

Van : *Adviescommissie Huurrecht*  
 Datum : 25 Januari 2013  
 Betreft : **Wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het Burgerlijk Wetboek in verband met het transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maken van de executoriale verkoop van onroerende zaken (33 484)**

---

## SAMENVATTING

### Conclusie

De commissie is positief over het wetsvoorstel. De commissie meent echter dat de rechter de mogelijkheid moet behouden om een redelijke ontruimingstermijn vast te stellen, waarbij een wettelijk maximum van drie maanden onvoldoende is. Voorts meent de commissie dat duidelijker verwoord dient te worden dat het proces-verbaal van toewijzing niet tegenover een huurder gebruikt kan worden en dat de termijn waarbinnen degene die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt een executiegeschil aanhangig kan maken moet worden verlengd tot zeven dagen. Tot slot meent de commissie dat nader ingevuld dient te worden wat het begrip “vergewissen” (als bedoeld in artikel 3:264, lid 1 Burgerlijk Wetboek 2e punt) in de praktijk zal moeten inhouden.

### Kernpunten

1. De rechter moet de mogelijkheid behouden om, rekening houdend met de belangen van alle betrokken partijen, een redelijke ontruimingstermijn vast te stellen. Een wettelijk maximum van drie maanden is daartoe onvoldoende.
2. In het belang van de huurder moet de wetgever exacter aangeven welke maatregelen de hypotheekhouder moet nemen om zich naar behoren te “vergewissen” (als bedoeld in de toelichting op artikel 3:264, lid 1 Burgerlijk Wetboek).
3. Gelet op de wijziging van lid 3 van artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering moet duidelijker verwoord worden dat het proces-verbaal van toewijzing niet een huurder tot ontruiming kan noodzaken.
4. De termijn waarbinnen degene die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt of als huurder niet bekend was moet een termijn van tenminste zeven dagen krijgen om effectief een executiegeschil tegen de aangekondigde ontruiming aanhangig te kunnen maken.

## Bijlage

Bijlage bij: Advies Adviescommissie Huurrecht Nederlandse Orde van Advocaten inzake:

### **Wetsvoorstel “Wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het Burgerlijk Wetboek in verband met het transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maken van de executoriale verkoop van onroerende zaken” (33 484).**

De commissie heeft het wetsvoorstel uitsluitend bekeken vanuit huurrechtelijke aspecten. De commissie is overwegend positief over het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel, dat de executoriale verkoop van onroerende zaken transparanter en voor een breder publiek toegankelijk maakt, is ook in het belang van huurders. De opbrengst van geveilde panden is in het huidige systeem in het algemeen veel lager dan de opbrengst bij onderhandse verkoop. Een transparantere wijze van veilen en voor een breder publiek zal naar verwachting tot hogere opbrengsten leiden. Dat zal ook een positieve invloed kunnen hebben op de mogelijkheden voor de huurder op grond van artikel 3:264 lid 7 zijn schade te verhalen op de opbrengst.

De commissie wenst twee punten van kritiek onder de aandacht van de wetgever te brengen met betrekking tot de positie van de huurder.

#### **1. Ontruimingstermijn van maximaal drie maanden: te kort**

In het wetsvoorstel wordt de maximale ontruimingstermijn voor de huurder van woonruimte teruggebracht van één jaar naar drie maanden.

In de Memorie van Toelichting wordt aangegeven dat een termijn van drie maanden voor degene die de woning dient te verlaten om vervangende woonruimte te vinden redelijk wordt geacht.<sup>1</sup> Vanuit de optiek van de veilingkoper is begrijpelijk dat deze zo spoedig mogelijk de woning wil kunnen betrekken. Niet wordt aangegeven waarom deze termijn voor de huurder van woonruimte redelijk wordt geacht. De bescherming van de huurder van woonruimte wordt sterk verkleind door het inkorten van zijn ontruimingstermijn. Die termijn heeft de huurder, die door executoriale verkoop veelal onverwacht zijn huurrecht verliest, nodig om andere woonruimte te vinden. Bij de invoering van artikel 3:264 lid 6 in 1992 is er in het Parlement uitvoerig discussie geweest met betrekking tot de mate van bescherming van de huurder. Door de wetgever is destijds een termijn van een jaar redelijk geacht. De commissie meent dat een bekorting van de ontruimingstermijn beter behoort te worden onderbouwd, en vooralsnog in de huidige krappe woningmarkt en gelet op de wettelijke huuropzeggingstermijn (maximaal 6 maanden) te zeer aan de woonbelangen van de huurder voorbij gaat.

