

## **Beslag op de koopsom van een huis**

September 2016

mr. J. Brouwer

De auteur heeft grote zorgvuldigheid betracht in het weergeven van delen uit het geldende recht. Evenwel is noch de auteur noch Boers Advocaten aansprakelijk voor schade van welke aard dan ook indien gebaseerd op onjuiste en/of onvolledige informatie uit deze publicatie. Deze uitgave althans delen daarvan mag uitsluitend worden verveelvoudigd met volledige vermelding van de naam van de auteur.

Copyright © 2016

U heeft een vordering op de eigenaar van een onroerende zaak. U weet dat de eigenaar de onroerende zaak te koop heeft staan of al verkocht heeft en u weet toevallig ook nog wie de koper is. Heeft het zin om derdenbeslag te leggen op de koopsom?

Aan de hand van deze vraag schreef ik eerder in 2013. Toen was de situatie zo dat inschrijving van de koopakte de koper gedurende 6 maanden beschermde tegen beslagen van anderen op de woning (de zgn. Vormerkung). Had inschrijving van de koopovereenkomst eenmaal plaatsgevonden, dan konden schuldeisers van de verkoper nog wel beslag leggen op de woning, maar dit beslag kon niet tegengeworpen worden aan de koper, anders gezegd: er kon gewoon geleverd worden.

Maar een schuldeiser van de verkoper kon in plaats van beslag op de woning ook beslag leggen op de koopprijs onder koper of onder de transporterende notaris. Dat had tot gevolg dat de levering alsnog niet door kon gaan, omdat de koopprijs niet kon worden betaald.

In enkele gevallen is aan de rechter voorgehouden dat het niet de bedoeling van de wetgever kon zijn geweest om de Vormerkung zo eenvoudig te frustreren. Twee van die zaken kwamen uiteindelijk bij de Hoge Raad terecht, maar die oordeelde dat (ongeacht de bedoeling van de wetgever) de regeling van de Vormerkung wel bescherming bood aan de koper in geval van een beslag op de onroerende zaak, maar nu eenmaal geen bescherming tegen beslaglegging op de koopsom.

De wetgever was van oordeel dat de wet dan moest worden aangepast. Dat is ook gebeurd. Per 1 januari 2016 zijn enkele wetswijzigingen doorgevoerd.

De eerste belangrijke wijziging is, dat als nu nádat de koopovereenkomst is ingeschreven bij het Kadaster beslag wordt gelegd onder de koper op de koopsom, het de koper vrijstaat om de koopsom toch te betalen aan de notaris. Daarmee heeft beslag onder de koper op de koopsom geen zin meer.

De tweede belangrijke wijziging is dat wanneer er na de inschrijving beslag wordt gelegd op de onroerende zaak, dat beslag ná de levering geacht wordt

te rusten op het deel van de koopsom dat overblijft na voldoening van hypotheekhouders en eventueel eerdere beslagleggers, het zgn. surplus.

En daarmee is de effectiviteit van beslag op de onroerende zaak wel zeer beperkt.

Is de regeling daarmee nu waterdicht?

Ik meen van niet. Hoewel de minister in de wetsgeschiedenis op vragen hierover van verschillende fracties reageert dat de kwestie nu goed geregeld is in het nieuwe artikel 507b Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, is dat niet zo.

Dat artikel gaat immers nog steeds alleen over situaties waarin beslag op de onroerende zaak is gelegd. De wet zegt letterlijk: *Een beslag gelegd op een onroerende zaak nadat de koop van de zaak is ingeschreven in de openbare registers (...) rust na de levering van de zaak op het deel van de koopprijs dat de notaris ten behoeve van de verkoper onder zich houdt (...)*. En de wet zwijgt over een beslag gelegd op de koopsom onder de notaris.

Wat is het verschil? Sinds de wetswijziging wordt een beslag op een onroerende zaak (nádat de verkoopovereenkomst is ingeschreven in het Kadaster) dus automatisch omgezet in een beslag op het surplus van de koopsom. Maar een beslag onder de notaris op de koopsom ligt op de gehele koopsom. De schuldeiser heeft dus op grond van de wet meer aan een beslaglegging op de koopsom onder de notaris.

Waar de wet dus nog een gaatje openlaat, heeft de rechtspraak het systeem redelijk dicht gemetseld door in de Beslagsyllabus (voorschriften aan rechters voor het verlenen van verlov voor beslag) op te nemen dat als verlov wordt gevraagd om beslag te leggen op de koopsom onder de notaris dat de toestemming daarvoor beperkt wordt tot dat deel van de koopsom dat overblijft na uitbetaling van de hypotheekhouder(s) en eventuele eerdere beslagleggers (het surplus). Op die (wat geknutselde wijze) kunnen de bank en de oudere beslagleggers worden betaald én de levering van de onroerende zaak toch gewoon doorgaan.

In de Beslagsyllabus wordt als reden genoemd dat beslag op méér dan het surplus misbruik van recht zou zijn: de beslaglegger zou zich dan op onrechtmatige wijze een voorkeurspositie afdwingen op schuldeisers met een hogere prioriteit zoals de bank en eerdere beslagleggers, en bovendien juist

de koper benadelen terwijl die helemaal niet zijn schuldenaar is. Toch mag beslag ook gebruikt worden als dwangmiddel om de schuldeiser (de verkoper in dit geval) te dwingen om uit eventuele andere middelen te betalen.

Laat u dus door een inschrijving van de koopovereenkomst in het Kadaster niet uit het veld slaan, overleg met uw advocaat over beslag leggen onder de notaris op de koopsom, vraag om beslagverlof voor uw gehele vordering, krijgt u slechts verlof voor het surplus dan is in ieder geval de overwaarde voor u.