

HYPOTHEEKBANK VERKOOPT ALS ZAAKWAARNEMER



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

Beste Lezer,

Als hypotheekbank kun je bij wanbetaling het onderpand in het openbaar verkopen, de zogeheten [executie verkoop](#). Het echte opbieden en afmijnen kan voorkomen worden als tijdig een bieding gedaan wordt en de rechtbank toestaat dat er een koopovereenkomst gesloten wordt, zo staat in [lid 2 van artikel 268](#) van het Burgerlijk wetboek.

Meestal wil de bank dat niet omdat er kosten aan verbonden zijn en de opbrengst lager is dan gewenst.

Zaakwaarneming en geen openbare verkoop

De SNS Bank had vorig jaar een andere mogelijkheid gevonden, die ik je niet wil onthouden. De bank vroeg de [Rechtbank in Utrecht](#) namelijk om op grond van [zaakwaarneming](#) het onderpand uit de hypotheekakte te mogen verkopen en leveren.

Dat klinkt gek (en dat is het ook) omdat de bank het recht tot openbare verkoop had op grond van het hypotheekrecht dat ten gunste van de SNS was gevestigd op de woning. De bank wilde die route echter niet ingaan onder meer omdat de opbrengst dan lager zou zijn. Bij een “normale” verkoop via een makelaar was de kans op een hogere verkoopprijs groter.

De rechtbank ging niet zondermeer mee in het verzoek van de bank. De al dan niet gedwongen verkoop van iemands woning is namelijk zeer ingrijpend in het eigendomsrecht. Dus dat kan niet zomaar plaatsvinden. Daarom heeft de wetgever ook de regeling geschreven van de openbare verkoop met alle checks and balances die daar in zitten.

De rechter ging echter mee in de redentie van de bank dat een openbare verkoop (of dat nu via een veiling zou zijn of via onderhandse biedingen) tot een lagere opbrengst zou leiden. De rechter haalde instemmend de woorden van de bank aan: *“Bovendien schrikt dit traject volgens SNS particuliere kopers af, waardoor alleen handelaren bereid zijn te bieden. Dezen bieden gewoonlijk net boven de getaxeerde executiewaarde.”*

Vereisten waaraan voldaan was in deze zaak

De rechter stelde wel dat de bank als zaakwaarnemer zeer zorgvuldig moet optreden. Daarbij is een belangrijk punt dat de SNS zelf een taxatierapport had laten opstellen en daaruit een verschil bleek in opbrengst tussen de openbare verkoop en een “gewone” verkoop.

Ook had de schuldenaar eerder een volmacht getekend waarbij de bank gemachtigd werd tot verkoop en levering van de woning, zodat duidelijk was dat ook hij wilde verkopen.

Tevens was door de emigratie van de eigenaar naar (vermoedelijk) Peru voldoende aannemelijk dat een spoedige terugkeer naar die woning niet tot de meest waarschijnlijke scenario's behoorde.

Ook van belang was een mail van de eigenaar waarin deze aangaf dat de bank in het kader van de verkoop door een makelaar nieuwe sloten mocht plaatsen zodat de makelaar met kijkers binnen kon komen. Deze mail is niet doorslaggevend maar wel gewichtig genoeg om in het vonnis geciteerd te worden:

Vervanging is niet noodzakelijk er is een sleutel aanwezig in de achtertuin, deze kunt u vinden in de bloembak (plastic zakje in de tuinaarde) welke rechts aan het tuinhek (rooster) hangt.

Anders heeft u mijn toestemming om alsnog de sloten te vervangen

Belang voor iedere schuldeiser die een hypotheekrecht heeft

Als hypotheekhouder heb je bij wanbetaling het recht om over te gaan tot openbare verkoop.

Maar als je (met de SNS Bank) van mening bent dat een “gewone” verkoop beter is qua opbrengst, dan bestaat er dus nog een tweede mogelijkheid:
je verkoopt zelf de woning als zaakwaarnemer van de eigenaar.

Volgens de Rechtbank Utrecht kan dat als aan diverse eisen is voldaan.

Of iedere rechtbank voor elke situatie dezelfde eisen stelt, durf ik je niet te garanderen. Maar het bestaan van deze nieuwe optie vind ik te belangrijk om niet met je te delen.

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

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

