

Vergaderjaar 2014–2015

34 148

Wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering teneinde de werking van de inschrijving van de koop van een registergoed in de openbare registers te verbeteren

Nr. 3

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt, omdat het zonder meer instemmend luidt/uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat (artikel 26, vijfde lid, van de Wet op de Raad van State).

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Dit wetsvoorstel heeft tot doel de werking van de inschrijving van een koopovereenkomst van het registergoed te verbeteren, ingeval na de inschrijving van de koop beslag op de koopsom onder de koper is gelegd. Artikel 7:3 BW biedt de koper van een registergoed, bijvoorbeeld een woning, de mogelijkheid om zijn koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers (het Kadaster). Dit wordt ook wel de *Vormerkung* genoemd. De *Vormerkung* geeft de koper alvast (een deel van) de bescherming die hij normaal pas zou verkrijgen op het moment van levering van het registergoed. Tussen de koop en levering verstrijken niet zelden enige maanden. In deze periode kan de verkoper failliet gaan of het registergoed onbelast aan een ander verkopen (*wanprestatie*). Er kan eveneens beslag op het registergoed worden gelegd door een schuldeiser van de verkoper. Al deze rechtsfeiten kunnen ertoe leiden dat de koper het beoogde registergoed niet krijgt geleverd. De inschrijving beschermt de koper hiertegen voor een periode van zes maanden na de inschrijving van de koopovereenkomst, zodat de levering doorgang kan vinden.

In de praktijk blijkt deze bescherming bij een executoriaal of conservatoir beslag op een onroerende zaak niet goed te functioneren. Schuldeisers van de verkoper kunnen de geboden bescherming ontwijken door in plaats van beslag op de onroerende zaak, derdenbeslag te leggen op de koopsom. Dit kan door derdenbeslag op de koopsom onder de koper te leggen of onder de notaris die de ontvangen koopsom ten behoeve van de levering onder zich houdt. Het gevolg van een beslag op de koopsom onder de koper is dat de koper de koopsom voor de levering niet meer bevrijdend aan de notaris kan betalen. De verkoper zal de onroerende zaak niet willen leveren voordat de notaris de koopsom van de koper heeft ontvangen. Er ontstaat een patstelling en de levering komt tot stilstand. Dit maakt de bescherming ongedaan, waarvoor de koper aanvankelijk zijn koopovereenkomst had ingeschreven.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe deze bescherming te herstellen. Dit is in lijn met de aanbevelingen uit het Molengraaff-rapport dat is opgesteld naar aanleiding van de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken (Kamerstukken II, 2010/2011, 32 320, bijlage bij nr. 1) en sluit aan bij de brief die ik aan de Tweede Kamer heb verstuurd (Kamerstukken II, 2010/2011, 32 320, nr. 2).

Voorgesteld wordt de koper bij de *Vormerkung* van een onroerende zaak de mogelijkheid te geven de koopsom in weerwil van een beslag onder de koper aan de notaris te betalen. Dit zorgt ervoor dat de patstelling bij een beslag op de koopsom onder de koper wordt doorbroken. De notaris ontvangt de koopsom en kan daarmee de verkoper en eventuele beslagleggers en hypotheekhouders van vòòr de *Vormerkung* (anterieure beslagleggers) betalen. De verkoper kan vervolgens de onroerende zaak vrij van beslagen en hypotheeken aan de koper leveren. Daarmee kan de levering worden voltooid en geniet de koper de bescherming die bij de inwerkingtreding van de *Vormerkung* was beoogd.

