

**EXECUTIEVERKOOP DOOR VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)
MAG DOORGAAN OOK AL ZAL DE OPBRENGST TE LAAG ZIJN OM
DE ACHTERSTAND AF TE BETALEN.**



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

Beste lezer,

De [uitspraak](#) van het Gerechtshof in Amsterdam van 17 april 2013 is van belang voor administrateurs of beheerders van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) maar ook voor financieel adviseurs van hypotheekverstrekkers en medewerkers van de afdelingen Bijzonder/Intensief Beheer van banken.

Daarom licht ik hem graag toe.

Mag een VvE een executieveiling doorzetten als de opbrengst lager zal zijn dan de vordering van de hypotheekbank ?

Dat is simpel gezegd de vraag die beantwoord moest worden door het gerechtshof. Voordat ik het antwoord geef, zal ik kort de situatie schetsen.

X is eigenaar van een appartementsrecht. Hij heeft al enige tijd de servicekosten niet betaald en de achterstand is opgelopen tot €1.400,-. De VvE heeft executoriaal beslag gelegd op het appartementsrecht en wil dit in het openbaar verkopen. De bank die het recht van eerste hypotheek op het appartementsrecht heeft, neemt de executie niet over, zodat de VvE de veiling doorzet.

De bank vraagt aan de kortgeding rechter om stopzetting omdat haar belang zwaarder weegt dan dat van de VvE. De vordering van de bank is namelijk zo hoog dat de veilingopbrengst niet genoeg zal zijn om de hypothecaire schuld volledig af te lossen. De restantschuld is (vermoed ik) hoger dan de vordering van de VvE.

In kort geding krijgt de bank gelijk, maar de VvE gaat in hoger beroep en daarom moet het gerechtshof in Amsterdam tot een oordeel komen.

Het antwoord van het gerechtshof

Als je alle juridische argumenten en overwegingen wilt nalezen, verwijs ik je naar [het arrest](#) zelf.

Ik denk dat het voor jouw dagelijkse praktijk belangrijker is dat het gerechtshof van mening was dat de VvE het appartementsrecht mocht veilen ook al zou de opbrengst te laag zijn om de hypothecaire schuld af te lossen.

Het gerechtshof verwijst naar [lid 3 van artikel 122 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek](#). Daarin is geregeld dat de koper van een appartementsrecht verantwoordelijk wordt voor de achterstand in de betalingen van servicekosten over het lopende jaar en het voorafgaande jaar. Op grond hiervan kan de achterstand bij de VvE dus kleiner worden omdat de nieuwe eigenaar deze achterstand alsnog moet voldoen.

De post dubieuze debiteuren van de VvE daalt en dat is op zich al voldoende om het belang van de VvE boven dat van de bank te stellen, aldus het gerechtshof.

Maar het hof haalt nog een argument aan. Door de executieveiling komt de VvE ook af van een lid dat vele maanden lang weigerde te betalen. Het kwijtraken van zo'n notoire wanbetaler is ook een voordeel voor de VvE. En dat voordeel weegt ook mee in de argumentatie van het gerechtshof bij het beantwoorden van de vraag of de VvE de veiling mag doorzetten zelfs al is de verwachte opbrengst lager dan de vordering van de bank op basis van de hypothecaire geldlening.

Dat hierdoor de VvE ineens een betere uitgangspositie heeft bij de verdeling van de veilingopbrengst dan de bank (waardoor de waarde van het hypotheekrecht misschien minder is dan je op basis van de kadastrale rangorde zou verwachten) moet maar geaccepteerd worden. Dat is een gevolg van de wet en geen reden om anders te oordelen.

Aanpassen werkwijze bij banken nodig ?

Ik ben benieuwd of de betreffende bank het er bij laat zitten of in cassatie gaat bij de Hoge Raad. Als er geen gang naar Den-Haag wordt ingezet, dan zullen alle hypothecaire schuldeisers er in de toekomst rekening mee moeten houden dat de achterstand bij de VvE (over maximaal twee jaar) bij een executieverkoop eerst afbetaald moet worden. Misschien een goede reden om bij het verstrekken van hypotheek op appartementsrechten te eisen dat de schuldenaar ieder jaar een overzicht moet laten zien van de VvE dat hij of zij geen achterstand heeft in de betaling van de servicekosten.

Op mijn site (www.ntrs.nl) kun je je **gratis** abonneren op een nieuwsbrief zodat je iedere week bericht krijgt van de nieuwste columns die ik geschreven heb.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

