

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. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 19 juni 2015

Met belangstelling las ik het verslag van de fracties van de VVD, PvdA, SP, CDA, PVV en D66 en hun overwegend positieve houding ten aanzien van het wetsvoorstel. Graag ga ik in op hun vragen.

Het wetsvoorstel betreft een wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) teneinde de werking van de inschrijving van de koop van een registergoed in de openbare registers (*Vormerkung*) te verbeteren. Het wetsvoorstel is tot stand gekomen naar aanleiding van de evaluatie van Wet koop onroerende zaken, die het Molengraaff-instituut heeft verricht. De *Vormerkung* is in het Burgerlijk Wetboek geïntroduceerd om de koper te beschermen in zijn recht op nakoming van de koop. In de praktijk kan de levering nu nog tot stilstand komen, wanneer na de *Vormerkung*, maar voor de levering, executoriaal of conservatoir beslag (posterieur beslag) wordt gelegd op de koopsom voor de onroerende zaak, die zich onder de koper bevindt. Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat de koper de beoogde bescherming ook daadwerkelijk geniet. Daartoe is voorgesteld om de koper bij een posterieur beslag op de koopsom onder de koper de mogelijkheid te geven de koopsom in weerwil van het beslag aan de notaris te betalen. Dit zorgt ervoor dat de levering aan de koper kan worden voltooid. Eveneens is in dit wetsvoorstel voorzien in een alternatieve verhaalsmogelijkheid voor de beslaglegger. Voorgesteld wordt om een posterieur beslag op een onroerende zaak van rechtswege te veranderen in een beslag op de koopsom onder de notaris (*conversie*). Dit geconverteerde beslag beperkt zich tot dat deel van de koopsom dat de notaris ten behoeve van de verkoper onder zich houdt (*surplus*).

1. INLEIDING

De leden van de SP-fractie vragen of het voor de schuldeiser van de verkoper niet meer noodzakelijk is om na de *Vormerkung* de notaris van de akte van levering te achterhalen om aldaar beslag te leggen op de koopsom, vanwege de conversie van rechtswege van een posterieur beslag op de onroerende zaak in een beslag op het *surplus* onder de notaris. Daarnaast vragen zij wanneer deze conversie precies plaatsvindt. Ik kan deze leden bevestigen dat de conversie van het posterieure beslag

op de onroerende zaak ervoor zorgt dat de notaris die de akte van levering passeert niet meer door de schuldeiser van de verkoper hoeft te worden achterhaald om aldaar separaat beslag op de koopsom te leggen. Het wetsvoorstel regelt dat een schuldeiser van de verkoper na de *Vormerkung* kan volstaan met een beslag op de onroerende zaak. Het voorgestelde artikel 507b Rv converteert een dergelijk beslag van rechtswege in een beslag op het *surplus* van de koopsom onder de notaris. De voorgestelde conversie vindt gelijktijdig met de levering van de onroerende zaak plaats, voorafgaand aan een (eventuele) uitbetaling aan de verkoper.

Voorname leden vragen of het voorgestelde artikel 475, eerste lid, onderdeel e, Rv alleen geldt als de koopsom aan de notaris wordt betaald en ervoor zorgt dat de levering alleen doorgang kan vinden als de koopsom via de rekening van de notaris wordt overgeboekt. Kennelijk doelen deze leden op het voorgestelde artikel 475h, derde lid, Rv. Dit lid bepaalt dat bij een posterieur beslag de koopsom ondanks dit beslag bevrijdend aan de notaris kan worden betaald. Voorname leden hebben deze bepaling correct begrepen dat daaruit volgt dat een betaling, ondanks het beslag op de koopsom onder koper, aan een ander dan de notaris niet tegen de beslaglegger kan worden ingeroepen. In dat geval kan de koper door de beslaglegger worden aangesproken voor het bedrag dat ondanks het beslag aan de derde is betaald of tot betaling van vervangende schadevergoeding (artikel 477a, vierde lid, Rv juncto art 6:33 BW). Daarom doet de koper er in de praktijk verstandig aan om te weigeren de koopsom aan een derde te betalen en zal een levering alleen tot stand komen door middel van een betaling van de koopsom aan de notaris.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe de regering de verstoring beoordeelt van de gelijkheid van schuldeisers (*paritas creditorum*) door de invoering van de mogelijkheid om de koopsom in weerwil van een posterieur beslag onder de koper aan de notaris te betalen. Deze leden vragen de regering voorts om de *Vormerkung* in zijn geheel te evalueren en hierbij te kijken naar de noodzaak van de *Vormerkung* in het Nederlandse recht.

