

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

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de executoriale verkoop van onroerende zaken transparanter en voor een breder publiek toegankelijk te maken en dat daartoe het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het Burgerlijk Wetboek dienen te worden gewijzigd;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

Het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 463a wordt "veilconditiën" vervangen door: veilingvoorwaarden.

B

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.

C

Artikel 517 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de eerste zin van het eerste lid wordt "veilconditiën" vervangen door "veilingvoorwaarden" en wordt "artikel 519" vervangen door: de artikelen 519, 524a en 525 lid 4.
2. In de tweede zin van het eerste lid wordt de zinsnede "met toezending van een exemplaar van deze condities en legt hij tevens een exemplaar daarvan te zijnen kantore neer ter inzage voor het publiek" vervangen door: 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 "veilconditiën" vervangen door: veilingvoorwaarden.

D

In artikel 518, eerste lid, wordt "Geschillen over de veilconditiën, 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,.

E

Artikel 519 wordt als volgt gewijzigd.

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.
2. 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.

F

Na artikel 524 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

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.

G

Artikel 525 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid komt te luiden:
 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.
2. 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.

H

In artikel 546 wordt na "523," ingevoegd: 524a,.

I

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

J

Artikel 570 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt "517-519" vervangen door: 517, tweede lid, 518, 519, eerste lid.
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.

Artikel II

Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 264 wordt als volgt gewijzigd:

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 "één jaar" vervangen door: drie maanden.

B

Artikel 267 komt te luiden:

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 5 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.

C

Na artikel 267 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 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.

D

Artikel 268 wordt als volgt gewijzigd:

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.

E

In artikel 270, derde lid, wordt na de derde zin een zin ingevoegd, luidende:

De verklaring kan behalve door een advocaat ook door een notaris worden ingediend.

F

In artikel 273, tweede lid, wordt "president van de rechtbank" vervangen door

"voorzieningenrechter" en wordt na de eerste zin een zin ingevoegd, luidende:

De verklaring kan ook namens de koper door een notaris worden verzocht.

Artikel III

In de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt na artikel 114 een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 114a

De artikelen 264, 267, 267a en 268, zoals gewijzigd of ingevoerd bij de Wet van ... , zijn niet van toepassing op de executie van een registergoed, een aandeel daarin of een beperkt recht daarop, waarvan de aanzegging overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering heeft plaatsgevonden voor de inwerkingtreding van deze wet.

Artikel IV

Artikel I is niet van toepassing op de executie van een onroerende zaak, een aandeel daarin of een beperkt recht daarop, waarvan de aanzegging overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering heeft plaatsgevonden voor de inwerkingtreding van deze wet.

Artikel V

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Veiligheid en Justitie,