

SPREKEN IS ZILVER, ZWIJGEN IS FOUT



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

Een tijdje terug las ik een interessante [uitspraak](#) over de spreekplicht van de executerende bank bij een openbare verkoop. Doordat de betreffende hypotheekbank deze spreekplicht had geschonden, kon de koper op de veiling de hele transactie terugdraaien op grond van dwaling. De bank moest de totale koopsom terugbetalen en zat ineens weer met het pand in zijn maag.

Ik denk dat deze zaak voor iedereen die wel eens te maken heeft met een gedwongen verkoop interessant is.

Casus

De bank had een bouwkundig rapport laten opstellen alvorens tot de veiling over te gaan. Uit dat rapport bleek dat de schuldenaren bezig waren het pand te verbouwen maar dat dit nog niet afgerond was. Belangrijk was dat de inspecteur van mening was dat deze verbouwing dusdanig slecht was uitgevoerd dat feitelijk alles ongedaan gemaakt moest worden en op een vakkundige wijze hersteld zou moeten worden. Alles bij elkaar hing daar een prijskaartje aan van €100.000,-.

In de verkoop-informatie bij de veiling maakte de bank geen melding van dit keuringsrapport en de bevindingen van de inspecteur. Wel werd gemeld dat het een “afbouwoning” betrof en dat de debiteuren “midden in de verbouwing” hamer en zaag hadden laten vallen” en vertrokken waren.

Potentiële kopers trokken uit dit eufemistisch woordgebruik misschien wel de conclusie dat er nog werk verricht moest worden, maar niet dat hetgeen al gedaan was ongedaan moest worden gemaakt. Omdat de bank geen sleutel beschikbaar had gesteld aan de veiling-notaris, konden geïnteresseerden zich ook niet zelf een oordeel vormen over de staat van de woning.

Pas na betaling van de koopsom kwam de koper erachter dat hij een hele grote kat in de zak had gekocht. Daarop heeft hij via de rechter de koop ongedaan proberen te maken. Dat is uiteindelijk gelukt, omdat het gerechtshof het beroep op dwaling honoreerde.

Advies

Ik denk dat bij een openbare verkoop de executerende schuldeiser alle relevante gegevens zal moeten overleggen. Het gebruik van minder zware termen om de daadwerkelijke situatie te beschrijven, helpt daarbij niet (*afbouwwooning* in plaats van *bouwval*).

Hierdoor zal de opbrengst lager worden en zal de schuldeiser met een grotere (niet meer te incasseren) restvordering blijven zitten.

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.](#)