Het doorbreken van de patstelling heeft als nadeel dat voor een beslaglegger na de *Vormerkung* nauwelijks mogelijkheden resteren om zijn vordering effectief te verhalen. Een posterieur beslag op de onroerende zaak treft tijdelijk geen doel en een posterieur beslag op de koopsom onder de koper sorteert geen effect meer. Een beslag op de koopsom onder de notaris kan alleen doel treffen als de schuldeiser die na de *Vormerkung* (posterieure beslaglegger) beslag heeft gelegd, weet bij welke notaris de akte van levering zal worden gepasseerd. Een dergelijke achteruitgang van de positie van de schuldeiser is, gelet op het doel van de *Vormerkung*, niet gerechtvaardigd. Daarom is in dit wetsvoorstel eveneens voorzien in een alternatieve verhaalsmogelijkheid voor de beslaglegger. Voorgesteld wordt een posterieur beslag op een onroerende zaak van rechtswege te veranderen (*conversie*) in een beslag op de koopsom onder de notaris. Het beslag strekt zich uit tot het deel dat de notaris onder zich houdt ten behoeve van de verkoper (*surplus*). Dit betekent dat de notaris eerst de anterieure beslagleggers en hypotheekhouders kan uitbetalen en dat beslagleggers van na de *Vormerkung* zich slechts op dat deel van de koopsom kunnen verhalen dat normaal gesproken voor de verkoper zou overblijven (*surplus*). Doordat het geconverteerde beslag zich beperkt tot het *surplus* tast dit de positie van anterieure beslagleggers niet aan en komt de levering niet in gevaar. Voor de posterieure beslaglegger heeft deze conversie als bijkomend voordeel dat hij in de toekomst met één beslag op de onroerende zaak kan volstaan.

2. Aanleiding van het wetsvoorstel

Op 1 september 2003 is de Wet koop onroerende zaken in werking getreden (Stb. 2003, 238). Deze wet heeft artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek geïntroduceerd die de koper de mogelijkheid biedt zijn koopovereenkomst in te schrijven bij de openbare registers. Dit wordt ook wel *Vormerkung* genoemd. Van het jaarlijks aantal gesloten koopovereenkomsten voor woningen wordt circa 5 tot 10 procent in de registers ingeschreven (Bron: Kadaster).

In artikel 7:3 lid 3 onderdeel f BW is bepaald dat een beslag op een registergoed, gelegd na de *Vormerkung*, niet tegen de koper worden ingeroepen (art. 7:3 lid 3 onderdeel f BW). Een posterieur beslag op een onroerende zaak treft derhalve tijdelijk geen doel. De posterieure beslaglegger staat met lege handen: hij kan het beslag niet inroepen tegen de koper en hij heeft geen aanspraak op de (bij een gewone, niet-executoriale verkoop) verschuldigde koopsom. Dit is voor veel

beslagleggers een reden om af te zien van het leggen van beslag op het registergoed.

Doordat het posterieure beslag op het registergoed geen doel treft, maakt de verkoper aanspraak op hetgeen van de verkoopopbrengst resteert, nadat (eventuele) anterieure beslagleggers en hypotheekhouders zijn voldaan uit de verkoopopbrengst. Conversie van het beslag op het registergoed in een beslag op de verkoopopbrengst is op basis van de huidige wettekst niet mogelijk, zo heeft de Hoge Raad geoordeeld (HR 6 februari 2009, LJN: BG5850).

Een posterieur beslag hoeft niet geheel zonder resultaat te zijn (Kamerstukken II, 1995/1996, 23 095, nr. 3, p. 10). Het beslag kan alsnog doel treffen wanneer levering niet binnen de voorgeschreven wettelijke termijn van zes maanden plaatsvindt. Ook is het mogelijk dat geleverd is onder een opschortende of ontbindende voorwaarde, zodat het beslag kan herleven. Een andere mogelijkheid is dat de overeenkomst wordt vernietigd (art. 3:53 BW) en dat het anterieur gelegde beslag herleeft, wanneer dit nog niet is doorgehaald op verzoek van de koper.

Desalniettemin heeft de *Vormerkung* tot gevolg dat een beslag op de onroerende zaak na de *Vormerkung* de posterieurre beslaglegger niet dezelfde zekerheid tot verhaal zal bieden als een anterieure beslag. Er ontstaat ongelijkheid met een schuldeiser van de verkoper die beslag heeft gelegd voor de *Vormerkung* en wiens beslag wel doel treft. De verschillende positie van de anterieure en posterieure beslaglegger is een feitelijk gevolg van de *Vormerkung*.

Posterieure beslagleggers die alsnog hun rechten geldend willen maken, kunnen daarom beslag leggen op de koopsom onder de koper of onder de notaris die het transport verzorgt (artikel 475 lid 1 Rv). In circa 50 gevallen per jaar wordt er na de *Vormerkung* beslag op de koopsom onder de notaris gelegd. In minder dan 25 gevallen per jaar wordt er na de *Vormerkung* beslag op de koopsom onder de koper gelegd (Bron: Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders).

