

EXECUTIEVEILING, BIEDEN EN GUNNEN EN TOCH GEEN VERKOOP ?



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

De titel van dit stuk dekt de lading van dit artikel niet helemaal, maar de [rechterlijke uitspraak](#) die de aanleiding ervoor was is van belang voor iedereen die als koper of verkoper optreedt bij een gedwongen verkoop. Gelukkig zijn er mogelijkheden om te voorkomen dat achteraf blijkt dat er toch geen onvoorwaardelijke overdracht plaats heeft gevonden en de verkoper/schuldeiser weer met het pand komt te zitten.

GEVOLGEN VOOR BANKEN

In oktober 2012 heeft de Rechtbank in Almelo moeten [oordelen](#) over een situatie waarbij de koper van een pand, dat gedwongen werd verkocht, zich beriep op dwaling als bedoeld in [artikel 228 lid 1 van Boek 6](#) van het Burgerlijk wetboek (BW). Als het beroep zou slagen, dan zou de koop ontbonden zijn en zou de verkoper/schuldeiser mee moeten werken aan het terugdraaien van de gehele transactie.

Oftewel: de koper zou van het pand af zijn, de koopsom (en overdrachtsbelasting) terug krijgen en de bank zou het pand weer in beheer krijgen maar de schuld zou niet afgelost zijn.

Uitermate aantrekkelijk voor een koper op een veiling, maar zeker niet voor executuerende schuldeisers (doorgaans zijn dat banken).

De koper deed een beroep op dwaling in de onderhavige zaak omdat naáde veiling een bouwkundig rapport boven tafel kwam. Dit rapport was opgesteld vóórdát de

veiling was ingezet. Uit het rapport bleek dat er voor minimaal €100.000,- vertimmerd moest worden aan het pand voordat het leefbaar was. De reden: onkundige werkzaamheden voordien.

De veiling-koper was van mening dat de executerende schuldeiser deze informatie niet had mogen achterhouden.

JURIDISCHE PUNTEN

Juridisch is het zo dat een overeenkomst vernietigd kan worden op grond van **dwaling** als de wederpartij in verband met hetgeen zij omtrent de dwaling wist of behoorde te weten, de dwalende had behoren in te lichten.

De Rechtbank stelde vast dat de executant wist wat er in het bouwkundig rapport stond en dat dit bekend was voordat de veiling plaatsvond. Dus: de SNS bank wist hoe slecht het pand er aan toe was.

Maar was de SNS Bank dan ook juridisch verplicht om opening van zaken te geven aan de potentiële kopers voordat zij zouden gaan bieden op de veiling ? Daarvoor moest de rechter kijken naar de in het verkeer geldende opvattingen.

Volgens de rechtbank was dat niet het geval omdat er tijdens de veiling gemeld werd dat het ging om "een af te bouwen woning" en "het lijkt alsof de bewoners hamer en zaag hebben laten vallen en zijn vertrokken". De bidders hadden dus kunnen weten dat er wel iets meer aan de hand was dan een lekkende kraan of loszittende toiletbril.

De executant had duidelijk gemaakt dat de woning niet direct bewoonbaar was en afgebouwd moest worden.

Dat de koper meende dat onder "afbouwen" verstaan moest worden dat alleen kleine punten afgemaakt moesten worden, was een conclusie die alleen voor rekening van de koper moest komen. Zeker omdat de koper een professionele vastgoedhandelaar was en er van zo iemand verwacht mag worden dat deze zelf een onderzoek instelt naar de staat van het te veilen object.

De rechtbank merkte over dat eigen onderzoek op dat een rondje lopen rond het pand door de koper niet voldoende was. Dat de veilende notaris geen sleutel had, waardoor geen bezichtiging binnen mogelijk was, is ook geen reden om anders te oordelen.

Oftewel:

de koper kon zich niet op dwaling beroepen omdat de executerende schuldeiser naar de regels in het maatschappelijk verkeer [in deze zaak](#) niet verplicht was om de bidders het bouwkundig rapport te geven.

CONCLUSIE

Als je optreedt namens een executerende schuldeiser en een pand in het openbaar wil verkopen dan zul je duidelijk moeten maken door bepaalde termen te gebruiken dat er mogelijk sprake is van achterstallig of slecht onderhoud of foutieve verbouwingswerkzaamheden. Welke termen dat zijn, kun je in de uitspraak nalezen.

Koop je juist panden op veilingen, wees dan op je hoede. Zeker als je een professionele handelaar bent, zul je veel eigen onderzoek moeten verrichten. Een kat in de zak heb je aan jezelf te danken !

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