In de huidige situatie strekt een posterieur beslag op de koopsom onder de koper zich uit tot de gehele koopsom, terwijl een posterieur beslag op de koopsom onder de notaris zich volgens het overgrote deel van de literatuur beperkt tot het *surplus*. Het wetsvoorstel regelt dat het posterieure beslag zich uitstrekt tot het *surplus* op de koopsom onder de notaris, terwijl de koper de koopsom ondanks het beslag aan de notaris kan betalen. Hoewel dit betekent dat de verhaalsmogelijkheid van de posterieure beslaglegger formeel enigszins wordt beperkt ten opzichte van de huidige situatie, is de verwachting dat dit feitelijk niet leidt tot een aantasting van zijn positie. Na de inwerkingtreding van de wet zal de schuldeiser zijn schuld door de conversie van het beslag op de onroerende zaak makkelijker op het *surplus* kunnen verhalen. De posterieure beslaglegger kan in de toekomst volstaan met één beslag op de onroerende zaak om zich zeker te stellen van een verhaalsmogelijkheid op het *surplus* onder de notaris. Hij loopt geen risico dat zijn beslag geen doel treft, omdat koper en verkoper uitwijken naar een andere notaris. Daarbij komt dat een beslag op het *surplus* onder de notaris in de regel effectiever zal zijn dan een beslag op de koopsom onder de koper. Een beslag op het *surplus* zorgt ervoor dat de levering kan worden voltooid en de opbrengst kan worden verdeeld. Een posterieur beslag op de koopsom strekt zich op dit moment weliswaar uit tot de gehele koopsom, maar leidt in de praktijk tot een patstelling. Zolang de koper de koopsom niet bevrijdend aan de notaris kan betalen, heeft de beslaglegger geen mogelijkheid om zijn vordering te verhalen. De effectievere mogelijkheden van de schuldeiser van de verkoper om zich te verhalen op het deel van de koopsom dat de notaris ten behoeve van de verkoper onder zicht houdt, zorgen ervoor dat

de schuldeisers door de aanpassing van de *Vormerkung* er in rangorde niet verder op achteruit 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).

Bij de evaluatie van de *Vormerkung* is door de onderzoekers van het Molengraaff-instituut geconcludeerd dat de regeling van de *Vormerkung* haar doel heeft bereikt door de nakoming van de koop voor de koper te verbeteren (Kamerstukken II, 2009/2010, 32 320, nr. 1). In het kader van deze evaluatie hebben verschillende interviews plaatsgevonden met stakeholders, zoals de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), de Vereniging Eigen Huis (VEH), de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en zijn individuele notarissen, makelaars, kopers en verkopers geënquêteerd. Op basis hiervan zie ik geen noodzaak om de *Vormerkung* op dit moment opnieuw te evalueren.

Voorts vragen voornoemde leden of de gevolgen van de betaling in weerwil van het beslag voor het notariaat wel te voorzien zijn. Over een voorontwerp van het wetsvoorstel is geconsulteerd op internet. Uit deze consultatie is gebleken dat zowel de KNB als Netwerk Notarissen de voorgestelde wijziging van artikel 475h Rv over de betaling ondanks het beslag kunnen steunen.

Daarnaast vragen voornoemde leden of het (on)wenselijk is dat de notaris nu direct te maken krijgt met de perikelen van beslaglegging, omdat schuldeisers derdenbeslag onder de notaris zullen leggen. Na de inwerkingtreding van deze wet zal een schuldeiser van de verkoper kunnen volstaan met een posterieur beslag op de onroerende zaak. Dit beslag zal van rechtswege converteren in een beslag op de koopsom onder de notaris op het *surplus*. Door het posterieure beslag te beperken tot het *surplus* wordt duidelijkheid gegeven over de reikwijdte van dit beslag. Daarmee worden de perikelen van de beslaglegging juist beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Uit de reactie op de consultaties bleek dat er behoefte was aan een dergelijke verduidelijking, vanwege de problemen die werden signaleerd in de praktijk (Netwerk notarissen, prof. Heyman en verschillende individuele notarissen).

