

Vragen door de leden der Kamer gesteld overeenkomstig artikel 140 van het Reglement van Orde, en de daarop door de regering schriftelijk gegeven antwoorden

16

Vragen van het lid **Holdijk** (SGP) op 9 april 2004 meegedeeld aan de minister van Justitie inzake executoriale veiling van woningen.

1

Bent u bekend met het verschijnsel dat sinds de leden 4-8 van artikel 3:264 BW in werking zijn getreden (1995) zich telkenmale problemen voordoen bij de executoriale veiling van woningen?¹

2

Onderkent u dat zich in de praktijk situaties voordoen waarin geen beroep op het huurbeding is gedaan en derhalve geen verlot tot ontruiming bij de voorzieningenrechter behoefde te worden gevraagd omdat het betreffende pand onbewoond was, terwijl zich na afloop van de veiling en gunning van het onderpand, al dan niet in samenspanning met de schuldenaar, «bewoners» (o.a. niet op het adres geregistreerde samenwoners, illegalen etc.) melden, stellende dat tussen hen en de hypotheekgever een huurovereenkomst bestaat, welke door de veiling een gelegaliseerde status verkrijgt?

3

Onderkent u dat situaties als hiervóór onder 2 geschetst tot extra hoge kosten (eventueel alsnog een gang naar de rechter, – veelal zonder resultaat) voor de schuldenaar c.q. de

kredietverstrekende banken leiden en dat zodoende particuliere kopers met het doel tot zelfbewoning worden afgeschrikt, waardoor verstoring van de marktwerking optreedt?

4

Bent u van mening dat artikel 3:264 BW, in het bijzonder de regeling vervat in de leden 4-8, in hun werking misbruik mogelijk maken en een correcte gang van zaken met betrekking tot executoriale veiling van woningen kunnen frustreren, zulks o.a. ten detrimente van woningzoekende kopers en de bereidheid tot kredietverschaffing/hypotheekverstrekking?

5

Ziet u, gezien de zich voordoende problemen en de frequentie daarvan, aanleiding tot aanpassing/aanvulling van artikel 3:264 BW, bijvoorbeeld in deze zin dat wordt teruggekeerd naar het systeem zoals dat vóór 1992/1995 op grond van artikel 1230 BW (oud) gold, waarbij de huurder zich vóór de aanzegging van de executie c.q. bekendmaking van de veiling diende te melden en de huurovereenkomst diende te bewijzen, met instandhouding van de vergoedingsplicht ex lid 7 van artikel 3:264 BW? Zo niet, welke oplossing acht u dan geraten om het misbruik van het artikel tegen te gaan?

¹ Notariaat Magazine, juni 2003, p. 26 e.v. en maart 2004, p. 15 e.v.

Antwoord

Antwoord van de heer **Donner** (minister van Justitie). (Ontvangen 10 mei 2004)

1

De in de vraag aangehaalde publicaties zijn mij bekend.

2, 3, 4

De vragen betreffen het geval dat executoriale veiling van een woning plaatsvindt door een hypotheekhouder die, omdat de woning onbewoond was, zich niet heeft beroepen op het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding en die derhalve geen verlot tot ontruiming bij de voorzieningenrechter heeft gevraagd, en dat zich vervolgens na veiling en gunning «bewoners» melden die stellen dat tussen hen en de hypotheekgever een huurovereenkomst bestaat (en, naar moet worden aangenomen, dat deze huurovereenkomst reeds bestond vóór de bekendmaking van de executoriale verkoop ex artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv)). Vooropgesteld moet worden dat het op de weg ligt van de executerende hypotheekhouder die tot verkoop «vrij van huur» wil overgaan om zich er vóór de veiling van te vergewissen of het goed al dan niet is verhuurd. Niet uitgesloten is evenwel dat de eigenaar die nalaat de hypotheekhouder of de notaris tijdig op de huur opmerkzaam te maken, op

grond van onrechtmatige daad door de koper (die in zijn gerechtvaardigde verwachtingen omtrent het vrij van huur aangeboden goed bedrogen uitkomt) kan worden aangesproken. Dit is het geval indien het de eigenaar die in strijd met het huurbeding een huurovereenkomst aanging duidelijk moet zijn geweest dat die huur, bijvoorbeeld in verband met de wijze van bewoning of de familierelatie tussen de verhuurder en de huurder, aan de hypotheekhouder of een eventuele koper ter veiling zou ontgaan (HR 2 juni 1989, NJ 1990, 253).

