

TOELICHTING OP BIJZONDERHEDEN BETREFFENDE DE VEILING VAN HET OBJECT VAN HEUVEN GOEDHARTLAAN 67 TE AMSTELVEEN

Retentierecht

De aannemer (Bouw- en Aannemingsbedrijf Lokhorst B.V. in Beverwijk) heeft het zogenaamde retentierecht als bedoeld in artikel 3:290 van het Burgerlijk Wetboek uitgeoefend. Het retentierecht is de bevoegdheid voor bijvoorbeeld een aannemer om het door hem vervaardigde goed onder zich te houden en het goed nog niet feitelijk op te leveren, totdat de vordering door de schuldenaar is voldaan. De afgifte van het verkochte is opgeschort totdat de aannemer is voldaan.

Namens de aannemer is opgegeven dat het bedrag waarvoor het retentierecht uitgeoefend is, per 7 juli 2020 € 631.908,53 bedraagt (te vermeerderen met de kosten van de arbitrage en de kosten van rechtsbijstand).

Volgens de advocaat worden de kosten van de arbitrage en de kosten van rechtsbijstand thans geraamd op ongeveer € 40.000,00 (zonder dat er rechten worden prijsgegeven op een eventueel hoger bedrag).

Dit betekent dat bij de veiling het verkochte overgedragen zal worden onder de last van het retentierecht en dat het nog niet feitelijk aan de veilingkoper opgeleverd wordt. Bij de veiling zal niet het aan de aannemer verschuldigde bedrag uit de veilingopbrengst voldaan worden, aangezien door hem geen beslag op het verkochte is gelegd.

Concreet betekent dit, dat naast de op grond van de veiling verschuldigde koopsom en overige kosten, ook het aan de aannemer verschuldigde bedrag ad € 631.908,53 alsmede de kosten van arbitrage en rechtsbijstand) door de veilingkoper voldaan zal moeten worden, opdat het verkochte door de aannemer aan de veilingkoper feitelijk (af)geleverd wordt en door hem in gebruik kan worden genomen.

Bij het uitbrengen van een bod moet hiermee ernstig rekening worden gehouden.

Overdrachtsbelasting

Daarnaast is overdrachtsbelasting verschuldigd over het geheel van de veilingkoopsom, te vermeerderen met het wegens het uitgeoefende retentierecht hiervoor verschuldigde bedrag. De overdrachtsbelasting bedraagt 2%.

(Nog niet onherroepelijke) executoriale titel na beslaglegging: latere betaling van de koopsom en mogelijke ontbinding van de veilingkoop

De schuldenaar is bij verstek veroordeeld tot betaling van een bepaald bedrag aan de schuldeiser. De betekening van dit vonnis heeft niet aan de schuldenaar in persoon plaatsgevonden, maar door middel van achterlating van een envelop. Voorts is op grond van dat vonnis het verkochte in executoriaal beslag genomen.

De termijn waarbinnen de schuldenaar verzet kan aantekenen tegen het verstekvonnis, vangt eerst aan per de datum van gunning van het verkochte aan de veilingkoper. De verzetstermijn duurt vier weken. Zij bedraagt echter acht weken als de schuldenaar geen bekende woonplaats of bekend werkelijk verblijf in Nederland heeft, maar dat dit in het buitenland gelegen is. Eerst nadat deze verzetstermijn is verlopen en de schuldenaar geen verzet heeft aangetekend tegen het verstekvonnis, is er sprake van een onherroepelijke executoriale titel.

Indien de schuldenaar tijdens de verzettermijn zich verzet tegen het verstekvonnis, en dit verstekvonnis wordt vernietigd, heeft de schuldeiser onrechtmatig geëxecuteerd. Mocht het verkochte al geleverd zijn aan de veilingkoper, is het onzeker of de veilingkoper de eigendom van het verkochte wel rechtmatig heeft verkregen.

In verband met de onzekerheid rond de onherroepelijkheid van het verstekvonnis en om te voorkomen dat een veilingkoper hierdoor gedupeerd zal worden:

- * zal de betaling van de koopprijs pas plaats vinden twee weken nadat de verzettermijn is verstreken, zonder dat de schuldenaar verzet tegen het verstekvonnis heeft ingesteld. Dit betekent dat de betaling van de koopsom pas plaats zal vinden tien (10) weken na de gunning. Per saldo betekent dit dat de koopsom en overige kosten uiterlijk op 7 juli 2020 om 17.00 uur betaald moet zijn;
- * zal de veilingkoop ontbonden worden indien de schuldenaar binnen de verzettermijn verstek aantekent tegen het verstekvonnis;
- * is er wel een inzetpremie verschuldigd door de verkoper, ook als er niet wordt gegund, of dat de ontbinding van de veilingkoop op grond van het vorenstaande wordt ingeroepen.

Ede, april 2020.