Er zijn de commissie uit de praktijk geen gevallen bekend waarin aan een huurder, die zijn huurrecht door een executoriale verkoop van de door hem gehuurde woonruimte verliest, door de rechter de huidige maximale ontruimingstermijn van een jaar is gegund. De termijn blijkt in de praktijk, uitzonderingen daargelaten, voor een huurder met (minderjarige) kinderen maximaal 6 maanden te bedragen. Voor alleenstaanden wordt vaak een veel kortere termijn vastgesteld.

De commissie meent dat in de individuele gevallen steeds met de belangen van de huurder, afgewogen tegen die van de hypotheekhouder en koper, door de rechter rekening moet kunnen worden gehouden. Een beperking van de ontruimingstermijn tot slechts drie maanden beperkt de mogelijkheid van de rechter daarin. Uit de door rechters verleende ontruimingsverloven afgegeven onder het huidige recht waarin vrij korte ontruimingstermijnen worden vastgesteld, maar in geval van aanwezigheid van minderjarige kinderen wel gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid een langere ontruimingstermijn toe te wijzen (maar zelden of nooit de huidige maximale termijn), blijkt dat rechters zich ook terdege bewust zijn van de belangen van hypotheekhouder en veilingkoper.

<sup>1</sup> *Kamerstukken II, MvT, nr. 3, p. 16*

Een termijn van drie maanden is (te) kort om andere woonruimte te vinden, zeker als het veilingadres zich in de Randstad bevindt. Daar komt bij dat een ontruiming op grond van het inroepen van het huurbeding, voor zover bekend, meestal geen urgentiegrond oplevert voor toewijzing van een vervangende woonruimte in de sociale huursector.

De meeste huurders blijken geen rekening te houden met de mogelijkheid geconfronteerd te kunnen worden met een beëindiging van de huurovereenkomst op grond van de inroeping van het huurbeding en de termijn waarop als dan ontruimd dient te worden. Het bestaan van de regeling is bij het overgrote deel van hen volledig onbekend. Weliswaar zou iedere huurder op het bestaan van een huurbeding bedacht moeten zijn ("iedereen hoort de wet te kennen") en zou hij daadwerkelijk ermee bekend kunnen zijn door raadpleging van het kadaster voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst, in de praktijk is (vrijwel) geen potentiële huurder op de regeling van het huurbeding bedacht. Er is ook geen instantie die hen op het bestaan van de regeling wijst. De regeling van lid 7 van artikel 264 biedt de (gewezen) huurder ten aanzien van de geleden schade, zoals bijvoorbeeld kosten die hij moet maken om nieuwe woonruimte te vinden weinig soelaas. Bovendien zal de huurder de betaalde waarborgsom vrijwel nooit terug kunnen krijgen omdat zijn verhuurder geen verhaal biedt. Met de veiling wordt (vrijwel) nimmer een opbrengst verkregen waarbij zowel de hypotheekhouder als de huurder, voor wat betreft zijn schade als gevolg van de vernietiging van de huurovereenkomst, voldaan kan worden. De gewezen eigenaar/verhuurder blijkt –uit de aard der zaak- geen verhaal te bieden.

