

De (onbegrepen?) hypothecaire veiling

Carlo Jadnanansing

In het binnenkort te verschijnen nummer van het SJB 2020 nr. 1 is een artikel van mijn hand geplaatst getiteld: **Algemene opmerkingen over de veiling ex. 1207 B.W.**

De onderhavige publicatie beoogt een groter bereik te hebben.

De hypothecaire financiering komt veelvuldig voor in ons land. Als iemand geld nodig heeft, dient hij zich te richten tot een kredietverlenende instelling of een geldschieter.

Voor de terugbetaling hiervan wordt een vorm van zekerheid verlangd. Bij hypotheek wordt in de praktijk veelal gedacht aan een geldbedrag, terwijl hypotheek betrekking heeft op het onderpand dat als zekerheid wordt gegeven.

In de hypotheekakte wordt als standaardbeding opgenomen dat de debiteur aan de crediteur het recht verleent om bij wanbetaling het verbonden onroerend goed in het openbaar te verkopen.

De hypothecaire veiling

Bij het aangaan van de geldlening beseft de schuldenaar/onderzetter ter dege dat bij niet tijdige betaling, hij zijn onroerend goed kwijt kan raken, omdat de schuldeiser/hypotheekhouder in de akte *onherroepelijk* door hem gemachtigd is in dat geval tot de executie over te gaan.

Indien het moment echter aanbreekt, komt het vaak voor dat de schuldenaar de consequenties van zijn wanbetaling niet wenst te accepteren.

Als het verkrijgen van uitstel van betaling niet lukt, pleegt de debiteur de rechter stopzetting van de executie te vragen. Als reden voor de stopzetting wordt gezocht naar een fout in de akte of de krantenadvertentie of het niet in acht nemen van bepaalde formaliteiten. Hierbij wordt geheel uit het oog verloren dat in de hypotheekakte als standaardbeding wordt opgenomen dat bij wanbetaling, de gehele hoofdsom met rente en kosten opeisbaar is, en de schuldeiser gerechtigd is tot openbare verkoping over te gaan *zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit vereist is*.

De achtergrond voor deze wijze van veiling is het verstrekken van financieringen aantrekkelijker te maken. De veiling ex. 1207 B.W. *dient primair het belang van de schuldeiser*. Uiteraard ook die van de schuldenaar, daar deze relatief makkelijk geld kan lenen.

Het belang dat de wetgever m.i. voor de wanbetalende schuldenaar voor ogen had, is dat de veiling een zo hoog mogelijke opbrengst moet hebben. Dit omdat uit de opbrengst primair de hypotheekschuld moet worden voldaan en indien er een saldo overblijft, moet dit aan de schuldenaar worden uitgekeerd. De belangrijkste waarborg voor de schuldenaar is daarom dat de veiling moet geschieden op de wijze bij de wet voorgeschreven. Hiervan is het belangrijkste aspect dat het in het openbaar geschiedt volgens plaatselijk gebruik (bekendmaking aan het publiek middels krantenadvertenties en de wijze van veilen bijv. opbod en afslag).

Uit vele processen ontstaat de indruk dat de schuldenaar als economisch zwakkere beschermd moet worden tegen de schuldeiser. Dit komt o.a. tot uiting indien een extreem hoge rente is bedongen. Ik kan mij echter voorstellen dat de rechter van oordeel is dat in bepaalde gevallen door de schuldeiser misbruik van zijn positie gemaakt is. Hoever moet je echter hierin gaan?

In het recht moet naar de belangen van beide partijen gekeken worden. In Suriname lijkt het erop alsof de balans juist overslaat in de richting van de wanbetalende debiteur die op grond van het niet in acht nemen van bepaalde formaliteiten er veelal in slaagt stopzetting van de executie te krijgen.

De normale wijze van het verkopen van onroerend goed tegen de wil van de eigenaar is de rechterlijke weg. Deze vereist echter een lange en omslachtige procedure. Vandaar dat de toenmalige wetgever de veiling ex. 1207 B.W. heeft geïntroduceerd. De kern hiervan is dat de hypothecaire crediteur bevrijd moet zijn van allerlei formaliteiten die wel vereist zijn voor een veiling op rechterlijk bevel op basis van het Wetb. van Rechtsvordering.

De praktijk in Suriname heeft m.i. een geheel andere wending genomen. Deze lijkt de richting op te gaan van gelijkstelling van de hypothecaire executie met de veiling op rechterlijk bevel. We zien vaak dat de rechter op grond van het niet in acht nemen van bepaalde formaliteiten, die verplicht zijn voor veilingen volgens rechterlijk bevel, de stopzetting van de hypothecaire veiling gelast.

Het enige wat vast moet staan voor een rechtsgeldige executie ex. 1207 B.W. is dat de debiteur in gebreke is met de tijdige betaling van aflossing en rente.

Ondanks mijn standpunt, geef ik het advies mee aan hypotheekhouders om in alle gevallen toch bij deurwaardersexploot een ingebrekestelling met opgave van achterstallige aflossing en rente aan de debiteur op te geven. Dit omdat ik op grond van mijn praktijkervaring het vrijwel zeker acht dat de rechter een ander standpunt dan het mijne zal innemen.