

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> . . . . .	1
1.1 De executieverkoop . . . . .	1
1.2 De Wet Executieveilingen. . . . .	2
1.2.1 De aanleiding . . . . .	3
1.2.2 De Wet Executieveilingen in het kort . . . . .	4
<b>2. Start van de executoriale verkoopprocedure</b> . . . . .	7
2.1 Aanzegging . . . . .	7
2.2 Overname executoriale verkoop. . . . .	9
2.3 Het verdere verloop van de executoriale verkoopprocedure . . . . .	10
<b>3. De openbare executoriale verkoop</b> . . . . .	11
3.1 Inleiding . . . . .	11
3.2 Aanwijzing van de notaris. . . . .	11
3.3 Vaststellen datum en informeren geïnteresseerden . . . . .	12
3.4 Vaststellen veilingvoorwaarden . . . . .	13
3.5 De openbare veiling . . . . .	15
3.6 Koopovereenkomst . . . . .	16
3.7 Informeren belanghebbenden. . . . .	16
3.8 Eigendomsoverdracht. . . . .	17
3.9 Gevolgen van achteraf blijken van ontbreken verzuim . . . . .	17
<b>4. De onderhandse executoriale verkoop</b> . . . . .	21
4.1 Inleiding . . . . .	21
4.2 Bevoegdheid hypotheekgever en executoriaal beslaglegger . . . . .	21
4.3 De procedure van onderhandse executoriale verkoop . . . . .	23
4.3.1 Welke voorschriften gelden? . . . . .	24
4.3.2 De biedingen . . . . .	25
4.3.3 De koopovereenkomst . . . . .	26
4.3.4 Eigendomsoverdracht . . . . .	27
<b>5. De executiekoop: aandachtspunten</b> . . . . .	29
5.1 Inleiding . . . . .	29
5.2 Geen bedenktijd bij openbare executoriale verkoop. . . . .	30
5.3 Financieringsvoorbehoud en andere voorwaarden. . . . .	32
5.4 Art. 7:19 BW . . . . .	32
5.5 Risico-overgang. . . . .	34
5.6 Kostenverdeling. . . . .	36
<b>6. Belangrijke bevoegdheden bij de executoriale verkoop.</b> . . . . .	39
6.1 Inleiding . . . . .	39
6.2 Het huurbeding . . . . .	39
6.2.1 De regel ‘koop breekt geen huur’ bij executoriale verkoop . . . . .	39
6.2.2 Hypotheek vóór en ná de huur. . . . .	40

6.2.3	Huur van woonruimte en huur van bedrijfsruimte . . . . .	42
6.2.4	Verplichte inroeping van het huurbeding bij een tot bewoning bestemde onroerende zaak . . . . .	43
6.3	Het beheerbeding en beding van onder zich nemen . . . . .	48
6.3.1	Beheer . . . . .	48
6.3.2	‘In ernstige mate tekortschieten’ . . . . .	50
6.3.3	Onder zich nemen . . . . .	51
6.3.4	‘Met het oog op de executie vereist’ . . . . .	51
6.3.5	Machtiging van de voorzieningenrechter. . . . .	52
6.3.6	Tegen wie werkt het beheer en onder zich nemen? . . . . .	53
6.4	Bezichtigingsverplichting . . . . .	53
<b>7.</b>	<b>Lossing.</b> . . . . .	<b>57</b>
7.1	Inleiding . . . . .	57
7.2	Tijdstip . . . . .	57
7.3	Bedrag . . . . .	59
7.4	‘Oneigenlijke lossing’ . . . . .	60
<b>8.</b>	<b>De betaling van de koopprijs en verdeling van de executieopbrengst</b> . . . . .	<b>63</b>
8.1	Inleiding . . . . .	63
8.2	Geen verrekening; rol van de notaris . . . . .	63
8.3	De verdeling van de executieopbrengst . . . . .	64
8.4	Rekening en verantwoording . . . . .	66
<b>9.</b>	<b>Levering, zuivering en ontruiming</b> . . . . .	<b>67</b>
9.1	Levering . . . . .	67
9.2	Zuivering. . . . .	68
9.2.1	Geen zuivering van alle rechten . . . . .	68
9.2.2	Verhaal restschuld . . . . .	70
9.3	Ontruiming . . . . .	71
<b>10.</b>	<b>Afsluiting</b> . . . . .	<b>75</b>
	<b>Bronnen</b> . . . . .	<b>77</b>
	<b>Bijlage: Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017</b> . . . . .	<b>85</b>