SWG advocaten & fiscalisten

KANTOOR 'S-HERTOGENBOSCH

Edelweisstraat 5
Postbus 255
5240 AG Rosmalen

T. 073 5231400
F. 073 5231401

KANTOOR TEXEL

Wilhelminalaan 56
Postbus 116
1790 AC Den Burg

T. 0222 313222
F. 0222 315551

mail@swgadvocaten.nl
www.swgadvocaten.nl

Derdengeldenrekening:
AbnAmro 57.92.45.330
Rabobank 14.36.50.173

GRIFFIE EERSTE KAMER
NR. 155109
RUB. VI
CS
DATUM 08. MEI 2014
KOPIE VTJ
VERW. 33484

Aan de Leden van de
Commissie voor Veiligheid en Justitie
van de Eerste Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

Rosmalen: 5 mei 2014
Uw kenmerk: Kamerstuk 33 484, bespreking procedure op 6 mei 2014
Betreft: Wetsvoorstel tot verbetering van de executoriale verkoop van onroerende zaken

Geachte heer, mevrouw,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het wetsvoorstel tot 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 (kamerstuk 33 484). In het voortraject zijn verschillende belanghebbenden en ervaringsdeskundigen in de gelegenheid gesteld tot het geven van inspraak, waaronder ook ondergetekenden. De doelstelling van de regering om executoriale verkoop aan particulieren te verbeteren, wordt door ons onderschreven. Met name op het gebied van de hypotheekbedingen heeft de praktijk behoefte aan meer duidelijkheid vanuit de kant van de wetgever.

SWG Advocaten heeft zich de afgelopen jaren in het bijzonder toegelegd op procedures, die verband houden met de (executoriale) verkoop van hypothecaire onderpanden. Voor diverse hypotheekhouders procederen wij bij alle rechtbanken in Nederland. Specifiek hebben wij jarenlange ervaring opgebouwd met verzoeken betreffende huur-, beheers- en ontruimingsbedingen (de hypotheekbedingen) en goedkeuring onderhandse verkoop.

Wij begrijpen dat u op 6 mei a.s. de te volgen procedure voor het wetsvoorstel in de Eerste Kamer zult bespreken.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om u in verband met de behandeling van het wetsvoorstel twee algemene aandachtspunten voor te leggen en nog enige opmerkingen van meer technisch-inhoudelijke aard. Op de eerste plaats willen wij u attenderen op het verlies van de onafhankelijke rol van de notaris in het executietraject als gevolg van de voorgestelde wijzigingen. Op de tweede plaats vragen wij uw aandacht voor de verbetering en uniformering van de hiervoor vermelde procedures bij de verschillende rechtbanken. Tot slot leggen wij u artikelsgewijs enkele technisch-inhoudelijke opmerkingen en voorstellen voor, om het wetsvoorstel eenvoudiger en duidelijker te krijgen.

Het verbaast ons met name dat het eerste aandachtspunt (het verlies van de onafhankelijke rol van de notaris) onderbelicht gebleven in de Memorie van Toelichting van de Minister en dat het nadien ook geen enkele aandacht heeft gekregen tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer.

Elke aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval uitkeert. De kantoorsamenstelling evenals de algemene voorwaarden vindt u op www.swgadvocaten.nl

SWG

Algemene aandachtspunten

1. Het verlies van de onafhankelijke rol van de notaris

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om verschillende verzoekschriften in het kader van de executie behalve door een advocaat ook door een notaris te laten indienen. Deze wijziging wordt voorgesteld voor achtereenvolgens artikel 267 lid 6 (beheers- en ontruimingsbeding), artikel 268 lid 2 (goedkeuring onderhandse verkoop), artikel 270 lid 3 (goedkeuring aflosnota) en artikel 273 lid 3 (zuivering) van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. In de Memorie van Toelichting wordt kort gezegd aangegeven dat de voorgestelde wijziging het (veiling)proces zou kunnen vereenvoudigen en versnellen.

De Minister van Justitie besteedt in de Memorie van Toelichting geen aandacht aan het in dit verband relevante artikel 17 lid 1 van de Wet op het notarisambt:

> "*De notaris oefent zijn ambt in onafhankelijkheid uit en behartigt de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid*".