Bij de totstandkoming van de wettelijke regeling voor de *Vormerkung* is expliciet vermeld dat de mogelijkheden tot derdenbeslag blijven bestaan (Kamerstukken II, 1995/1996, 23 095, nr. 3, p. 10). Voor het leggen van beslag op de koopsom onder de notaris zal de beslaglegger moeten weten bij welke notaris de leveringsakte wordt gepasseerd. De *Vormerkung* maakt het relatief makkelijk om te achterhalen waar de levering zal plaatsvinden, doordat de notaris die de koopovereenkomst heeft ingeschreven vaak ook de levering verricht. Een mogelijk nadeel van derdenbeslag onder de notaris is dat partijen ervoor kunnen kiezen om uit te wijken naar een andere notaris, wanneer zij vermoeden dat derdenbeslag onder de notaris zal worden gelegd (H.W. Heyman, WPNR 2009, 6781). Een ander nadeel van derdenbeslag onder de notaris is dat onduidelijk is of dit beslag zich beperkt tot *surplus* of dat het de gehele koopsom bevat en zich eveneens uitstrekt tot het deel dat de notaris onder zich houdt voor anterieure beslagleggers en hypotheekhouders. Dit komt omdat thans niet helder is of de werking van de *Vormerkung* zich hier ook toe uitstrekt. In de literatuur wordt in overwegende mate aangenomen dat het beslag op de koopsom gestort op de derdenrekening van de notaris zich beperkt tot het deel van de koopprijs dat de notaris ten behoeve van de verkoper onder zich houdt (*surplus*) (H.W. Heyman, S.E. Bartels, NTBR 2011/26, p. 11, J.J. Dammingh, WPNR 2011, 6899, C.A. Kraan, WPNR 2011, 6907, zie ook AG HR 12 juli 2013, o.v. 2.5, LJN: BZ9959, anders: L.P. Broekveldt, *Vormerkung*, beslag, rangorde en de notaris, *Ars Notariatus* 144, 2010, p. 76 en p. 96). In deze zienswijze kan de levering doorgang

vinden, omdat de koper de koopsom bevrijdend aan de notaris kan betalen.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat ook beslag op de koopprijs onder de koper bij de *Vormerkung* thans mogelijk is, ook al heeft dit tot gevolg dat daarmee de feitelijke levering kan worden geblokkeerd. De Hoge Raad overweegt hierover als volgt: »Hoezeer ook in een dergelijk beslag een hindernis gelegen kan zijn voor de effectuering van het recht van de koper op daadwerkelijke nakoming van de koopovereenkomst, zulks brengt niet mee dat dit beslag moet worden opgeheven vanwege de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers op de voet van artikel 7:3 BW en de daarmee door de wetgever beoogde bescherming van de koper» (HR 8 oktober 2010, LJN: BN1252, HR 12 juli 2013, r.o. 3.5.2, LJN: BZ9959). De rechter heeft ook geen mogelijkheid om bepaalde voorwaarden te verbinden aan opheffing van het derdenbeslag op de koopsom onder de koper zodat de levering alsnog doorgang kan vinden (r.o. 3.5.1).

De posterieure beslaglegger moet bovendien voor alle zekerheid zowel beslag op het goed als derdenbeslag op de derdenrekening onder de notaris en/of onder de koper leggen om een vordering effectief te kunnen verhalen. Dit brengt kosten met zich.

3. Inhoud van het wetsvoorstel

Zoals in de inleiding reeds vermeld, beoogt dit wetsvoorstel de patstelling te doorbreken die tussen koper en verkoper ontstaat bij een beslag op de koopsom onder de koper. Daartoe wordt voorgesteld de koper de mogelijkheid te geven om in weerwil van een beslag op de koopsom onder de koper aan de notaris te betalen. Daarnaast wordt voorgesteld een posterieur beslag op de onroerende zaak beperkt effect geven. Dit zorgt ervoor dat de positie van de schuldeiser van de verkoper er niet verder op achter uit gaat dan noodzakelijk voor de goede werking van de *Vormerkung*. Zie hiervoor verder de toelichting in paragraaf 3.2.

