

Nieuwsbrief Amsterdam 2/ 2010

De executoriale verkoop van onroerende zaken in beweging

Mede als gevolg van de economische crisis is de executoriale verkoop van onroerende zaken de laatste jaren behoorlijk toegenomen. Executanten zoals hypotheekhouders (met name banken) en (executoriale) beslagleggers gaan vaker over tot een executoriale verkoop omdat hun schuldenaren niet meer aan de betalingsverplichtingen kunnen voldoen en/of in staat van faillissement zijn verklaard. Uit een onderzoek van Dirk Brounen en Paul Rijk van de Erasmus Universiteit is gebleken dat de opbrengst van een openbare executoriale verkoop doorgaans sterk onder de marktprijs ligt, dit ondanks het feit dat een executant baat heeft bij een hogere opbrengst die over het algemeen eerder zal worden bereikt via een onderhandse verkoop. De Minister van Justitie heeft een wetsvoorstel gelanceerd dat tot doel heeft de opbrengst van de executoriale verkoop van onroerende zaken te verhogen. Ook in de private sector worden daartoe initiatieven ontplooid.

Op 25 maart 2010 is het concept wetsvoorstel ter verbetering van de executoriale verkoop van onroerende zaken ter consultatie aan de markt voorgelegd. Voorgesteld wordt om de wettelijke regeling op meerdere punten te wijzigen. Het meest in het oog springt het voorstel om het mogelijk te maken de executoriale verkoop van onroerende zaken ook via het internet te laten plaatsvinden. Ook de aankondiging van een executoriale veiling zal op een website kenbaar gemaakt kunnen worden. Hiermee wordt beoogd de executieveiling transparanter te maken en toegankelijker voor particuliere kopers. Verder wordt voorgesteld om de voorgeschreven termijn voor het aankondigen van executieveilingen te verlengen van 30 naar 60 dagen, om zo meer ruimte te creëren voor de onderhandse verkoop. In dat kader wordt verder voorgesteld de executoriale beslaglegger de mogelijkheid te geven een verzoek tot onderhandse verkoop bij de rechtbank in te dienen. Een mogelijkheid die de hypotheekhouders en -gevers thans al hebben. Voorts wordt voorgesteld om de veilingkosten voortaan voor rekening van de hypotheekhouder te laten zijn. Het wetsvoorstel bevat daarnaast bepalingen die de mogelijkheden voor de ontruiming van onroerende zaken moeten verruimen.

De termijn voor het indienen van een reactie op de consultatie is inmiddels verlopen en vanuit de markt zijn geen openbare reacties op de consultatie gekomen. Het wetsvoorstel met bijbehorende toelichting is te vinden op <http://www.internetconsultatie.nl/executieveiling>. Een parlementaire behandeling van het wetsvoorstel is de volgende te verwachte nemen stap, hoewel het altijd mogelijk is dat het bij een (concept)wetsvoorstel blijft.

Niet alleen de minister streeft ernaar het proces van executie toegankelijker te maken. Ook hypothecaire financiers (zoals banken, verzekeraars), de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen hebben op dat gebied initiatieven ontplooid. Er zijn afspraken gemaakt om op zestien regioveilingen periodiek te veilen. Deze zestien veilingen hanteren een uniforme werkwijze met nagenoeg dezelfde algemene voorwaarden. Tot slot zal met de Raad voor de Rechtspraak worden gesproken over een uniform reglement dat moet worden gehanteerd door de rechtbanken bij een executoriale verkoop.

Contactpersoon:

Martijn van Oort

m.vanoort@vandiepen.com