Verzoekschriften betreffende het beheers- en ontruimingsbeding, de goedkeuring onderhandse verkoop, de goedkeuring aflosnota en de zuivering worden ingediend namens één partij, meestal de hypotheekhouder van het onderpand dat geveild wordt (de bank). De gemachtigde die het verzoek namens deze partij opstelt en indient, zal daarbij duidelijk de standpunten en belangen van deze partij uiteen moeten zetten. Een verzoekschrift namens één partij is per definitie partijdig. De andere belanghebbenden kunnen vervolgens een eigen advocaat inschakelen om hun belangen te behartigen en verweer te voeren. Het gaat daarbij onder meer om de eigenaren en hypotheekgevers van het pand, de schuldenaren van de hypothecaire geldlening, de beslagleggers op het pand, bepaalde beperkt gerechtigden, de koper etc.

Wanneer een notaris een dergelijk verzoek namens bijvoorbeeld de hypotheekhouder (de bank) indient tegen de andere belanghebbenden, zal hiermee zijn onafhankelijke, onpartijdige en adviserende rol in het veilingproces in het gedrang komen. Immers, bij het indienen van een verzoek tot beheer en ontruiming of goedkeuring onderhandse verkoop zal de notaris de belangen van de verzoekende partij moeten behartigen. Dit omdat de voorzieningenrechter nu eenmaal overtuigd moet worden van het recht en belang van het verzoek. De belangen van andere betrokkenen kunnen daarmee volstrekt tegenstrijdig zijn.
Zo richt een verzoek tot beheer en ontruiming van een pand namens een hypotheekhouder (de bank) zich tot de eigenaren (hypotheekgevers) en hun gezin en zal het vaak in strijd zijn met hun belang om zo lang mogelijk in het pand blijven wonen. Bij een verzoek tot goedkeuring onderhandse verkoop (art. 3:268 lid 2 BW) ligt het mogelijk nog gecompliceerder. Zo kan de notaris namens de hypotheekhouder (de bank) verzoeken dat een pand voor de overeengekomen prijs wordt verkocht, terwijl de eigenaren niet willen dat hun pand wordt verkocht, de beslagleggers willen dat het pand voor een hogere prijs wordt verkocht en de bieders willen dat het voor de laagst mogelijke prijs van de hand wordt gedaan. Het zou ons inziens in strijd zijn met artikel 17 van de Wet op het notarisambt als de notaris dan uitsluitend de belangen van de verzoekende partij (de bank) behartigt en de overige belanghebbenden daarbij niet onpartijdig kan wijzen op hun rechten en mogelijkheden.

Naar onze mening wordt het veilingproces niet vereenvoudigd, maar juist gecompliceerder door de notaris zijn wettelijke bepaalde, onafhankelijke rol in dit proces te ontnemen en hem een partijdige positie te geven.

SWG

Daarbij komt dat notarissen over het algemeen geen proceservaring hebben en thans ook nagenoeg geen gebruik maken van de huidige wettelijke mogelijkheid om een verzoek tot verlof inroepen huurbeding in te dienen, als opgenomen in artikel 549 lid 1 Rv. Een notaris dient zijn onafhankelijke rol te behouden en dient alle betrokken partijen, waaronder ook huurders, onpartijdig te kunnen benaderen.

Dezerzijds wordt dan ook voorgesteld om géén zesde lid aan artikel 3:267 BW toe te voegen (Wetsvoorstel, artikel II, onder B) en géén wijziging van het derde lid van artikel 3:268 BW (Wetsvoorstel, artikel II, onder D) door te voeren. Gelet op de thans bestaande praktijk, zou het eerder in de rede liggen om artikel 549 lid 1 Rv zodanig te wijzigen dat ook verzoekschriften ex artikel 3:264 lid 5 BW (huurbeding) niet langer door een notaris kunnen worden ingediend.

2. Verbetering en uniformering procedures bij rechtbanken

In de Memorie van Toelichting (pagina 4) wijst de Minister van Justitie reeds op de grote verschillen die bestaan in de werkwijze van de rechtbanken in de verzoekschriftprocedures bij executoriale verkoop. Zo kan een procedure die bij de ene rechtbank drie weken duurt, bij een andere rechtbank tot 3 maanden in beslag nemen. Het gevolg hiervan is dat een veilingtraject aanzienlijk moet worden verlengd en de hypotheekachterstanden verder zullen oplopen. De Minister merkt op dat de Raad voor de Rechtspraak heeft aangegeven werkzaamheden te starten, om tot een uniformering van het reglement te komen. Dit kan door ons alleen maar worden onderschreven. Het is van groot belang dat de duur van de procedures en de eisen die aan verzoekschriften worden gesteld, vooraf zo duidelijk mogelijk zijn. Mogelijk kan ook de wetgever hierbij een rol spelen. Dit vereenvoudigt de procedures en beperkt de kosten.