2. AANLEIDING VAN HET WETSVORSTEL

De leden van de VVD-fractie vragen of de noodzaak voor voorliggend wetsvoorstel niet tevens de noodzaak blootlegt om te komen tot een meer algemene en structurele herwaardering en eventuele herziening van het beslag- en executierecht en vragen of het huidige beslag- en executierecht wel toekomstbestendig is. Daarnaast vragen voornoemde leden om te motiveren waarom in dit wetsvoorstel is gekozen voor de huidige oplossing.

Het wetsvoorstel is bedoeld om de ongewenste gevolgen van de *Vormerkung* weg te nemen. Het wetsvoorstel is tot stand gekomen naar aanleiding van de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken. Hoewel de ongewenste gevolgen van de *Vormerkung* via het beslagrecht worden geadresseerd, kan uit het wetsvoorstel niet worden afgeleid dat er een noodzaak is om te komen tot een algemene structurele herwaardering en eventuele herziening van het beslag- en executierecht. De reden dat in het wetsvoorstel is gekozen voor een oplossing via het beslagrecht, is gelegen in het feit dat een betaling in weerwil van het beslag noodzakelijk was om de levering tot stand te kunnen brengen. Het toestaan van een dergelijke betaling is alleen gerechtvaardigd ingeval de schuldeiser van de verkoper voldoende alternatieve, effectieve, verhaalsmogelijkheden tot zijn beschikking heeft. Daarom is besloten om van rechtswege een posterieur beslag op de koopsom onder de notaris tot stand te brengen. De oplossing uit het voorontwerp waarbij de notaris die de akte van levering passeert, zou worden ingeschreven in de registers, kon op

onvoldoende steun van de KNB rekenen. Daarom is thans voorgesteld om een posterieur beslag op de onroerende zaak van rechtswege te converteren in een posterieur beslag op de koopsom onder de notaris. Daarmee zijn de eerder door de KNB gesignaleerde bezwaren weggenomen. Daarnaast vragen voornoemde leden wat de regering vindt van het door de KNB gedane voorstel om de woorden «voor zover» in het voorgestelde artikel 475h, derde lid, Rv te wijzigen in het woord «indien». Ik deel de mening van voornoemde leden dat «indien» passender is dan «voor zover», omdat uit het woord «indien» duidelijker blijkt dat de betaling van de koopsom in weerwil van het beslag slechts mogelijk is bij een posterieur beslag wanneer de termijn van de *Vormerkung* niet is overschreden. Indien de koopsom niet aan de notaris is betaald binnen de termijn van zes maanden uit artikel 7:3 BW, zal het beslag dan ook herleven. Daarom zal ik tezamen met dit verslag een nota van wijziging naar de Kamer sturen, waarin de woorden «voor zover» in artikel 475h Rv worden vervangen door «indien».

Ten slotte vragen voornoemde leden zich af of de regering bereid is de suggestie over te nemen die Prof. mr. A.I.M. van Mierlo in zijn artikel over het voorontwerp (in WPNR 2014, 718) heeft gedaan, om in de wettekst de exacte reikwijdte op te nemen van datgene wat aan posterieure beslagleggers kan toevallen. Deze suggestie is al overgenomen. Naar aanleiding van deze aanbeveling en een aantal andere reacties op het voorontwerp is in artikel 507b Rv voorgesteld dat de conversie van een posterieur beslag op de onroerende zaak zich beperkt tot het deel dat de notaris onder zich houdt ten behoeve van de verkoper (het *surplus*).

