

BESLAG GELDIG DANKZIJ FOUTIEVE DOORHALING HYPOTHEEK



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

Als schuldeiser staan je verschillende rechtsmiddelen ten dienste om je geld terug te krijgen van je “dubieuze” debiteur. Eén van die middelen is beslag leggen op diens bezittingen. Daarbij heeft het vaak de voorkeur om beslag op onroerende zaken te leggen, omdat die niet plotseling kunnen verdwijnen als de deurwaarder langs komt.

Maar een nadeel van beslaglegging op een woning of bedrijfspand is dat vaak een andere schuldeiser daar al een hypotheekrecht op heeft laten vestigen. Als beslaglegger sta je dan met 1-0 achter.

In een recente [uitspraak](#) van het Hof in Den Haag blijkt dat een schuldeiser soms door beslag te leggen voorrang krijgt op een (eerdere) hypotheekhouder.

Hypotheekrecht rust op meerdere registergoederen en wordt gedeeltelijk doorgehaald

In deze situatie had een bank geld geleend en als zekerheid een hypotheekrecht gekregen op meerdere appartementen in één complex. Na verloop van tijd is de schuld (gedeeltelijk) afgelost en wordt door de bank (gedeeltelijk) roeyement verleend. De notaris van de schuldenaar verzoekt de bewaarder van het Kadaster om de hypotheekakte door te halen voorzover het gaat om een aantal – in de roeyementakte specifiek aangeduide - appartementsrechten. Het hypotheekrecht blijft

dus deels in stand en is als zodanig ook zichtbaar bij inzage in de kadastrale registers als er gekeken wordt op de andere (niet gespecificeerde) woningen in het complex.

Fout in de royementsakte: het hypotheekrecht had niet doorgehaald moeten worden voor appartement nummer 13

Uit de zaak blijkt dat bij de doorhaling iets mis is gegaan. De bank had opgegeven dat de appartementen met index 16 tot en met 20 en 22 uit het hypotheekverband gehaald konden worden. In de royementsakte had de notaris echter (ook) appartementsindex 13 vermeld. Dus was – naar achteraf blijkt – dat appartement ten onrechte uit het hypotheekrecht uitgehaald.

Dat zou geen probleem zijn geweest als er niet door een andere schuldeiser beslag gelegd was op het appartement met nummer 13. Volgens de inzages bij het Kadaster die de deurwaarder had genomen kort voor en na het beslag, zat er geen hypotheekrecht op dat appartement en was na de beslaglegging enkel het door de deurwaarder gelegde beslag zichtbaar.

Kan de fout met terugwerkende kracht hersteld worden of heeft de beslaglegger het eerste verhaalsrecht ?

De bank stelde dat er sprake was van een fout en dat de bank nooit de bedoeling had gehad appartement nummer 13 vrij te geven. Daarnaast stelde de bank dat de beslaglegger dit wist of had kunnen weten (door bij het Kadaster de royemenstakte van de notaris op te vragen) en dat hij zich dus niet kon beroepen op het leerstuk van de Derdenbescherming van artikel 3:36 Burgerlijk wetboek.

De raadslieden van het Hof in Den-Haag zijn echter van mening dat de beslaglegger uit mocht gaan van de situatie zoals die kenbaar was uit de registers van het Kadaster. Omdat op de, door de deurwaarder gemaakte, prints van de inzages geen hypotheek was vermeld ten gunste van de bank, kan de beslaglegger dus terecht claimen een beter recht te hebben dan de bank.

Dus de beslaglegger kan het appartement met index 13 nu in het openbaar verkopen om de vordering te verhalen, terwijl het hypotheekrecht van eerdere datum is en normaal gesproken vóór zou gaan.

Advies

Als hypotheekhouder moet je dus goed opletten wat je aan de notaris doorgeeft als het gaat om een gedeeltelijk royement. Wees zo duidelijk mogelijk welk onderpand wel of niet uit het hypotheekrecht gehaald mag worden. Gaat het desondanks fout, dan zal de geleden schade geclaimd kunnen worden bij de notaris.

Heb jij juist een vordering zonder hypotheekrecht en wil je beslag leggen, neem dan inzage bij het Kadaster (in register 3) en bewaar die informatie vervolgens zorgvuldig. Want (alleen) daarmee kun je afdoende bewijzen dat er op het moment van inzage geen hypotheekrecht gevestigd was op jouw verhaalsobject.

[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.](#)