In verband met de kosten van de verzoekschriftprocedures willen we u graag nog attenderen op het volgende. Door de inwerkingtreding van de Wet griffierechten in burgerlijke zaken (Wgbz) per 1 november 2010 is het verschuldigde griffierecht voor de verzoekschriftprocedures betreffende het huurbeding, beheer en ontruiming, goedkeuring onderhandse verkoop, goedkeuring aflosnota en zuivering (artikel 3:264 lid 5 BW, 3:267 BW, 3:268 lid 2 BW, 3:270 lid 3 BW en 3:273 BW) vervijfvoudigd! Vóór 1 november 2010 gold voor dergelijke verzoekschriften een apart tarief van € 103,00 per verzoek aan de voorzieningenrechter. Thans geldt een griffierecht van € 589,00 per verzoek. Deze wetswijziging heeft tot een aanzienlijke verhoging van de veilingkosten geleid, zeker nu het vaker voorkomt dat tijdens één veilingtraject meerdere verzoeken worden ingediend. Wellicht dat bepaald kan worden dat voor genoemde verzoekschriften (weer) het huidige tarief voor aktes kan gaan gelden van € 117,00 per verzoek, zeker in procedures waarbij geen mondelinge behandelingen plaatsvinden.

Opmerkingen artikelsgewijs

Nieuw artikel 524a Rv (Wetsvoorstel artikel I, F)

Uit de Memorie van Toelichting wordt niet duidelijk wat de Minister bedoelt met de kosten van ontruiming als opgenomen in lid 1 sub d van dit artikel. Het verdient aanbeveling te verduidelijken of het hier uitsluitend gaat om de kosten die een deurwaarder maakt ten behoeve van de ontruiming (waaronder al dan niet ook de afvoerkosten voor een opgeslagen inboedel, die vaak pas enkele maanden later in rekening worden gebracht) of ook om de kosten van een procedure ex het nieuwe artikel 3:267 BW. Voor alle volledigheid merken wij op dat het vooraf niet eenvoudig zal zijn om opgave te doen van de ontruimingskosten, die grotendeels afhankelijk zijn van wat feitelijk in het pand wordt aangetroffen.

SWG

Wijziging derde lid bij artikel 525 Rv (Wetsvoorstel artikel I, G)

Naar onze mening is het te adviseren om het voorgestelde subjectieve criterium van degene die zich zonder recht of titel in de zaak bevindt en "als zodanig niet aan de koper bekend was" te vervangen door een meer objectief criterium. Wij denken daarbij aan een criterium als: "en niet stond ingeschreven als bewoner of gebruiker in de daartoe bestemde registers". Dit voorkomt problemen bij de ontruiming achteraf, namelijk als aangetoond moet worden of de koper enige kennis had dan wel enig vermoeden had dat er mensen zonder recht of titel in het pand verbleven.

Verder zullen zowel het ontruimingsproces als de verzoekschriftprocedure tot onderhandse verkoop aanzienlijk vereenvoudigd worden als de Minister in plaats van artikel 3:268 lid 2 BW te wijzigen (Wetsvoorstel artikel II, D), ervoor kiest om artikel 525 Rv als volgt aan te passen. Voorgesteld wordt om aan het eerste lid van artikel 525 Rv toe te voegen: ... dan wel een beschikking krachtens artikel 268 lid 2 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit voorstel sluit aan bij de huidige rechtspraktijk en de heersende leer in de literatuur. Thans wordt aangenomen dat een pand na onderhandse executieverkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW, net als na een veilingverkoop, door de koper ontruimd kan worden. Echter, met dien verstande dat in artikel 525 lid 1 Rv in plaats van "proces-verbaal" "rechterlijke beschikking" gelezen dient te worden (zie ook Asser/Van Mierlo&Van Velten 3-VI* 2010, nr. 419 en Van Ingen, JBN 1994, nr. 86).