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de regering het percentage bij het Kadaster ingeschreven koopovereenkomsten van 5–10 procent beoordeelt. Daarnaast vragen deze leden of dit een speciale groep betreft en, indien dit het geval is, wat hieruit kan worden afgeleid. Ook vragen deze leden wat de redenen kunnen zijn dat bepaalde kopers hun koopovereenkomst niet in het register inschrijven. De voornoemde leden vragen hoe vaak het voorkomt dat er beslag op de onroerende zaak wordt gelegd, zonder dat de koop is ingeschreven. Het genoemde percentage van 5 tot 10 procent geeft aan dat de *Vormerkung* voorziet in een behoefte, maar dat een inschrijving van de koop zeker niet door iedere koper noodzakelijk wordt geacht. Dit past in het idee dat de koper zelf een dergelijke keuze moet maken. De koper moet daarbij een inschatting maken van de mate van waarschijnlijkheid waarmee bepaalde omstandigheden tussen koop en levering zich bij de verkoper zullen voordoen. Denk aan een faillissement van de verkoper, een dubbele verkoop van het registergoed, beslaglegging of bezwaring. Niet iedere koper zal deze risico's dusdanig inschatten dat hij een inschrijving van de koop noodzakelijk acht. Ook vormen de kosten verbonden aan de inschrijving van een koopovereenkomst mogelijk een belemmering. Kopers die hun koopovereenkomst niet inschrijven kunnen geconfronteerd worden met een beslag dat tegen hen kan worden ingeroepen. Het Kadaster heeft aangegeven dat er geen gegevens beschikbaar zijn over het aantal beslagen dat op een onroerende zaak wordt gelegd, zonder dat de koop is ingeschreven. De reden hiervoor is dat uit een beslag op de onroerende zaak ten alle tijde kan worden gelegd, en niet slechts tussen koop en levering.

Ten slotte vragen deze leden in hoeverre de notaris een adviserende rol heeft bij de afwikkeling. De notaris kan de kopers voorafgaand aan de levering wijzen op de mogelijkheid om de koopovereenkomst in te laten schrijven en op de risico's die er verbonden zijn bij het niet inschrijven van de koop.

3. INHOUD VAN HET WETSVOORSTEL

De leden van de CDA-fractie vragen waarom er in het wetsvoorstel niet gekozen is om de naam te vermelden van de notaris die de akte van levering passeert als één van de essentialia voor de inschrijving van de koopovereenkomst. Uit de consultatie van het voorontwerp is gebleken dat er bezwaren bij het notariaat bestonden tegen de opname van een dergelijke verplichting bij de inschrijving van de koop, omdat dit de keuzevrijheid van koper en verkoper voor de notaris zou beperken en onevenredige administratieve lasten voor het notariaat met zich zou brengen. Deze bezwaren zijn er niet bij het huidige voorstel.

De leden van de D66-fractie vragen of het voorstel de voorkeur geeft aan een conversie van een beslag op de onroerende zaak ten opzichte van de variant waarmee het beslag op de koopsom wordt geconverteerd in een beslag onder de notaris en of deze voorkeur mede is ingegeven omdat deze weg minder belastend is voor koper en verkoper. Dit voorstel voorziet in conversie van een beslag op de onroerende zaak in een beslag op het *surplus* onder de notaris (artikel 507b Rv). In dit voorstel is inderdaad afgezien van de introductie van een variant waarbij het beslag op de koopsom onder de koper converteert in een beslag op de koopsom onder de notaris. Bij deze variant zou een beslag op de koopsom onder de koper van rechtswege converteren in een beslag op de koopsom onder de notaris ten behoeve van het *surplus*. De reden dat hiervan is afgezien is dat een dergelijke variant als nadeel heeft dat de koper verder in de afwikkeling van het beslag zal worden betrokken. Een derdenbeslag op de koopsom zal alleen kunnen converteren in een beslag op de koopsom onder de notaris, wanneer de notaris van de conversie op de hoogte is. Nu dit beslag, in tegenstelling tot een beslag op de onroerende zaak, niet wordt geregistreerd zal de notaris hiervan alleen op de hoogte kunnen komen, wanneer de deurwaarder het derdenbeslag onder de koper aan hem overbetekent. Dit betekent dat de koper zal moeten verklaren bij welke notaris de akte van levering zal plaatsvinden.

De leden van D66 vragen of het gebruik van een rechtstreeks beslag op de koopsom – bij de koper of de notaris – met aanname van het wetsvoorstel de levering van de onroerende zaak nog op enigerlei wijze kan (ver)hinderen. Ook vragen deze leden of de regering nader kan beschrijven wat er gebeurt als door een beslaglegger rechtstreeks bij de notaris beslag gelegd wordt op de koopsom. Ten slotte vragen deze leden in hoeverre er onduidelijkheid kan blijven bestaan over de vraag of het posterieure beslag op de gehele koopsom onder de notaris rust, indien een beslaglegger rechtstreeks beslag legt op de koopsom onder de notaris en hoe deze onduidelijkheid eventueel kan worden opgelost.