3.1 Betaling in weerwil van het beslag

In artikel 475h Rv wordt een derde lid ingevoegd. Dit bepaalt dat een posterieur beslag op de koopsom onder de koper, de koper niet verhindert om in weerwil van het beslag de koopsom bevrijdend aan de notaris te betalen. Daardoor is in een dergelijk beslag geen hindernis meer gelegen voor de effectuering van de koopovereenkomst en kan de onroerende zaak geleverd worden. De koper kan aangeven dat sprake is van een posterieur beslag bij het doen van verklaring aan de deurwaarder over de vorderingen en zaken die door het beslag zijn getroffen. Deze regeling sluit nauw aan bij de mogelijkheid die nu al in artikel 7:3 lid 3 onderdeel f BW bestaat om een beslag op een registergoed niet tegen de koper in te roepen.

Dit sluit eveneens aan bij oplossingen die in de afgelopen jaren in de praktijk zijn gehanteerd voor het opheffen van de patstelling. Zo geeft de Beslagsyllabus rechtspraak rechters als *best practice* om terughoudend te zijn met het verlenen van verlof voor een conservatoir beslag op de koopsom onder de koper wanneer dit beslag is gelegd na de *Vormerkung* (Beslagsyllabus rechtspraak, versie augustus 2014, p. 20).

Naar aanleiding van de consultatie is in artikel 475 lid 2 onderdeel e Rv opgenomen dat het beslagexploit moet vermelden dat de koper in weerwil van het beslag de koopsom van een onroerende zaak aan de notaris kan betalen, ingeval de koopovereenkomst is ingeschreven in de

openbare registers. Op deze manier weet de koper van een onroerende zaak dat hij bij een posterieur beslag de koopsom in weerwil van dit beslag aan de notaris mag betalen. Daarnaast wordt voorgesteld dat een betaling van de koopsom die plaatsvindt nadat de beslagene zijn verklaring heeft afgelegd eveneens tegen de latere beslaglegger kan worden ingeroepen.

3.2 Verzekeren van effectief beslag voor de schuldeiser van de verkoper

Een posterieur beslag op de onroerende zaak kan thans niet tegen de koper worden ingeroepen. Dit heeft als gevolg dat de schuldeiser van de verkoper andere mogelijkheden zal beproeven om effectief beslag te kunnen leggen. Een beslag op de koopsom heeft tot gevolg dat de levering wordt gefrustreerd. De *Vormerkung* vervalt na zes maanden en daardoor kan de schuldeiser zijn positie ten opzichte van andere schuldeisers verbeteren. Het beslag op de koopsom onder de koper zorgt voor een patstelling, die door de voorgestelde wijziging van artikel 475h Rv kan worden doorbroken.

Deze doorbreking heeft als gevolg dat de schuldeiser van de verkoper die beslag wil leggen na de *Vormerkung*, daartoe geen effectieve mogelijkheid meer heeft. Immers, een posterieur beslag op de onroerende zaak treft tijdelijk geen doel en een posterieur beslag op de koopsom onder de koper sorteert geen effect meer. Een beslag op de koopsom onder de notaris zal alleen doel treffen als de posterieure beslaglegger weet bij welke notaris de akte van levering zal worden gepasseerd. Een dergelijke achteruitgang van de positie van de schuldeiser van de verkoper spoort niet met het uitgangspunt dat deze schuldeisers er door de *Vormerkung* in rangorde niet verder op achteruit moeten gaan dan noodzakelijk is voor de bescherming van het recht op daadwerkelijke nakoming van de koper (Kamerstukken II, 2011/2012, 32 320, nr. 2, p. 6).

Daarom wordt in een nieuw artikel 507b Rv voorgesteld dat een na de *Vormerkung* gelegd beslag op de onroerende zaak na de levering van de zaak komt te rusten op het deel van de koopprijs dat de notaris ten behoeve van de verkoper onder zich houdt (*surplus*). De beperking van het posterieure beslag tot het surplus heeft als voordeel dat de levering tot stand kan komen, omdat de notaris de anterieure beslagleggers en hypotheekhouders kan voldoen. Daarnaast wordt door dit artikel voorkomen dat de bij een beslaglegging betrokken partijen in een geschil terechtkomen over de reikwijdte van een posterieur beslag, zoals thans het geval kan zijn bij een beslag op de koopsom onder de notaris. Uit de reacties op de consultatie blijkt dat er een breed gedragen wens is om de reikwijdte vaneen geconverteerd posterieur beslag uitdrukkelijk wettelijk vast te leggen.