Een langere ontruimingstermijn geeft de huurder meer mogelijkheden om verhuizing naar een passende woonruimte mogelijk te maken. De rechter moet de mogelijkheid behouden om -rekening houdend met de belangen van alle betrokken partijen- een redelijke ontruimingstermijn vast te stellen. De commissie meent dat een wettelijk maximum van drie maanden daartoe onvoldoende is. Aansluitend bij het huurrechtelijk systeem zou een termijn van zes maanden meer in de rede liggen.

## 2. Onderzoek door de hypotheekhouder

Op grond van de voorgestelde wettekst van lid 3 van artikel 525 Rv zal degene die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper op grond van het proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming kunnen worden genooddaakt. In het huidige artikel 525 Rv is het alleen de geëxecuteerde die op vertoon van het proces-verbaal van toewijzing dient te ontruimen. Voorts wordt voorgesteld om artikel 3:264, lid 1 BW in die zin aan te vullen dat de hypotheekhouder het huurbeding voorafgaand aan de openbare verkoop van een woning dient in te roepen, tenzij er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat er geen andere personen dan de hypotheekgever en zijn huisgenoten aanwezig zijn in het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop. Volgens de Memorie van Toelichting zal er in ieder geval sprake zijn van een gegronde reden indien:

- uit een voldoende recent uittreksel van de GBA blijkt dat alleen de hypotheekgever en zijn huisgenoten op het adres staan ingeschreven,
- de hypotheekhouder bekend is met de feitelijke situatie en zich ervan vergewist heeft dat er geen andere personen dan de eigenaar en zijn huisgenoten wonen, of
- er sprake is van een onroerende zaak waarvan het veilen in verhuurde staat wenselijk is of wordt beoogd.

De commissie meent dat de Raad van State terecht opmerkt dat de inschrijving in de GBA niet altijd voldoende inzicht geeft in de vraag wie de feitelijke bewoners van de woning zijn en dat een uittreksel uit het GBA dus niet zonder meer als een gegronde reden in de zin van het voorstel kan worden aangemerkt. De hypotheekhouder zal volgens de commissie een gedegen onderzoek moeten instellen of er geen andere personen dan de eigenaar en zijn huisgenoten wonen op het veilingadres. De commissie meent, in het belang van de huurder, dat nader ingevuld dient te worden welke eisen ten aanzien van het begrip "vergewissen" door de hypotheekhouder gesteld worden. Wat acht de wetgever daartoe voldoende?

### 3. De positie van de woonruimtehuurder indien het huurbeding niet is ingeroepen.

Vorenstaande speelt ook een rol bij de vraag wat de situatie zal zijn indien blijkt dat zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing personen *met* recht of titel in de geveilde zaak bevinden die als zodanig niet bekend waren aan de veilingkoper. Deze bewoners kunnen, a-contrario redenerend, op grond van het proces-verbaal van toewijzing niet tot ontruiming worden genoodzaakt. De onzekerheid voor de veilingkoper dat hij geconfronteerd wordt met een huurovereenkomst die nagekomen dient te worden blijft bestaan. Hoe beperkter het onderzoek van de hypotheekhouder is, hoe groter de kans dat deze situatie zich voordoet. De Memorie van Toelichting gaat er kennelijk vanuit dat het altijd om personen gaat die de hypotheekhouder niet heeft kunnen traceren na aankondiging van de veiling bedoeld in artikel 516 Rv en die na de veiling zonder recht of titel in het geveilde pand blijken te wonen, bijvoorbeeld krakers. Niet valt uit te sluiten dat er ook sprake van huurders kan zijn die niet door de hypotheekhouder zijn getraceerd. De commissie neemt op grond van de voorgestelde tekst aan dat deze huurders niet ontruimd kunnen worden op grond van het proces-verbaal van toewijzing. De wetgever zal hierover meer duidelijkheid moeten geven.