Na de inwerkingtreding van deze wet blijft het mogelijk om rechtstreeks posterieure beslag op de koopsom onder de koper of onder de notaris te leggen. Een rechtstreeks beslag op de koopsom onder de koper kan de levering niet verhinderen omdat de koopsom, ondanks het beslag, aan de notaris kan worden betaald. De verwachting is dat de reikwijdte van het beslag op de koopsom onder de notaris niet anders is dan het geconverteerde beslag en daarmee de levering evenmin kan verhinderen. In de literatuur wordt algemeen aangenomen dat een dergelijk beslag zich beperkt tot het *surplus*. De Beslagsyllabus adviseert de rechterlijke macht thans al om de verlotverlening van een conservatoir beslag op de koopsom onder de notaris te beperken tot het *surplus* (Beslagsyllabus 2014, p. 27).

4. CONSULTATIE

De leden van de PvdA-fractie vragen wat de belangrijkste verschillen zijn tussen het voorontwerp en het voorstel van wet. Daarnaast vragen deze leden op welk deel van het voorontwerp de notarissen kritiek hadden en in hoeverre het huidige voorstel kan rekenen op steun van het notariaat. Een voorontwerp van het wetsvoorstel is geconsulteerd op internet. Uit deze consultatie is gebleken dat zowel de KNB als Netwerk Notarissen de voorgestelde wijziging van artikel 475h Rv kunnen steunen. De KNB had wel bezwaren tegen de wijziging van artikel 7:3 BW, die in voorontwerp was voorgesteld. In dit voorstel zou er geen conversie plaatsvinden van het beslag op de onroerende zaak in een beslag op de koopsom onder de notaris, maar zou de notaris bij de inschrijving van de koop moeten vermelden bij welke notaris de akte van levering zou worden verleden. Bovendien zouden koper en verkoper na de inschrijving van de koop alleen van notaris kunnen wisselen, wanneer de nieuwe notaris deze wijziging minimaal zeven dagen voor de levering in de registers had ingeschreven. Doel van deze bepaling was dat de schuldeisers van de verkoper makkelijk konden achterhalen bij welke notaris beslag moest worden gelegd. De KNB had bezwaren tegen het beperken van de keuzevrijheid voor het notariaat en de administratieve lasten die daarmee gepaard gingen. Naar aanleiding van de bezwaren van de KNB is het voorstel aangepast en is deze regeling vervangen door de regeling van artikel 507b Rv. De KNB heeft aangegeven dat met het huidige voorstel haar eerdere bezwaren zijn weggenomen.

Voornoemde leden vragen eveneens hoe de rechnerplicht van het notariaat in het algemeen werkt. De notaris heeft, op basis van de overeenkomst tot opdracht, de plicht het registergoed vrij van hypotheek en beslagen aan de koper ter beschikking te stellen. Dit betekent dat de notaris voorafgaand aan het passeren van de akte in het register zal nagaan of er hypotheek of beslagen zijn ingeschreven. De notaris zal, voordat hij tot uitbetaling van de koopsom overgaat driemaal onderzoek doen in de openbare registers: eenmaal een kadastraal en hypotheecair onderzoek bij ontvangst van de zaak (*voorrecherche*), vervolgens een onderzoek vlak voor het verlijden van de akte (*herrecherche*) en ten slotte een narecherche op beslagen en hypotheek. Pas wanneer hij zich ervan heeft vergewist dat er geen beslagen zijn en geen hypotheek zijn ingeschreven voor de inschrijving van de levering, kan hij tot betaling van de koopsom aan de verkoper overgaan (Beleidsregel uitbetaling gelden, KNB, 2007).