Deze wijziging geeft de schuldeiser van de verkoper bovendien de zekerheid dat een na de *Vormerkung* gelegd beslag op de onroerende zaak volstaat om zijn aanspraak op het surplus veilig te stellen. In beginsel vervalt daarmee de noodzaak tot het leggen van een separaat derdenbeslag onder de notaris of onder de koper. Dit betekent eveneens dat de schuldeiser van de verkoper hiervoor geen extra kosten hoeft te maken.

De verhouding met het bestaande beslag- en executierecht is in de artikelsgewijze toelichting nader uitgewerkt. De combinatie met artikel 475h Rv zorgt ervoor dat de koper niet buiten de notaris om kan betalen en dat, ondanks de conversie, niet alsnog beslag onder de koopsom kan worden gelegd.

Tijdens de consultatie is er in de literatuur nog op gewezen dat een regeling tot conversie van een beslag op de koopsom in een beslag onder de notaris nadere overweging zou verdienen (A.I.M. van Mierlo, WPNR 2014, 7018). Nadeel van deze variant is dat de koper nader in de afwikkeling van het beslag wordt betrokken. De notaris zal niet zonder betekening van het beslag van de conversie op de hoogte kunnen raken. Dit betekent dat de koper zal moeten verklaren bij welke notaris de levering zal plaatsvinden. Daarnaast blijft in deze variant onduidelijk in hoeverre het beslag rust op de gehele koopsom onder de notaris, dan wel op het *surplus*.

4. Consultatie

Op 28 november 2013 heeft een expertbijeenkomst plaatsgevonden met inbreng van het notariaat, deurwaarders, Kadaster, wetenschap en rechterlijke macht. Op 17 februari 2014 is een voorontwerp in consultatie gegaan, waarin de uitkomsten van de expertbijeenkomst zijn verwerkt. Op 17 mei 2014 is deze consultatie afgerond.

Bij de consultatie zijn in totaal elf reacties binnengekomen. Zes reacties zijn van individuele notariskantoren. Vier reacties zijn van belangenorganisaties, te weten Netwerk Notarissen, de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en de Orde van Advocaten. Eén binnengekomen reactie is uit de wetenschap (Prof. mr. Heyman).

Uit de reacties op het ambtelijk voorontwerp blijkt dat er bij de meeste respondenten steun is voor de uitgangspunten van het voorontwerp. Kanttekeningen werden vooral geplaatst bij het voorstel tot wijziging van artikel 7:3 BW, dat tot gevolg zou hebben dat bij de inschrijving van de koop verplicht wordt vermeld bij welke notaris de akte van levering zou worden verleden. Uit de reacties van de KNB, Netwerk en de individuele notarissen blijkt dat er zorgen waren dat deze wijziging in de praktijk de nodige onduidelijkheid met zich brengt, in het bijzonder in geval koper en verkoper voornemens zijn van notaris te wisselen. Verder heeft de KNB het meer principiële bezwaar dat de voorschriften leiden tot een onevenredige belasting van het notariaat. Naar aanleiding daarvan is dit onderdeel vervangen door de voorgestelde wijziging van 507b Rv. Bij de daarvoor in aanmerking komende onderdelen wordt nader ingegaan op aanvullingen die zijn gedaan naar aanleiding van de consultatie.

5. Gevolgen voor bedrijfsleven en burgers

De gevolgen voor bedrijfsleven en burgers bestaan uit administratieve lasten en inhoudelijke nalevingskosten. Administratieve lasten zijn de lasten die voortvloeien uit informatieverplichtingen aan de overheid. Inhoudelijke nalevingskosten zijn de overige kosten die moeten worden gemaakt om aan wet- en regelgeving te voldoen. Dit wetsvoorstel brengt geen administratieve lasten met zich, omdat niet wordt voorzien in informatieverplichtingen ten opzichte van de overheid. Wel levert het wetsvoorstel een beperkte reductie op van de inhoudelijke nalevingskosten voor bedrijven en burgers. De verwachting is dat dit wetsvoorstel ervoor zorgt dat het aantal beslagen op de koopsom onder de koper of onder de notaris na de *Vormering* zal afnemen, omdat in deze situatie in de toekomst kan worden volstaan met een beslag op de onroerende zaak. Dit betreft in totaal circa 75 beslagen per jaar (Bron: Koninklijke Beroepsorganisatie voor Gerechtsdeurwaarders). De beslaglegger kan kosten besparen, omdat hij, naast een beslag op de onroerende zaak, geen beslag op de koopsom onder de koper of onder de notaris hoeft te leggen. De kosten van een beslag bedragen gemiddeld 500 euro. Daarnaast

