

HC 5A, 9 december 2019, eigendomsvoorbehoud en recht van reclame

Een vorm van financiering is het leverancierskrediet. Als een bedrijf behoefte heeft aan nieuwe machines en voorraden, maar niet in staat is om de koopsom te financieren. U koopt de zaken en moet een koopprijs betalen. U kent geld lenen van de bank om de koopsom te financieren. Met dat geld kan u de verkoper aflossen. De bank krijgt een zekerheidsrecht op de nieuwe zaken, zoals een pandrecht. De bank fungeert als aanschaffancier. Ook kan de financiering komen vanuit de verkoper, door uitstel van betaling. De verkoper wil wel zekerheid, omdat hij het risico loopt dat u op een later moment de koopsom niet kan betalen. Dit gebeurt meestal via een eigendomsvoorbehoud; de verkoper blijft eigenaar, dus als de koper in gebreke blijft, dan kan de verkoper de zaak weer ophalen bij de koper. Het eigendomsvoorbehoud geeft geen zekerheid waarmee de verkoper zichzelf kan voldoen, door de zaak te verkopen en zich te voldoen uit de opbrengst.

Koop is de overeenkomst waarbij de een zich verbindt een zaak te geven en de ander om daarvoor een prijs in geld te betalen (art. 7:1 BW). Er zijn twee verplichtingen. De verkoper is verplicht de verkochte zaak met toebehoren in eigendom over te dragen en af te leveren (art. 7:9 lid 1 BW). De koper is verplicht de prijs te betalen (art. 7:26 lid 1 BW). Het uitgangspunt is dat de koper de koopprijs betaalt op het moment van levering van de zaak (art. 7:26 lid 2 BW). De gedachte is dat partijen 'gelijk oversteken'. Beide partijen kunnen verplichting opschorten totdat de andere partij in staat is om te presteren.

Soms heeft een koper de zaken nodig voordat hij de koopprijs kan betalen. De zaken dienen ter 'investering'. Partijen kunnen afspreken hoe de verplichtingen dienen te geschieden. Als de verkoper eerst presteert, dan is er een koop of afbetaling. De verkoper loopt dan risico. Als de koper eerst presteert, dan gaat het om een koop met vooruitbetaling. Met een eigendomsvoorbehoud wordt het insolventierisico van de andere partij geëlimineerd. Er is daarbij een verstrengeling van de wederzijdse contractuele verplichtingen via de voorwaarde. De verkoper verliest de eigendom pas als de koper betaalt. De koper weet zeker dat hij eigenaar wordt als hij koopprijs betaalt.

Voorwaarden

Het vermoeden is dat het eigendomsvoorbehoud is vormgegeven in een verbintenis tot overdracht onder opschortende voorwaarde (art. 3:92 lid 1 BW). Als er sprake is van een levering ter uitvoering van een verbintenis tot overdracht onder opschortende voorwaarde, dan geschiedt de levering door machtsverschaffing (art. 3:91 BW). De vervulling van de voorwaarde heeft goederenrechtelijke werking (art. 3:84 lid 4 BW).

De strekking is dat de verkoper eigenaar blijft. Het is dan niet bekend hoe de koper eigenaar wordt. Het eigendomsvoorbehoud houdt in dat de verkoper de verplichting heeft om te leveren onder opschortende voorwaarde. Een opschortende voorwaarde heeft tot gevolg dat de werking aanvangt als de voorwaarde wordt vervuld (art. 6:22 BW). De rechtsgevolgen zijn vooralsnog opgeschort.

Het gaat om een levering ter uitvoering van een verbintenis tot overdracht onder opschortende voorwaarde. Art. 3:90 BW zegt dat als je levert, dat je dan het bezit moet verschaffen. Hoe kan de verkoper de koper het bezit verschaffen terwijl hij vooralsnog eigenaar wil blijven? Dit kan door machtsverschaffing (art. 3:91 BW). Voldoende is dat de koper de feitelijke macht krijgt, dus je moet overhandigen aan de koper. De bezitsverschaffing kan geschieden bij het moment van betaling door de koper.