Bovendien heeft het naar onze mening niet de voorkeur om de huidige procedure tot goedkeuring onderhandse verkoop verder te compliceren, zodanig dat de voorzieningenrechter ook nog dient te oordelen over een verzoek tot ontruiming van de eigenaren (de hypotheekgevers). Zoals in de literatuur wordt aangegeven, is de verplichting van de eigenaren om het pand ter beschikking te stellen van de koper inherent aan de executie. Een verzoek tot ontruiming zal altijd toegewezen moeten worden, omdat het gebruiksrecht van de eigenaren eindigt bij de eigendomsoverdracht aan de koper. Bij het huidige wetsvoorstel lijkt het of de eigenaren zich nog zouden kunnen verweren tegen hun ontruiming. Als het eenvoudiger moet worden voor particulieren om een veilingpand te kopen, verdient het de voorkeur om alle procedures voor hen zo ongecompliceerd mogelijk te houden. Vandaar ook ons voorstel dat aansluit bij de huidige rechtspraktijk.

Wijziging artikel 3:264 BW (Wetsvoorstel artikel II, A)

Het huidige wetsvoorstel houdt een verplichting voor de hypotheekhouder (de bank) in om het huurbeding in te roepen voor een tot bewoning bestemde zaak, tenzij er sprake is van de in het voorstel genoemde gevallen. Juridisch gezien, betekent dit dat er niet alleen vooraf verlof verzocht moet worden om het huurbeding te kunnen inroepen (zoals nu het geval is), maar ook dat de huurovereenkomsten met de huurders van woonruimte daadwerkelijk altijd vóór de veiling vernietigd dienen te worden en de huurders ontruimd moeten worden.
Wanneer de Minister ervoor zou kiezen om de voorgestelde wijziging toe te voegen aan lid 5 van artikel 3:264 BW (in plaats van aan lid 1 van dit artikel), zal voor veilingkopers in beginsel vóór de veiling duidelijkheid zijn of de huurovereenkomsten beëindigd kúnnen worden. Dit alleen al, zal de opbrengst positief beïnvloeden. Of de hypotheekhouder de huurders daadwerkelijk nog vóór veiling ontruimt, kan dan van geval tot geval bekeken worden, gelet ook op de kosten die een ontruiming met zich brengt in verhouding tot de (meer)waarde van een pand. Zelfs bij woonruimte kan het soms beter zijn om aan de koper over te laten of hij de huur wil voortzetten of deze wil beëindigen.

SWG

Naar onze mening heeft het daarom de voorkeur om de door de Minister voorgestelde wijziging van lid 1 van artikel 3:264 BW, in plaats van aan lid 1, toe te voegen aan lid 5 van dit artikel. Het zou dan gaan om een verplichting voor de hypotheekhouder (de bank) om verlof te vragen om het huurbeding te mogen inroepen voor een tot bewoning bestemde zaak, tenzij er sprake is van de in het wetsvoorstel genoemde uitzonderingen.

Verder verdient het de voorkeur om het voorgestelde subjectieve criterium onder c ("er geen personen gebruik *kunnen* maken van onderpand middels huurovereenkomst op het moment van de publicatie van de veiling") aan te passen in objectief criterium: bijvoorbeeld "er niet uit de daartoe bestemde registers volgt dat er andere bewoners of gebruikers op het adres van het pand staan ingeschreven dan de hypotheekgevers of de huurders en/of de gebruikers waarvoor de hypotheekhouder toestemming heeft verleend".
Naar onze mening zou voor iedereen vooraf zo duidelijk mogelijk moeten zijn, wanneer een verplichting tot het inroepen van het huurbeding heeft te gelden. Zoals blijkt uit het feitencomplex horende bij de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem van 25 mei 2012 (LJN: BX0175), is niet altijd duidelijk of er huurders gebruik maken van een pand. Hypotheekgevers/eigenaren verklaren namelijk niet altijd de waarheid op dit punt of zijn onbereikbaar. Om te ver gaande onderzoeksverplichtingen voor veilende hypotheekhouders te voorkomen en procedures zo veel mogelijk te vereenvoudigen, verdient het de voorkeur om een zo objectief mogelijk en raadpleegbaar criterium op te nemen.