kunnen koper en verkoper kosten voor juridische bijstand besparen, omdat door dit wetsvoorstel de bestaande onduidelijkheid rondom de afwikkeling van het beslag op de koopsom onder de koper wordt weggenomen. De kosten hiervan worden geschat op circa 1.000 euro per beslag. De besparing voor het niet hoeven leggen van beslag komt daarmee op 500 euro maal 75. Dit is 37.500 euro. De besparing aan juridische kosten voor het niet hoeven leggen van beslag komt daarmee op, 75 maal 1.000 euro. Dit is 75.000 euro. Dit betekent een jaarlijkse lastenverlichting van circa 112.500 euro.

De conversie van het beslag brengt eveneens bijkomende nalevingskosten voor burgers en bedrijfsleven met zich. De notaris zal de deurwaarder, die het oorspronkelijke beslag op de onroerende zaak heeft gelegd, moeten informeren over de conversie van het beslag. Daarnaast zal de deurwaarder het beslagexploit moeten laten betekenen aan de geëxecuteerde. De inschatting is dat een dergelijke conversie circa 100 keer per jaar zal plaatsvinden en dat de kosten voor betekening en het doen van een verklaring circa 150 euro per beslag zullen vergen. De inschatting is dat het aantal conversies enigszins hoger ligt dan het aantal beslagen op de koopsom onder de koper en de notaris, vanwege de betere verhaalsmogelijkheid die een dergelijk beslag zal bieden. De totale extra nalevingskosten komen daarmee op 100 maal 150 euro. Dat is 15.000 euro.

Opgeteld zal het wetsvoorstel kunnen leiden tot een lastenverlichting van circa 97.500 euro.

6. Overgangsrecht

Als algemeen uitgangspunt geldt bij een wetswijziging dat de nieuwe bepalingen vanaf het moment van inwerkingtreding onmiddellijk van toepassing zijn, maar enkel ten aanzien van feiten die na dat moment voorvallen (zie ook artikel 29 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek). Het is niet noodzakelijk om een regeling te treffen voor het overgangsrecht. Verwacht wordt dat deze onmiddellijke werking in de praktijk niet tot problemen zal leiden. Indien een derdenbeslag onder de koper is gelegd vóór de inwerkingtreding, heeft de koper vanaf de inwerkingtreding het recht in weerwil van het beslag aan de notaris te betalen.

Een beslag dat op de onroerende zaak is gelegd voor de inwerkingtreding van deze wet, kan worden geconverteerd in een beslag op het *surplus*, wanneer de levering van de onroerende zaak na de inwerkingtreding van de wet plaatsvindt.

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

A

Artikel 455 lid 2 Rv

Dit betreft een technische reparatie. In het tweede lid van artikel 455 Rv wordt abusievelijk artikel 475c Rv van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit moet zijn artikel 475i Rv, waarin de betekening aan de geëxecuteerde is geregeld. Bedoeld is dat dit lid identiek zou zijn aan artikel 455a Rv (Parl. Gesch. Wijziging Rv. e.a.w. (Inv. 3,5 en 6), blz. 121).

B

Artikel 475 Rv lid 1 onderdeel e

Artikel 475 Rv regelt de wijze waarop de executant beslag legt ten laste van zijn schuldenaar onder een derde door middel van het uitbrengen van een beslagexploit aan deze derde. Dit beslagexploit moet voldoen aan de algemene vereisten voor het beslagexploit (art.45 Rv e.v.). De bijzondere formaliteiten ten aanzien van het derdenbeslag zijn geregeld in artikel 475 lid 1 Rv onderdelen a tot en met d. Aan deze lijst wordt een nieuw onderdeel e toegevoegd. Dit onderdeel regelt dat een exploit van een deurwaarder een mededeling bevat dat de koper de koopsom in weerwil van het beslag kan betalen aan de notaris die de levering verricht, in het geval dat derdenbeslag op de koopsom onder de koper wordt gelegd, nadat de koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers. Door deze mededeling op te nemen in het beslagexploit van een posterieur beslag wordt de beslagene geïnformeerd over de mogelijkheid om in weerwil van het beslag te betalen aan de notaris. Derdenbeslag blijft daarmee mogelijk. De koper mag niet aan de verkoper betalen. Door betaling van de koopsom aan de notaris kan de levering worden afgewikkeld.