Daarnaast vragen deze leden of er in het verleden problemen zijn ontstaan, omdat de rechnerplicht niet goed is nagekomen en op welke manier met deze nalatigheid is omgegaan. Wanneer de notaris, naar de mening van een belanghebbende, onvoldoende heeft gerechercheerd kan een belanghebbende een klacht indienen bij de Kamer van Toezicht van het notariaat. Deze Kamer kan vervolgens beoordelen of een notaris daadwerkelijk in strijd heeft gehandeld met zijn zorgplicht. Een veroordeling van de Kamer van Toezicht kan de opmaat vormen naar een civiele procedure waarin schadevergoeding van de desbetreffende notaris wordt gevorderd. In 2011 heeft het Wetenschappelijk Onderzoeks- en Documentatiecentrum onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van het notariaat. Daaruit bleek dat er jaarlijks gemiddeld circa 450 tuchtklachten binnenvallen bij de verschillende Kamers van Toezicht (Kamerstukken II, 2010/2011, 23 706, bijlage bij nr. 71). Uit een inventarisatie van de binnengekomen klachten in het arrondissement 's-Gravenhage bleek dat circa 12% van deze klachten zag op schending van de zorgplicht, waarvan de recherche onderdeel is. Geëxtrapoleerd naar de landelijke cijfers zou dit neerkomen op 54 klachten per jaar. Gelet op het feit dat het notariaat de laatste jaren circa 600.000 akten per jaar passeert in de registergoederenpraktijk, kan worden geconcludeerd dat zich slechts in een beperkt

aantal gevallen problemen hebben voorgedaan met betrekking tot de recherche.

De leden van de SP-fractie vragen zich af of inmiddels duidelijk is of de partijen die problemen hadden met delen van het voorontwerp, die na de consultatie zijn aangepast, met de bestaande versie kunnen instemmen. Zoals aangegeven in reactie op de vragen van de leden van de PvdA-fractie zijn met het huidige voorstel de eerdere bezwaren van de KNB weggenomen.

De leden van de CDA-fractie vragen of de doorhalingsvolmachten van alle hypothecaire en beslagschuldeisers aanwezig moeten zijn in het notariële dossier en of dit geen onmogelijke opdracht is voor de notaris. Bij ieder anterieur beslag dat op een onroerende zaak wordt gelegd of een hypotheek die daarop wordt gevestigd, zal de notaris moeten beschikken over een doorhalingsvolmacht wanneer deze onroerende zaak wordt geleverd. Een posterieur beslag op de onroerende zaak treft geen doel vanwege de werking van de *Vormerkung*. Dit betekent dat de notaris daarvoor niet over een doorhalingsvolmacht hoeft te beschikken. Het royeren van anterieure beslagen en hypotheeken is onderdeel van de verplichte werkzaamheden van de notaris in het kader van de overdracht van een onroerende zaak (artikel 1, Reglement Royementen, KNB). Ook vernemen deze leden graag of een notaris aansprakelijk kan worden gesteld door de posterieure beslaglegger voor het doen van betalingen aan de anterieure beslagleggers. Welke waarborgen zijn er voor de notaris dat hij niet wordt opgescheept met dergelijke tijdrovende problemen vragen deze leden. Hoewel in de praktijk algemeen wordt aangenomen dat een posterieur beslag op de koopsom onder de notaris zich beperkt tot het *surplus* en de rechter in de regel slechts verlof zal verlenen voor het leggen van een conservatoir beslag indien het zich hiertoe beperkt, bestaat hierover thans geen volledige zekerheid. Dit betekent dat de notaris bij een posterieur beslag op de koopsom tot op zekere hoogte risico loopt te worden aangesproken bij de uitbetaling van gelden aan de anterieure beslaglegger. Uit de consultatie is naar voren gekomen dat de praktijk behoefte had aan een verduidelijking van de reikwijdte van het beslag. Thans is in artikel 507b Rv bepaald dat het geconverteerde beslag op de koopsom onder de notaris zich uitstrekt tot het *surplus*. Dit betekent dat er geen geschil kan ontstaan over de reikwijdte van een dergelijk beslag. Daarmee heeft de notaris een waarborg dat de anterieure beslagleggers kunnen worden uitbetaald zonder dat hij hoeft te vrezen daarvoor te worden aangesproken door de posterieure beslaglegger, omdat het posterieure beslag zich ook zou uitstrekken tot het deel dat aan de anterieure beslagleggers is uitbetaald.

