



## Veilig geld uitlenen en veilingen

**Voor het eerst in een lange tijd hebben wij op kantoor weer een veiling in behandeling of beter: een openbare executoriale verkoop. Tijdrovend werk, maar leuk om te doen (voor ons dan, voor de betrokkenen is het natuurlijk niet leuk).**

Zo'n tien a vijftien jaar geleden kwamen veilingen op 'normale notariskantoren' vaker voor dan nu. Dan gaf de bank - die veelal veilingverkoper was - de lokale notaris die die hypotheekakte had gepasseerd de opdracht om tot veiling over te gaan. Nu werkt dat iets anders omdat de meeste banken specifieke kantoren daartoe de opdracht geven.

En dan werken de veilingen verder veelal via 'regioveilingen'. Dat zijn dus allerlei veilingen die samen in één bijeenkomst worden gehouden. Eén en ander wordt op internet gepubliceerd (zie [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl)).

Een veiling vindt meestal plaats in één zitting. Eerst wordt er 'opgeboden' en dan wordt er 'afgeslagen'. Tegenwoordig zijn er zelfs mogelijkheden om mee te bieden via internet! De aankondiging van de veiling moest vroeger in een landelijk verspreid dagblad, tegenwoordig hoeft dat alleen maar via internet.

Het verschil tussen een gewone reguliere verkoop zonder veiling en een veiling is

dat de eigenaar meestal verkoopt als het gaat om die reguliere verkoop.

Bij een veiling is het zo dat de executant verkoopt. De executant is dan ofwel de geldverstrekker op grond van een gevestigd hypotheekrecht, maar het kan ook een beslaglegger zijn die een beslag heeft gelegd.

### Legt iemand een beslag op uw woning?

Ongeacht of hij wel of niet gelijk krijgt bij de rechter heeft dat als nadeel dat u uw woning niet zomaar meer kan verkopen. U zult immers vrij van hypotheek en beslagen moeten leveren en dus is het aan de notaris om ervoor te zorgen dat hij de inschrijvingen mag doorhalen bij een verkoop. En dus klopt de notaris in zo'n geval aan bij de beslaglegger om te vragen wat er moet worden betaald om 'royement' te krijgen.

Wil de beslaglegger op grond van zijn beslag ook gaan verkopen om zijn geld te krijgen dan mag dat ook, maar dan

kan de hypotheekhouder - als er een hypotheekhouder is - deze verkoop overnemen.

Stel dat iemand zoveel schulden heeft en zoveel beslagen op een woning dat er niet meer genoeg is om iedereen te kunnen betalen bij die verkoop. Is er dan voor die verkoper ook niet genoeg geld om bij te kunnen betalen, dan is die overdracht niet meer mogelijk.

Dan zou het ook nog kunnen zijn dat de verkoper failliet is gegaan ondertussen. Tja, dan krijgen we te maken met een curator die wordt aangesteld die mag verkopen met toestemming van de rechter-commissaris.

Bij zo'n openbare verkoop is dat anders. De executant / gelduitlener verkoopt en hoeft zich ook niets aan te trekken van het faillissement van de eigenaar, want hij heeft een zelfstandig recht tot verkoop. Al is er niet genoeg om iedereen te betalen, dan nog vallen de beslagen eraf door 'zuivering'. En dus krijgt de veilingkoper vrij van beslagen en dergelijke.

Wat ik u maar wil meegeven is het navolgende: als u geld wilt uitlenen aan uw zoon of dochter of aan een derde dan doet u er dus goed aan om - net als een bank - altijd een hypotheekrecht te laten vestigen via de notaris.

Niet uw schouders ophalen en zeggen: "komt wel goed en ik heb er wel vertrouwen in"!

Gaat de schuldenaar namelijk failliet of wordt er een beslag gelegd dan staat u achter in de rij en kunt u wachten met andere schuldeisers totdat u betaald wordt (of niet).

Heeft u wel dat hypotheekrecht dan kunt u toch verkopen en redelijk makkelijk uw geld krijgen (de hypotheekhouder gaat altijd voor andere schuldeisers). Latere beslagleggers of een faillissement van de eigenaar zullen uw rechten niet deren.

Ook alleen een geldlening bij notariële akte zonder hypotheekrecht - als u dat niet per se wilt hebben - heeft als voordeel dat het een 'executoriale titel' oplevert en dus kunt u zonder rechter de niet betaalde bedragen toch opeisen. In zo'n geldlening zou ook weer een volmacht kunnen worden opgenomen tot hypotheekvestiging voor het geval de betalingen niet goed gaan.

Wij zijn u ter zake bij het opstellen van dergelijke stukken graag van dienst.



**U kunt ook chatten met de notaris,  
zie [www.notarisoudewater.nl](http://www.notarisoudewater.nl)**

*Uw notaris  
in de regio*



mr. A. J. W. Kuiper

Rodezand 42  
3421 BB Oudewater  
PB 31, 3420 DA Oudewater

**0348-561427 / 0348-473000**  
info@notarisoudewater.nl  
**www.notarisoudewater.nl**