C

Artikel 475h lid 3 Rv

Artikel 475h Rv bepaalt dat een vervreemding, bezwaring, afstand of onderbewindstelling van een door beslag getroffen vordering, tot stand gekomen nadat het beslag is gelegd, niet tegen een beslaglegger kan worden ingeroepen. Hetzelfde geldt voor een in weerwil van het beslag gedane betaling of afgifte, tenzij de derde heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem kon worden gevergd om de betaling of afgifte te voorkomen. Het nieuwe derde lid bepaalt dat een beslag op de koopsom de koper, wiens koopovereenkomst is ingeschreven, niet verhindert om in weerwil van het beslag de koopsom voor een onroerende zaak bevrijdend te betalen aan de notaris die de levering verricht. Dit zorgt ervoor dat een beslag op de koopsom onder de koper na inschrijving van de koopovereenkomst niet kan verhinderen dat de levering wordt voltooid. Via artikel 720 Rv is dit van overeenkomstige toepassing op een conservatoir beslag op de koopsom onder de koper.

Indien beslag op de koopsom onder de koper wordt gelegd, overhandigt de deurwaarder aan de derde-beslagene een afschrift van het beslagexploit en van de executoriale titel uit hoofde waarvan het beslag wordt gelegd. Daarnaast zal de derde-beslagene een verklaring moeten afleggen conform het bepaalde in artikel 476a Rv. De derde kan hierbij verklaren dat hij niets meer aan de geëxecuteerde verschuldigd is, omdat hij door inschrijving van de koopovereenkomst in weerwil van het beslag aan de notaris heeft betaald. De beslaglegger zal zich derhalve moeten wenden tot de notaris. De derde kan ook aangeven dat hij in weerwil van het beslag zal gaan betalen aan de notaris. Door betaling in weerwil van het beslag vervalt de vordering van de verkoper tegen de derde. Daarmee vervalt het beslag. Ingeval levering niet plaatsvindt binnen de zes maanden termijn opgenomen in artikel 7:3 BW, kan het beslag wel tegen de koper worden ingeroepen.

Voor de bewoordingen is aangesloten bij de regeling uit artikel 475h lid 1 Rv waarbij een betaling, in weerwil van het beslag, bevrijdend is geschied in het geval de derde beslagene alles heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem konden worden verwacht om de betaling of afgifte te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is het geval waarin een bank voordat het beslag werd gelegd een betalingsopdracht van de beslagschuldenaar heeft

gekregen en er, na beslaglegging, niet meer in slaagt om overboeking te voorkomen (HR, 21 maart 1969, NJ 1969, 304).

D

Artikel 507b Rv

Lid 1

Dit artikellid bepaalt dat een na de *Vormerkung* gelegd beslag na de levering komt te rusten op het deel van de koopprijs dat de notaris ten behoeve van de geëxecuteerde onder zich houdt (*surplus*). Voorwaarde hiervoor is dat de levering heeft plaatsgevonden binnen de termijn van zes maanden na de inschrijving van de *Vormerkung* (art. 7:3 lid 4 BW). Dit betekent dat de posterieure beslaglegger volgens de reguliere procedure van artikel 502 Rv e.v. executoriaal beslag op de onroerende zaak kan leggen, dan wel conservatoir beslag via de bepalingen van artikel 700 Rv e.v.

Het beslag komt te liggen op de onroerende zaak, maar kan vanwege de inschrijving van de koopovereenkomst niet tegen de koper worden ingeroepen. Het beslag op de onroerende zaak zal op basis van artikel 505 lid 1 Rv moeten worden ingeschreven in de openbare registers.