De overdracht geschiedt onder opschortende voorwaarde. De koper wordt niet direct eigenaar. Door de vervulling van de voorwaarde komt er een overdracht tot stand. In de tussentijd kan er van alles gebeuren. Vb. Er is een verkoper die onder eigendomsvoorbehoud overdraagt aan de koper. De koper wordt nog geen eigenaar van de zaak, maar er is een overdracht onder opschortende voorwaarde. De verkoper draagt de zaak voordat de koper betaalt over aan een derde. De verkoper is nog eigenaar van de zaak door het eigendomsvoorbehoud. De zaak kan dus aan een derde worden overgedragen. De verkoper moet leveren door een tweezijdige verklaring, namelijk dat de zaak wordt geleverd en

daarvan mededeling doen aan de koper. De derde wordt ten koste van koper eigenaar van de zaak. De wetgever heeft een oplossing gezocht, door een deel van het recht over te laten gaan op de koper. Het gaat om de periode van onzekerheid, dus de periode tussen de levering en de koopprijsbetaling. Wat in die periode gebeurt mag geen risico hebben voor de koper. Onder het oude recht had de betaling van de koopprijs terugwerkende kracht, dus de koper werd geacht eigenaar te zijn geworden bij de levering. In 1992 vond de wetgever het hanteren van een fictie niet meer wenselijk. Art. 3:38 lid 2 BW; de vervulling van een voorwaarde heeft geen terugwerkende kracht. De periode van onzekerheid blijft dus bestaan. Art. 3:84 lid 4 BW: wordt ter uitvoering van een voorwaardelijke verbintenis geleverd, dan wordt slechts een recht verkregen, dat aan dezelfde voorwaarde als die verbintenis is onderworpen.

In **Rabobank/Reuser** is bepaald wat onder 'een recht dat aan dezelfde voorwaarde als die verbintenis is onderworpen' valt. Meteor verkoopt een teeltsysteem aan Revadap. Er is een eigendomsvoorbehoud. De koopprijs is €600.000. Revadap gaat failliet en er moet nog €120.000 worden betaald. De Rabobank heeft ter zekerheid van terugbetaling van een lening aan Revadap een pandrecht gevestigd op de voorwaardelijke eigendom. 'Ingeval enige zaak of enig vermogensrecht waarop het pandrecht betrekking heeft of dient te hebben onder opschortende voorwaarde aan de pandgever is overgedragen, strekt dat pandrecht zich uit tot de voorwaardelijke eigendom van de zaak, respectievelijk tot het voorwaardelijk recht met betrekking tot dat vermogensrecht'. Rabobank had dus ook een pandrecht op het voorwaardelijk eigendom van het teeltsysteem. Rabobank betaalt de resterende €120.000 aan Meteor met als gedachte dat Revadap eigenaar wordt en dat Rabobank dan een pandrecht zou krijgen op het teeltsysteem. Kan een pandrecht worden gevestigd op een voorwaardelijk eigendomsrecht? De Hoge Raad knoopt aan bij de wetsgeschiedenis. De koper heeft een eigendomsrecht, namelijk een voorwaardelijk eigendomsrecht, en dus kan dat overgedragen worden en worden verpand. Het maakt niet uit dat het een voorwaardelijk eigendomsrecht is. De verkoper heeft na de levering een eigendomsrecht onder ontbindende voorwaarde. Als de voorwaarde in vervulling gaat, dan vervalt het eigendomsrecht onder ontbindende voorwaarde, want het eigendomsrecht onder opschortende voorwaarde van de koper groeit bij vervulling uit tot een onvoorwaardelijk eigendomsrecht. De koper heeft geen last van wat de verkoper doet met het eigendomsrecht onder ontbindende voorwaarde. Art. 3:84 lid 4 BW transposeert de voorwaardelijkheid naar het recht dat uit hoofde van de overdracht wordt verkregen. De voorwaarde aan de overdracht werkt door in het gevolg van de overdracht, dus de koper krijgt een voorwaardelijk eigendomsrecht. Gedurende de periode van onzekerheid heeft de verkoper een eigendom onder ontbindende voorwaarde en de koper heeft een eigendom onder opschortende voorwaarde. Beiden hebben een overdraagbaar recht, dat onderworpen is aan de voorwaarde. Twee personen zijn dus eigenlijk eigenaar, maar wie is de 'echte' eigenaar? De vuistregel is dat degene met het eigendom onder ontbindende voorwaarde de 'echte' eigenaar is. Aan dat eigendomsrecht zitten alle bevoegdheden van de eigenaar verbonden.

Hoe draag je een voorwaardelijk eigendomsrecht over? In het arrest wordt gesteld dat de overdracht van voorwaardelijk eigendom geschiedt overeenkomstig de regels voor zaken. De wet vereenzelvigd 'zaak' en 'eigendom'. Art. 3:90 BW: levering van roerende zaken geschiedt door bezitsverschaffing. Art. 3:91 BW: het voorwaardelijk eigendom wordt overgedragen door de macht te verschaffen. De overdracht van voorwaardelijk eigendom is niet hetzelfde als levering bij voorbaat. Een tussentijds faillissement van de verkoper die bij voorbaat levert, staat aan verkrijging van de eigendom door de koper in de weg, maar de koper die onder eigendomsvoorbehoud geleverd krijgt wordt ook eigenaar als hij de koopprijs voldoet nadat de verkoper failliet is gegaan. Een eventueel op het eigendomsrecht onder opschortende voorwaarde gevestigd recht wordt ten behoeve van een derde niet door een tussentijds faillissement van de verkoper gefrustreerd.

