



Mr Aniel Autar,  
Kooijman Lambert Notarissen, Rotterdam

## VvE-bijdrage niet betaald? Appartement wordt geveild

**Dat de VvE-bijdrage tijdig betaald moet worden, lijkt als vanzelfsprekend. Toch bespeur ik een toename van het aantal veilingen welke in opdracht van VvE en plaatsvinden. Een poos geleden ging het zelfs om een achterstand van nog geen zeventuizend euro.**

**D**e gevolgen van de crisis worden steeds duidelijker. Had ik tot pakweg vier jaar geleden slechts één of twee onroerendgoed-veilingen per maand, nu krijg ik soms vier á vijf veilingopdrachten per week. Een aanzienlijke stijging dus. Het ergste is dat deze stijging was te voorzien. Reeds op 9 juli 2009 waarschuwde ik in dagblad De Pers hiervoor. Ik verzocht de overheid in dat artikel om mensen die in financiële problemen dreigden terecht te komen, te helpen. Niet door meer geld uit te trekken, maar door haar financiële middelen anders in te zetten. Als u uw schulden niet betaald, kunnen uw bezittingen geveild worden. Het is begrijpelijk dat de wet voor zo'n ingrijpende gebeurtenis 'spelregels' geeft. Veel van die spelregels zijn te vinden in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (afgekort: Rv).

### Soorten veilingen

Grofweg zijn er met betrekking tot registergoederen (zoals appartementsrechten) twee soorten van veilingen te onderscheiden: de hypotheekveiling en de beslagveiling. De meest bekende veiling is de hypotheekveiling. Een dergelijke veiling kan alleen plaatsvinden als de debiteur een recht van hypotheek aan de crediteur (meestal 'de bank') heeft verleend. Hypotheek geeft de schuldeiser ('de hypotheekhouder') een sterk recht: hij kan het registergoed zonder tussenkomst van de rechter veilen en hoeft zich daarbij niets van andere schuldeisers aan te trekken. Als op een appartementsrecht meerdere hypotheeken zijn gevestigd, wordt in geval van veiling de eerste hypotheekhouder als eerst voldaan; blijft er nog iets van de veilingopbrengst over dan is dat voor de tweede hypotheekhouder.

De crediteur (bijvoorbeeld: de VvE) die geen hypotheekrecht heeft, kan tegen een debiteur die weigert te betalen een juridische procedure beginnen. Als de crediteur die procedure wint, kan hij de rechter (in die zelfde procedure) vragen toe te staan dat het registergoed wordt geveild. Indien de rechter hierin toestemt, kan de crediteur via een deurwaarder beslag laten leggen op het appartement; juristen spreken in dat verband van executoriaal beslag. Omdat het executoriale beslag in artikel 517 Rv wordt geregeld, wordt een dergelijke veiling in de praktijk ook aangeduid als: een veiling ex art. 517 Rv.

### VvE als schuldeiser

Zoals ik reeds hiervoor vertelde, komt het steeds vaker voor dat de VvE als executant optreedt. Op die manier kan worden voorkomen dat de andere eigenaren moeten opdraaien voor de schuld van hun buurman of -vrouw. Maar betekent dit dat als de hypotheekhouder veilt, de VvE altijd achter het net vist? Nee, dat hoeft niet. De veilingkoper is so-wie-so aansprakelijk voor de contributie van het lopende en het vorige boekjaar. VvE'en doen er daarom verstandig aan bij de bank er op aan te dringen de geplande veiling dit jaar nog te laten plaatsvinden. Zo zijn zij ervan verzekerd dat de contributie over het kalenderjaar 2008 alsnog wordt voldaan. Ook kan de VvE de hypotheekhouder verzoeken als bijzondere veilingvoorwaarde te bepalen dat de veilingkoper ook aansprakelijk is voor de betaling van de achterstallige contributie. Oplettende VvE-bestuurders kunnen nu van onschatbare waarde zijn!



Vendu Notarishuis Rotterdam