongarije en Italië is het gebruik van internet wettelijk vastgelegd. In Hongarije en België wordt internet niet alleen gebruikt in de voorbereidende fase van de executoriale verkoop, maar ook voor de veiling zelf.[4]

In Nederland is het, vooruitlopend op het wetsvoorstel, 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 (bijvoorbeeld bogauctions.com/onlineverkoop.dtz.nl).

VOORDELEN VEILEN VIA INTERNET

Zoals gezegd kan een onroerende zaak in Nederland vrij snel executoriaal worden verkocht. Dit zal met het wetsvoorstel niet anders worden.

Een veiling via internet zal ten opzichte van de huidige situatie zeker een aantal voordelen met zich mee brengen. Het adverteren op een website biedt bijvoorbeeld meer mogelijkheden voor marketing. Op eenvoudige en relatief goedkope wijze kan zowel voldoende informatie over de veiling zelf, zoals de veilingvoorwaarden, als over het te veilen pand worden geplaatst. Hierbij kan gedacht worden aan een bouwrapport, foto's, een digitale rondgang en een omschrijving van het object en de omgeving.[5]

Het adverteren in het plaatselijk dagblad is niet meer vereist, maar een hypotheekhouder heeft uiteraard de mogelijkheid om naast de wettelijke advertentie op een website ook in andere media te adverteren. De wijze waarop kan worden geadverteerd en welke informatie kan worden verstrekt, vereist wel 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. De rol van de makelaar bij de executieveiling zal hierdoor belangrijker worden.

Doordat er meer en makkelijker informatie kan worden verstrekt over het pand en het veilingproces, zal het executoriaal verkopen van onroerend goed transparanter worden. Voor particuliere kopers, maar ook voor buitenlandse entiteiten die Nederlands vastgoed hebben gefinancierd, kan deze wijziging ervoor zorgen dat de drempel lager wordt om deel te nemen aan de veiling of om opdracht te geven tot de executoriale verkoop.

Daarnaast zal het ook voor buitenlandse partijen makkelijker worden om onroerend goed middels internetveilen te kopen. Het bereik van executieveilingen zal groter worden, wat een positieve invloed kan hebben op de verkoopopbrengst. ■

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

1) KAMERSTUKKEN II 2012/13, 33 484, NR. 3 (MVT) P. 8.

2) I. VISSER, DE EXECUTORIALE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER, DEN HAAG: BOOM JURIDISCHE UITGEVERS 2013.

3) I. VISSER, DE EXECUTORIALE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER, DEN HAAG: BOOM JURIDISCHE UITGEVERS 2013, P. 422.

4) I. VISSER, DE EXECUTORIALE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER, DEN HAAG: BOOM JURIDISCHE UITGEVERS 2013, P. 413-414.

5) KAMERSTUKKEN II 2012/13, 33 484, NR. 3 (MVT) P. 6.