Wijziging artikel 3:267 BW (Wetsvoorstel artikel II, B)

Het beheersbeding (het nieuwe lid 1, lid 4 en lid 5)

Waarschijnlijk heeft de Minister thans onbedoeld in het nieuwe lid 4 van het voorgestelde artikel 267 opgenomen dat de bevoegdheid van een hypotheekhouder om een pand in beheer te nemen, in de toekomst niet langer heeft te gelden ten opzichte van huurders van woonruimte. Uit de Memorie van Toelichting volgt in ieder geval niet dat dit de bedoeling van de Minister zou zijn, integendeel. De Minister vermeldt in de toelichting namelijk dat het beding tot beheer tegen eenieder (zonder uitzonderingen) moet kunnen worden ingeroepen (MvT, pagina 19, eerste alinea onder lid 4), dus ook tegen huurders van woonruimte.
Als er al een nadere toelichting in de wet moet worden opgenomen, dan verdient het naar onze mening de voorkeur om aan het nieuw lid 1 een zin toe te voegen in de trant van: "Indien de hypotheekhouder een goed in beheer heeft genomen, geldt dit ten opzichte van eenieder." Het nieuwe lid 4 zal dan uitsluitend hoeven te gelden voor het ontruimingsbeding (de bevoegdheid tot het onder zich nemen). Met deze aanpassing komt het wetsvoorstel overeen met het gestelde in de Memorie van Toelichting en ook met de huidige rechtspraktijk.

Het ontruimingsbeding (het nieuwe lid 2, lid 3, lid 4 en lid 5)

Het nieuwe wetsvoorstel biedt een structurele oplossing voor de gerezen problemen met de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG), die de deurwaarders klachtwaardig vond handelen als zij zonder voorafgaande rechterlijke toetsing tot ontruiming van een onderpand zouden overgaan op basis van de grosse van de hypotheekakte en het daarin opgenomen ontruimingsbeding. Onder de nieuwe wet is de hypotheekhouder verplicht om een voorafgaande machtiging van de voorzieningenrechter te verzoeken, om een pand onder zich te mogen nemen (lees: ontruimen).

Waarschijnlijk is er per ongeluk een tegenstrijdigheid gerezen in de nieuw voorgestelde artikelleden 3 en 4. In lid 3 wordt namelijk bepaald dat de voorzieningenrechter bij het verlenen van een machtiging tot ontruiming, (slechts) de hypotheekgever en de zijnen tot ontruiming veroordeelt. Lid 4 bepaalt echter dat de

SWG

ontruimingsbevoegdheid tegen eenieder (dus niet alleen tegen de hypotheekgever en de zijnen) zou kunnen worden ingeroepen, met uitzondering van de huurders van woonruimte.
Naar onze mening heeft het de voorkeur om het voorgestelde lid 3 en 4 samen te voegen en uitsluitend te richten op het ontruimingsbeding. Dit leidt dan tot een nieuw voorstel voor een artikellid in de zin van: "Wanneer de voorzieningenrechter machtiging tot het onder zich nemen van de aan de hypotheek onderworpen zaak verleent, veroordeelt hij tevens de hypotheekgever, de zijnen en eenieder die zich verder in de zaak bevindt tot ontruiming, met uitzondering van de huurders als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 en lid 8 BW". Hierdoor wordt de wet eenvoudiger en duidelijker.

Het nieuwe lid 6

Voor wat betreft de voorgestelde wijziging van het zesde lid verwijzen wij u graag naar het algemene aandachtspunt. Naar onze mening past de notaris in het veilingtraject geen partijdige rol, maar dient hij zijn wettelijke bepaalde, onafhankelijke spilfunctie te behouden.

Nieuw artikel 3:267a BW (Wetsvoorstel artikel II, C)

Het is positief dat de Minister een verplichting heeft opgenomen voor de hypotheekgevers en eenieder die woonruimte gebruikt om – na aanzegging veiling – mee te werken aan bezichtigingen en kennisgeving van verkoop. Een verplichting mee te werken aan inpandige taxatie en bouwkundige opname zou daar nog aan toegevoegd kunnen worden.

Naar onze mening verdient aanbeveling om de bezichtigingsverplichting niet te beperken tot gebruikers van woonruimte, maar deze uit te breiden tot alle gebruikers, ook van bedrijfsruimte of schepen. In het huurrecht geldt de verplichting tot medewerking aan kennisgeving en bezichtigingen bij verkoop (artikel 7:223 BW) immers ook voor alle huurders.