Indien de hypotheekhouder geen weet heeft van de verhuur en de woning vrij van huur executieaal verkoopt en levert is voor de beantwoording van de vraag of de veilingkoper de huurovereenkomst tussen de «bewoners» en de hypotheekgever tegen zich moet laten werken behalve de wet ook de inhoud van de veilingvoorwaarden van groot belang. Dit geldt tevens voor het geval dat wordt genoemd in de in vraag 1 aangehaalde publicatie uit juni 2003, namelijk dat zich na de bekendmaking van de executoriale verkoop alsnog huurders melden. In artikel 19 lid 6 van de Algemene Veilingvoorwaarden registergoed 1993 (AVV) van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie is bepaald dat het registergoed vrij van bewoners en gebruikers wordt afgeleverd, tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden anders is vermeld. In geval van een executieveiling door een hypotheekhouder doet deze een beroep op de nietigheid van de huur voor zover in strijd met het in de hypotheekakte gemaakte huurbeding, tenzij de bijzondere veilingvoorwaarden anders bepalen of de hypotheekhouder het beroep op het huurbeding aan de koper overlaat (in dit laatste geval staat hij er jegens de koper voor in dat hem de bevoegdheid daartoe ten tijde van de verkoop toekomt). Heeft de hypotheekhouder het beding ingeroepen dan staat hij er jegens de koper voor in dat dit beroep rechtsgeldig is en dat (in geval van huur van woonruimte) op zijn verzoek het verlot, bedoeld in artikel 3:264 leden 4 en 5 BW is verleend en de veroordeling tot ontruiming is uitgesproken (artikel 20 lid 2 AVV). Kan de woning niet vrij van bewoners en gebruikers worden afgeleverd, dan is de koop in beginsel van

rechtsweg ontbonden, tenzij de voorzieningenrechter een veroordeling tot ontruiming als bedoeld in artikel 3:264 lid 6 BW heeft uitgesproken en de daarbij vastgestelde termijn in de bijzondere veilingvoorwaarden is vermeld (artikel 21 lid 4 jo. lid 1). Indien deze veilingvoorwaarden worden gebruikt, ligt het risico ter zake van onbekende huurovereenkomsten die pas na de veiling blijken in beginsel bij de veilende hypotheekhouder. Genoemd risico ligt daarentegen bij de koper indien de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 1993 (AVVE) van het Contactorgaan Hypothecair Financiers worden gebruikt. Op grond van artikel 19 lid 5 AVVE is de aanwezigheid van bewoners of gebruikers bij de aflevering van het registergoed voor rekening en risico van de koper. Uit artikel 20 lid 2 AVVE volgt dat aan de bijzondere veilingvoorwaarden wordt overgelaten om te bepalen of een beroep op het huurbeding wordt gedaan. Zo kan in de bijzondere veilingvoorwaarden worden bepaald dat de verkoper niet bekend is met huurovereenkomsten inzake het verkochte (artikel 20 lid 2 sub b), of dat de verkoper verklaart verlot tot het inroepen van het huurbeding aan de voorzieningenrechter te hebben gevraagd (dus niet: verkregen) volgens het aan de akte van veilingvoorwaarden gehechte verzoekschrift (artikel 20 lid 2 sub e), dat de uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid aan de koper wordt overgelaten en dat deze uitoefening geschiedt voor rekening en risico van de koper (artikel 20 lid 2 sub g). Voorts wordt in artikel 20 lid 2 bepaald dat het aan de koper is om ingeval het registergoed niet vrij van gebruik wordt geleverd op zijn kosten ontruiming te bewerkstelligen, en dat de verkoper niet instaat voor kopers bevoegdheid tot ontruiming. Het ligt op de weg van de veilende notaris potentiële kopers opmerkzaam te maken op het (aanzienlijke) risico dat de veilingvoorwaarden voor hen kunnen meebrengen, zodat zij zich vervolgens kunnen beraden over de vraag of zij dit risico wel willen lopen. Daarnaast kan de aantrekkelijkheid voor kopers om op een executieveiling een woning te kopen sterk worden vergroot door de veilingvoorwaarden in voor hen

gunstige zin aan te passen. In de tweede in vraag 1 aangehaalde publicatie wordt hiervoor dan ook terecht gepleit.

5

Gelet op het antwoord op de vragen 2-4 beantwoord ik de vraag of artikel 3:264 BW moet worden aangepast, ontkennend. In het antwoord op de vragen 2-4 is reeds aangegeven wat hypotheekhouder, veilende notaris en potentiële kopers kunnen doen om gevallen als in vraag 2 bedoeld te voorkomen.