Als juist is dat personen die zich *met* recht of titel in de geveilde zaak bevinden maar als zodanig niet bekend waren aan de veilingkoper niet op grond van het proces-verbaal ontruimd kunnen worden, dan zal de kans dat de veilingkoper met een dergelijke huurder wordt geconfronteerd sterk afhangen van het onderzoek van de hypotheekhouder. De vraag is vervolgens of met de toevoeging van lid 3 het procesinitiatief bij deze huurder wordt gelegd, en bijvoorbeeld ook in een geval de huurder zich op het adres heeft ingeschreven maar niet door de hypotheekhouder is getraceerd. Geconfronteerd met een dreigende ontruiming lijkt het -op grond van het voorgestelde lid 3 en de toelichting daarop- dat deze huurder wiens aanwezigheid niet door de hypotheekhouder vóór de veiling is getraceerd een procedure moet aanvangen ter voorkoming van zijn ontruiming. De commissie neemt aan dat het niet de bedoeling van het wetsvoorstel is dat het proces-verbaal tegen deze huurder gebruikt kan worden, maar dit blijkt onvoldoende uit de voorgestelde wetstekst en de daarop gegeven toelichting. De commissie verzoekt de bedoeling van de wetgever explicieter onder woorden te brengen in de wettekst of in ieder geval in de toelichting.

### 4. Termijn aangekondigde ontruiming (art. 555 Rv)

Volgens de Memorie van Toelichting is er rekening gehouden met het oordeel van de Hoge Raad,<sup>2</sup> inhoudende dat op grond van artikel 8 EVRM iemand zijn woning niet mag verliezen voordat een rechter daarover vooraf een uitspraak heeft kunnen doen. Volgens de Memorie van Toelichting is daaraan in het geval van artikel 525, derde lid, Rv. (ten aanzien van personen die zich zonder recht of titel in de verkochte zaak bevinden) voldaan, doordat de gedwongen ontruiming moet worden betekend en vooraf worden gegaan door een exploit van de deurwaarder, houdende bevel om binnen drie dagen aan de executoriale titel te voldoen (art. 555 Rv). De termijn van drie dagen geeft degene die tot ontruiming wordt genoodzaakt de mogelijkheid om de rechter, voorafgaand aan de ontruiming, over de toelaatbaarheid van de ontruiming te laten oordelen. De termijn van drie dagen is te kort om effectief te kunnen zijn en geeft de bewoner geen reële gelegenheid een advocaat te zoeken die vervolgens op zijn beurt erg weinig tijd heeft om een voorlopige voorziening (kort geding) daadwerkelijk aanhangig te kunnen maken. Het OM geeft een kraker reeds een langere termijn om een aangekondigde strafrechtelijk ontruiming effectief te kunnen laten toetsen door de rechter<sup>3</sup>. De commissie stelt voor de termijn genoemd in art. 555 Rv in het verlengde van het (door de Hoge Raad gesanctioneerde) beleid van het OM te verlengen tot zeven dagen voor anderen dan de geëxecuteerde (art. 525 lid 3 Rv). In bijzondere gevallen zou de voorzieningenrechter dan een extra ontruimingstermijn kunnen geven, bijvoorbeeld wanneer een gezin met kinderen op straat zou komen te staan zonder dat er adequate opvangmogelijkheden zijn.

Voorts geeft de commissie in overweging de bekendmaking door aanplakking te handhaven teneinde de bewoner te waarschuwen voor de op handen zijnde executieveiling.

<sup>2</sup> HR 28 oktober 2011, LJN BQ9880; *Kamerstukken II*, MvT, nr. 3, p. 11

<sup>3</sup> Staatscourant 2010, 19500 (2 december 2010)

##### **5. Gronden weigering hypotheekhouder te verhuren**

Tot slot adviseert de commissie onderzoek te laten doen naar de vraag of en onder welke voorwaarden hypotheekhouders zouden kunnen worden verplicht toestemming voor verhuur te geven, zoals -bijvoorbeeld- in het geval de huurprijs voldoende is om de aflossing en rente (maandelijkse lasten van de hypotheekgever) te kunnen blijven voldoen en deze door de huurder rechtstreeks aan de hypotheekhouder zullen worden voldaan.