De verpanding van een voorwaardelijk eigendom doet terstond een onvoorwaardelijk pandrecht ontstaan op voorwaardelijk eigendomsrecht. Op het voorwaardelijk object komt een volwaardig pandrecht te rusten. Vervulling van de voorwaarde leidt tot uitgroei van het voorwaardelijk eigendomsrecht. Het pandrecht heeft betrekking op het eigendomsrecht. Het voorwaardelijk eigendomsrecht blijft afhankelijk van de vervulling van de voorwaarde, dus alle vorderingen waarvoor

het eigendomsvoorbehoud is bedongen, moeten worden voldaan (art. 3:92 lid 2 BW). Als de vervulling van de voorwaarde onmogelijk wordt, dan vervalt het voorwaardelijk eigendomsrecht. De verkoper is dan onvoorwaardelijk eigenaar.

Het pandrecht op voorwaardelijk eigendom kan op verschillende manieren worden uitgewonnen. Het meest voor de hand liggend is het betalen aan de verkoper. Het pandrecht wordt dan een pandrecht op het volledige eigendom en de zaak kan worden geëxecuteerd. Ook is denkbaar dat het restant niet wordt voldaan, waarna de voorwaardelijk eigendom wordt geëxecuteerd. De executiekoper verwerft een voorwaardelijk eigendomsrecht. De opbrengst is vaak lager, dus het is handiger om van tevoren de koopprijs te voldoen. Het is ook mogelijk dat er een gezamenlijke verkoop wordt afgesproken door de eigenaarsbevoegdheden van de verkoper en koper te combineren. Na verkoop zal de verkoper als eerst uit de executieopbrengst worden voldaan. De pandhouder kan dan aanspraak maken op de rest.

Beperkingen

Door de eigendomsvoorbehoud krijg je zekerheid voor de koopprijs. Volgens art. 3:92 lid 2 BW kan een eigendomsvoorbehoud slechts worden bedongen voor een tegenprestatie krachtens een overeenkomst geleverde of te leveren zaken. Het voordeel is dat de verkoper geen bewijsproblemen krijgt, als de koopprijs van een deel van de zaken is voldaan. Ten tweede de tegenprestatie krachtens zodanige overeenkomst verrichte of te verrichten werkzaamheden. De werkzaamheden moeten verband houden met de koopovereenkomst. Ten derde vorderingen wegens tekortschieten in de nakoming. Uit art. 3:92 lid 2 BW volgt dat niet alleen geleverde, maar ook te leveren zaken er onder vallen. Het eigendomsvoorbehoud kan dus ook worden bedongen voor toekomstige vorderingen.

Het eigendomsvoorbehoud eindigt door voldoening van de vorderingen door de koper. De koper wordt bij vervulling namelijk volledig eigenaar. Door een overdracht die bevoegd verricht is, eindigt het eigendomsvoorbehoud ook. Vaak is de koper onder eigendomsvoorbehoud bevoegd over de zaak te beschikken 'in de normale bedrijfsuitoefening', dus de koper moet verkopen om geld te ontvangen zodat de verkoper kan worden voldaan. Als de afnemer van de koper in aanmerking komt voor derdenbescherming, dan eindigt het eigendomsvoorbehoud ook. op grond van art. 3:86 BW moet het gaan om een koper die te goeder trouw is. Het enkele feit dat de derde het eigendomsvoorbehoud niet kent, laat onverlet dat hij te goeder trouw kan zijn, met name omdat het ook dikwijls voorkomt dat de koper ondanks het eigendomsvoorbehoud over de zaak mag beschikken (Hoogovens/Matex).

Het eigendomsvoorbehoud is geen zekerheidsrecht. Het verschaft zekerheid aan de verkoper. Het is geen afhankelijk recht. De overdracht van de vordering waarvoor het eigendomsvoorbehoud is bedongen, leidt niet tot overdracht van de eigendom. Het eigendomsvoorbehoud heeft wel goederenrechtelijke werking, dus het eigendomsvoorbehoud vervalt op het moment dat de koper de koopprijs voldoet.

Recht van reclame

De verkoper heeft op grond van art. 7:39 BW een terugvorderingsrecht ten aanzien van een afgeleverde roerende zaak (niet-registergoed), mits in verband met de niet-betaling van de koopprijs aan de eisen voor ontbinding is voldaan (art. 6:265 BW). Het recht hoeft niet te worden bedongen. Het gevolg is ontbinding van de koopovereenkomst. Het recht van de koper of zijn rechtsverkrijger eindigt. Met het invoeren van het recht van reclame eindigt het recht van de koper. De verkoper krijgt de eigendom weer (goederenrechtelijke werking). In geval van gedeeltelijke betaling, dan kan het niet-voldane deel worden teruggevorderd, indien de prestatie deelbaar is (art. 7:39 lid 2 BW).

