

BESLAG MOET WORDEN OPGEHEVEN OMDAT DE KOOPPRIJS LAGER IS DAN DE HYPOTHECAIRE LENING



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Je zult het als financieel adviseur vast wel eens meegemaakt hebben: er is een koop gesloten, jij bent betrokken bij de financiering van deze aankoop en (vlak) voor de levering bij de notaris blijkt dat een schuldeiser van de verkoper beslag heeft gelegd op het pand.

De gehele zaak dreigt uitgesteld te moeten worden (als er al niet sprake is van afstel) omdat de schuldeiser weigert het beslag op te heffen als er niet afgelost wordt terwijl de verkoper geen mogelijkheid heeft om voldoende geld vrij te maken.

Zit er voldoende overwaarde in het pand, dan is er eigenlijk geen probleem. De schuldeiser geeft dan te kennen aan de notaris dat het beslag opgeheven zal worden als hij afbetaald wordt uit die overwaarde. Maar er is een patstelling als de schuld bij de hypotheekhouder net zo groot of zelfs groter is dan de in het koopcontract vastgelegde verkoopprijs.

Vervangende zekerheid of zelfs misbruik van (beslag)recht

In dat soort situaties hou ik in eerste instantie altijd de lijn aan dat de beslaglegger het beslag moet opheffen als de schuldenaar gelijkwaardige maar wel vervangende zekerheid stelt. Deurwaarders en de advocaten van schuldeisers denken dan onmiddellijk aan een bankgarantie of een depot bij de notaris. Maar ik leg dan de nadruk op het woord *gelijkwaardig*. Is er geen overwaarde, dan houdt dat volgens

mij in dat er dus helemaal geen vervangende zekerheid gegeven hoeft te worden aangezien de “waarde” van het beslag nihil is.

Doorgaans accepteert de schuldeiser zijn verlies en wordt het beslag opgeheven zodat de levering alsnog door kan gaan. Maar meestal moet de schuldenaar daar toch ook een advocaat voor inschakelen die dreigt met schadeclaims wegens misbruik van (beslag)recht en dat kost allemaal geld en tijd.

Uitspraak rechtbank Limburg geeft duidelijkheid

Op 24 december jl. heeft de Rechtbank Limburg een [uitspraak](#) gedaan waardoor alle betrokken partijen het makkelijker hebben om de beslaglegger het beslag te laten opheffen. Niet alleen ik heb daar voordeel van, maar ook in jouw praktijk kan het handig zijn om die uitspraak in gedachten te houden.

In deze zaak was er geen overwaarde omdat de hypotheekhouder een grotere vordering had dan de koopsom groot was. In plaats van een overwaarde, was er sprake van een restschuld. De beslaglegger moest van de rechters daarom het beslag opheffen.

Saillant detail is overigens dat de hypotheekhouder niet een reguliere financiële instelling was, maar een vennootschap die aan de verkoper verbonden was. Ondanks het feit dat hierdoor de kans bestond dat de schuldenaar de hoogte van de hypotheekschuld kon manipuleren, was dat geen reden om anders te oordelen.

Voorkomen is beter dan genezen

Overigens is er een simpele methode om de gehele discussie met de beslaglegger te voorkomen. Namelijk de zogeheten Vormerkung, waarbij de koopovereenkomst, voorafgaand aan de levering, door de notaris ingeschreven wordt bij het Kadaster.

De Vormerkung bewerkstelligt dat alle beslagen die gelegd worden gedurende de periode dat de Vormerkung geldt, geen belemmering vormen om de akte van levering te passeren. De beslagen hoeven dus niet eerst opgeheven te worden en de beslaglegger heeft dus geen machtsmiddel om zijn vorderingen afgelost te krijgen.

Naast de kosten is er nog een ander nadeel aan de Vormerkung. De bescherming die Vormerkung biedt, duurt nooit meer dan zes maanden. Zit er dus meer tijd tussen het tekenen van het koopcontract en de akte van levering, dan zal een keuze moeten worden gemaakt wanneer de koopovereenkomst wordt ingeschreven. Te vroeg inschrijven biedt geen bescherming tegen beslagen die kort voor het passeren van de akte van levering worden gelegd. Later inschrijven ondervangt dat probleem, maar bescherm niet tegen beslagen die vroeg worden gelegd.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

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.](#)