Er worden wel praktische uitvoeringsproblemen voorzien van de bezichtigingsverplichting, als de hypotheekgevers en/of gebruikers weigeren mee te werken. Bezichtigingen zouden dan kunnen worden afgedwongen met behulp van de sterke arm. Het vermoeden bestaat dat het bezichtigen van een woning met behulp van de politie particulieren eerder zal afschrikken dan zal interesseren in de aankoop ervan. Verder rijst de vraag of de sterke arm wel telkens beschikbaar kan zijn voor de diverse bezichtigingen, die rondom een veiling worden gepland. In de huidige praktijk blijkt de beperkte beschikbaarheid van de sterke arm ertoe te leiden dat een eenmalige ontruiming van een pand soms pas weken later kan worden gepland dan gewenst, laat staan diverse bezichtigingen. Bij weigerachtige hypotheekgevers en/of gebruikers zal het dus waarschijnlijk nog steeds met het oog op de executie vereist zijn om het pand één keer met behulp van de sterke arm te ontruimen, zodat het pand nadien toonbaar kan worden gemaakt en zonder verdere problemen meermaals kan worden bezichtigd.

Wijziging artikel 3:268 lid 2 BW (Wetsvoorstel artikel II, D)

Zoals hiervoor ten aanzien van het gewijzigde artikel 525 Rv al is voorgesteld, verdient het aanbeveling om de procedure tot goedkeuring onderhandse verkoop zo eenvoudig mogelijk te houden. Het doel is immers om zoveel mogelijk particulieren te interesseren tot het uitbrengen van een onderhands (executie)bod. Naar onze mening verdient het dan ook niet de voorkeur om in een dergelijke procedure, naast de verkoopdiscussie, ook nog een ontruimingsdiscussie te voeren.

SWG

Daarom wordt voorgesteld om niet het tweede lid van artikel 3:268 BW te wijzigen, maar om artikel 525 Rv aan te passen, door aan het eerste lid van dit artikel toe te voegen: "... dan wel een beschikking krachtens artikel 268 lid 2 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek". Zoals hiervoor ten aanzien van het nieuwe artikel 525 Rv al is gemotiveerd, sluit dit voorstel meer aan bij de huidige rechtspraktijk en de heersende leer in de literatuur.

Verder stelt de Minister in het nieuwe artikel 268 voor om een executoriaal beslaglegger de mogelijkheid te bieden om een verzoek tot goedkeuring onderhandse verkoop in te dienen. Het gaat hierbij uitsluitend om een veiling die is opgestart door de hypotheekhouder en waarbij de aangezegde veiling vervalt op het moment dat het verzoek wordt ingediend (artikel 548 lid 4 Rv). Door deze wijziging wordt aan kwaadwillende beslagleggers de mogelijkheid geboden om veilingen te frustreren. Wat de meerwaarde is van de voorgestelde wijziging is niet duidelijk, nu beslagleggers geen kopieën ontvangen van de uitgebrachte biedingen (art. 547 lid 3 Rv). Bovendien zijn beslagleggers op de hoogte van de veiling en kunnen nu al een eventuele koper van hun kant wijzen op de mogelijkheid om een onderhands executiebod neer te leggen bij de notaris. Daarnaast kunnen zij thans bij de rechter melden als zij nadien nog een koper hebben voor een hoger bod. De Minister heeft er in zijn voorstel niet voor gekozen om de mogelijkheid onderhandse biedingen uit te brengen uit te breiden tot beslagveilingen als bedoeld in artikel 502 Rv e.v., waar een wijziging wellicht logischer en meer op zijn plek was geweest.

Voor wat betreft de wijziging van het derde lid verwijzen wij u graag naar het algemene aandachtspunt voor de rol van de notaris.

<u>Wijziging artikel 3:270 lid 3 BW</u> (Wetsvoorstel artikel II, E)

Zie het eerder genoemde aandachtspunt.

<u>Wijziging artikel 3:273 lid 1 BW</u> (Wetsvoorstel artikel II, F)

Zie het eerder genoemde aandachtspunt.

Hiermee besluiten wij onze opmerkingen en aandachtspunten in verband met het Wetsvoorstel tot verbetering van de executoriale verkoop van onroerende zaken. Het betreft een rechtsgebied dat op dit moment volop in ontwikkeling is. Met enkele aanpassingen zal het wetsvoorstel in de praktijk zeker de benodigde duidelijkheid en verbetering kunnen geven.

Voor alle volledigheid zenden wij een afschrift van dit schrijven tevens toe aan de Minister van Veiligheid en Justitie.

Mocht u naar aanleiding van het vorenstaande nog vragen hebben, dan kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen. Wij zijn graag bereid tot overleg of het geven van een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

mr. C.C.M. Ewalds en mr. B.J. Groenhuijzen