5. OVERGANGSRECHT

De leden van de PVV-fractie vragen waar de verwachting op gebaseerd is dat de onmiddellijke werking in de praktijk niet tot problemen zal leiden en vragen hiervoor een nadere onderbouwing. De mogelijkheid kan zich voordoen dat vóór de inwerkingtreding van de wet een beslag op de koopsom onder de koper is betekend, terwijl de koper na de inwerkingtreding, in weerwil van het beslag de koopsom aan de notaris kan betalen. In dat geval is de koper daarvan niet op de hoogte gesteld via het beslagexploit op de hoogte gesteld van de mogelijkheid om ondanks het beslag de koopsom te betalen en is hij daarover mogelijk onwetend. Naar aanleiding van de vragen van de PVV-fractie is bij nota van wijziging een regeling voor het overgangsrecht worden opgenomen.

Deze leden willen voorts weten hoe vaak het in de praktijk voorkomt dat er een beslag wordt gelegd op de koopsom onder de koper waardoor de koper de koopsom voor de levering niet meer bevrijdend aan de notaris kan betalen. In de praktijk wordt er jaarlijks in circa 75 gevallen beslag op de koopsom onder de koper of onder de notaris gelegd. In een

minderheid van deze gevallen wordt het beslag op de koopsom onder de koper gelegd. Dit betreft minder dan 15 gevallen per jaar (Bron: Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders).

Voornoemde leden vragen op welke manier de notaris geacht wordt te handelen met het *surplus* dat getroffen wordt door het beslag en waarom niet is voorzien in een eindregeling voor het geval de notaris geen geld op zijn kwaliteitsrekening houdt en daarvan een administratie moet voeren tot het beslag wordt opgeheven of executoriaal wordt. De notaris wordt geacht op dezelfde wijze te handelen als bij een regulier derdenbeslag op (een deel) van zijn kwaliteitsrekening. Dit betekent dat hij een derdenverklaring zal moeten afleggen en bij een executoriaal beslag de gelden zal moeten afdragen aan de deurwaarder (artikel 476 en 477 Rv). Bij een conservatoir beslag zal hij de gelden onder zich moeten houden totdat de rechter uitspraak heeft gedaan over de onderliggende vordering of er een minnelijke regeling is getroffen. Net als bij een beslag gelegd vòòr de *Vormerkung* zal de uitspraak van de rechter worden afgewacht of zal een minnelijke regeling moeten zijn getroffen, voordat het beslag kan worden opgeheven. Derhalve is er geen noodzaak voor een specifieke wettelijke regeling.

Ingeval het beslag geen doel treft vanwege onvoldoende middelen, deelt de notaris dit mee aan de deurwaarder in de derdenverklaring (artikel 476a Rv). De deurwaarder zal de beslaglegger daarover vervolgens informeren. Het beslag moet zich beperken tot het bedrag op de derdenrekening en kan zich niet tot de gehele derdenrekening uitstrekken (artikel 25 Wet op het Notarisambt). Derhalve is een eindregeling hier niet noodzakelijk, omdat het beslag geen effect heeft op de verdere bedrijfsvoering van de notaris.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 507b, eerste lid, Rv

De leden van de D66-fractie vragen hoe de positie van de posterieure schuldeisers precies beïnvloed wordt in de verscheidende opties in de huidige wet en na aanneming van het wetsvoorstel. Zij zien dat graag met een rekensom verduidelijkt. Stel dat de koopsom 100.000 euro bedraagt, de notariële kosten 1.000 euro bedragen, de anterieure schuldeisers voldaan kunnen worden met 80.000 euro en de posterieure schuldeiser in casus A 15.000 euro en casus B 30.000 euro wil verhalen, naar wie gaat dan na afwikkeling van de levering door de notaris welk bedrag? Deze leden vragen of daarbij uitsplitsing kan plaatsvinden naar gelang van preferente rechten die zich bij anterieure en/of posterieure schuldeisers bevinden.