De notaris heeft, op basis van de overeenkomst tot opdracht, de plicht de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen aan de koper ter beschikking te stellen. Dit betekent dat de notaris als gevolg van zijn rechercheplicht voorafgaand aan het passeren van de akte in het register nagaat of er hypotheek en beslagen zijn ingeschreven. Bij akkoord van eventuele anterieure beslagleggers en hypotheekhouders, kan de notaris de onroerende zaak leveren. Het posterieure beslag kan immers niet tegen de koper worden ingeroepen. Na het passeren van de leveringsakte, maar voor de uitbetaling van de koopsom zal de notaris nogmaals moeten verifiëren of hij de koopsom aan de verkoper kan uitbetalen (Beleidsregel uitbetaling gelden, KNB, 2007).

De notaris die de akte verlijdt zal door het raadplegen van het register op de hoogte zijn van een eventueel posterieure beslag op het registergoed en de wettelijke conversie daarvan in een beslag op hetgeen de notaris ten behoeve van de verkoper onder zich houdt op de kwaliteitsrekening. Ook is het niet noodzakelijk artikel 507 lid 2 Rv van overeenkomstige toepassing te verklaren. De overdracht heeft immers al plaatsgevonden. De geëxecuteerde zal daarom geen aanspraak meer maken op nog verschuldigde huur of pacht. Bovendien is de notaris op grond van de overeenkomst tot opdracht om vrij van beslagen en hypotheek te leveren. Dit betekent dat er op het moment van conversie geen rechten van derden zullen zijn die geëerbiedigd moeten worden. De schakelbepaling in artikel 437 Rv zorgt ervoor dat ook conversie plaatsvindt bij een posterieure beslag op een appartementsrecht of een erfpacht.

Lid 2

Dit lid verklaart verschillende bepalingen van Afdeling 2 van Titel 2 van Boek 2 Rv van overeenkomstige toepassing op het geconverteerde posterieure beslag. Net als bij artikel 455a Rv en 507a Rv is bezien welke artikelen uit de afdeling van het derdenbeslag van overeenkomstige toepassing moeten worden verklaard. Dit zijn de artikelen 475i en 476 tot en met 478 Rv.

Het is verplicht een derdenbeslag onder de notaris op de kwaliteitsrekening aan de notaris te laten betekenen (artikel 25 lid 5 Wet op het Notarisambt). De notaris moet dan een verklaring doen op basis van artikel 476a en 477 Rv. Bij de conversie van een posterieure beslag op de onroerende zaak in een beslag op de koopsom onder de notaris is een

dergelijke betekening niet noodzakelijk, omdat de notaris de conversie uit het register kan afleiden. Wel dient de notaris een verklaring te doen van het geconverteerde beslag aan de deurwaarder die het oorspronkelijke beslag heeft gelegd. Alleen de notaris weet immers welk bedrag resteert ten behoeve van de verkopers, nadat de anterieure beslagleggers en hypotheekhouders zijn voldaan. Daarom zijn, anders dan in de artikelen 455a en 507a Rv, de artikelen 476a tot en met 477 Rv van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit zorgt ervoor dat de deurwaarder op de hoogte van het geconverteerde beslag raakt. Hij zal vervolgens het oorspronkelijke beslagexploit voor het posterieure beslag opnieuw laten betekenen aan de geëxecuteerde. Daartoe is artikel 475i van overeenkomstige toepassing verklaard. Overeenkomstige toepassing van artikel 476 Rv geeft de geëxecuteerde het recht de executie te laten schorsen. Het is mogelijk dat na de *Vormerkung* anterieure beslagen op de onroerende zaak of onder de notaris worden gelegd. In dat geval kan de verdeling volgens de regels van het derdenbeslag plaatsvinden. Dit betekent dat de deurwaarder die het oudste executorialie beslag heeft gelegd, voor de gezamenlijke beslagleggers hetgeen int dat de notaris, namens de rechthebbende, heeft te betalen of af te geven. Art. 478 Rv is daarom eveneens van overeenkomstige toepassing verklaard op het geconverteerde beslag.

E

Artikel 726 Rv

Wijziging van dit artikel stelt buiten twijfel dat artikel 507b Rv ook van toepassing is bij een conservatoir beslag gelegd na de inschrijving van de koop in de openbare registers.

De Minister van Veiligheid en Justitie,
I.W. Opstelten