Op basis van het gegeven voorbeeld geldt het volgende. De koopsom van de onroerende zaak bedraagt 100.000 euro. Voor de casus wordt ervan uit gegaan dat de anterieure schuldeisers hun vordering proberen veilig te stellen door vóòr de *Vormerkung* (anterieur) beslag te leggen op de onroerende zaak. De posterieure schuldeisers A en B proberen na de *Vormerkung* (posterieur) beslag te leggen. Ook wordt ervan uit gegaan dat de schuldeisers gelijk zijn in rang. Indien onder de huidige wet posterieur beslag op de koopsom onder de koper wordt gelegd, dan heeft dit als effect dat de levering niet kan worden voltooid. Wanneer er geen regeling wordt getroffen tussen beslaglegger, koper en verkoper, zal de verkoper de koop ontbinden. De koper blijft dan met lege handen achter. Na ontbinding herleeft het beslag op de onroerende zaak van de verkoper en kan de beslaglegger, waar mogelijk, executeren. Dit kan bijvoorbeeld door een verkoop via een executieveiling (artikel 551 Rv). De schuldeisers zullen pons-pons gewijs meedelen in de opbrengst van de verkoopprijs. In casus A betekent dit dat de anterieure schuldeisers 80.000 euro zullen ontvangen en de posterieure beslaglegger 15.000 euro. In casus B

ontvangen de anterieure schuldeisers 72.727 euro en de posterieure schuldeiser 27.273 euro. De notaris wordt in de regel betaald door de koper en hoeven daarom niet uit de verkoopopbrengst te worden voldaan. Indien een schuldeiser onder de huidige wetgeving beslag legt op de koopsom onder de notaris, zal de koper de onroerende zaak geleverd kunnen krijgen. Het ligt voor de hand dat de rechter, op basis van de Beslagsyllabus, het verlot voor de conservatoire beslaglegging zal beperken tot het *surplus*. In dat geval kan de notaris eerst de anterieure beslagleggers uitbetalen en daarna pas de posterieure. Indien in casus A de posterieure schuldeiser beslag op de koopsom onder de notaris heeft gelegd zal hij zich op het restant kunnen verhalen. Dit betreft een bedrag van 20.000 euro. Dit is voldoende om de vordering van de schuldeiser te voldoen (15.000 euro). Dan resteert er nog 5.000 voor de verkoper. In casus B ontvangt de posterieure schuldeiser 20.000 euro. Zou de rechter wel verlot verlenen tot het leggen van posterieur conservatoir beslag op de gehele koopsom onder de notaris of wanneer er sprake is van een executoriaal beslag, dan is thans onduidelijk of de uitbetaling op dezelfde wijze dient te geschieden. Aan deze onduidelijkheid maakt het wetsvoorstel een einde.

Op grond van de voorgestelde wijziging, zal de koper de koopsom aan de notaris kunnen betalen, ook al is er posterieur beslag op de koopsom onder de koper gelegd. De notaris ontvangt de koopsom vervolgens op zijn derdenrekening en zal daaruit anterieure beslagleggers voldoen (80.000 euro). Dan resteert er nog een bedrag van 20.000 euro. Ingeval de posterieure schuldeiser in casus A of casus B (executoriaal of conservatoir) beslag heeft gelegd op de onroerende zaak, zal het beslag met de levering zijn geconverteerd in een beslag op het *surplus*. Dit is een bedrag van 20.000 euro. In casus A kan uit dit bedrag de posterieure schuldeiser worden voldaan. In casus B is dit bedrag slechts voldoende om de posterieure schuldeiser gedeeltelijk te betalen.

Artikel 507b, tweede lid, Rv

De leden van de D66-fractie vragen naar de kosten die een derde-beslagene moet maken om de verklaringen conform artikel 476a Rv af te leggen en aan eventuele andere administratieve verplichtingen te voldoen. Voorts willen deze leden graag weten hoeveel tijd dit gaat kosten of hiervoor juridische bijstand moet worden ingeschakeld.

In de regel zullen de kosten voor het doen van een derdenverklaring circa 150 euro per beslag bedragen. Dit geldt zowel voor een beslag op de koopsom onder de koper als voor een beslag op de koopsom onder de notaris. Mijn verwachting is dat kopers na de inwerkingtreding van deze wet nauwelijks meer met een beslag op de koopsom onder de koper zullen worden geconfronteerd. Voor zover dit nog wel het geval is, ligt het op de weg van de deurwaarder om de koper voor te lichten over de inhoud van het beslagexploit en de mogelijkheid om in weerwil van het beslag te betalen.

De Minister van Veiligheid en Justitie,
G.A. van der Steur