Het recht van de rechtsverkrijger eindigt ook door invoeren van art. 7:39 BW. Dat is gek als de rechtsverkrijger niet op de hoogte kon zijn van het recht van reclame. Art. 3:86/238 BW zijn niet van toepassing bij invoering van het recht van reclame na verkrijging door derde, omdat destijds is verkregen van een beschikkingsbevoegde. Art. 7:42 lid 1 BW biedt een vergelijkbare bescherming. De derde wordt beschermd, indien de zaak anders dan om niet is overgedragen, overeenkomstig art. 3:90 lid 1 of 3:91 BW, aan een derde die 'redelijkerwijs niet behoefde te verwachten dat het recht zou worden uitgeoefend', tenzij de zaak in handen van de koper is gebleven.

Bij het verstrijken van de vervaltermijnen (art. 7:44 BW) eindigt het recht van reclame. het recht van reclame eindigt als zes weken zijn verstreken nadat de vordering tot betaling van de koopprijs opeisbaar is geworden of na zestig dagen, te rekenen vanaf de dag waarop de zaak onder de koper is opgeslagen. Het eindigt ook bij 'verandering van staat' zoals bij zaaksvorming (art. 7:41 BW). Zonder zaaksvorming kan ook sprake zijn van een andere staat, maar niet voldoende is het enkel uitpakken van de zaak.

HC 5b, 11 december 2019, de bijzondere verhaalspositie van de fiscus

De fiscus heeft een bevoorrechte positie. Op grond van art. 21 lid 1 Invorderingswet heeft de fiscus een voorrecht. Soms is het mogelijk dat de fiscus zich verhaalt op belastingschulden op zaken die toebehoren aan een derde. De belastingschuldige heeft schulden niet voldaan en de fiscus verhaalt zich ook op zaken van anderen die niks te maken hebben met de belastingschulden. Het is een bodemrecht (art. 22 lid 3 Invorderingswet). Het bodemvoorrecht houdt in dat het fiscale voorrecht hoger is gerangschikt dan stil pand, mits aan de voorwaarden van art. 22 lid 3 Invorderingswet is voldaan (art. 21 lid 2 Invorderingswet). De fiscus heeft ook een bijzondere verhaalspositie ten aanzien van volks- en werknemersverzekeringen (art. 60 Wet financiering sociale verzekeringen).

Art. 3:280 BW: bijzondere voorrechten gaan voor algemene voorrechten. Het fiscale voorrecht gaat voor op het gehele vermogen van de schuldenaar. Het gaat voor de bijzondere voorrechten op grond van art. 21 lid 2 Invorderingswet. Het vormt ook een uitzondering op art. 3:281 BW: voorrechten hebben rang gelang de wettelijke voorwaarde. Het bodemrecht is een uitzondering op art. 3:276 BW (verhaal op gehele vermogen schuldenaar), want de fiscus kan zich ten aanzien van belastingschulden ook verhalen op het vermogen van een derde. Het bodemvoorrecht vormt een uitzondering op de regel dat het pandrecht voor een voorrecht gaat.

Fiscale voorrecht

Art. 21 lid 1 Invorderingswet: “’s Rijks schatkist heeft een voorrecht op alle goederen van de belastingschuldige”. De achtergrond van de voorrangpositie is dat de fiscus een bijzondere positie inneemt, omdat zij de schuldenaar niet uitkiest. Het algemeen belang van de inkomsten van de staat is een reden voor de voorrangpositie.

Bodemrecht

De fiscus kan zich onder omstandigheden verhalen op zaken van een ander. Het recht is niet in de wet neergelegd. Art. 22 lid 3 Invorderingswet geeft een uitsluiting van de mogelijkheid om in verzet te komen. De fiscus heeft dus een bijzonder verhaalsrecht, want je kan niet optreden tegen de inbeslagneming van je goederen. De achtergrond is het voorkomen van misbruik. De belastingschuldige kwam vroeger vaak met een akte waarin stond dat de goederen waren overgegaan op een derde. De fiscus kon zich dan niet op de goederen verhalen. Het bewijzen van een neppe akte was moeilijk. Het verhaal op goederen van derden werd mogelijk gemaakt. Als de goederen de indruk wekken dat ze dienstig zijn aan je vermogen of bedrijfsvoering, dan hoeft de fiscus zich niet druk te maken om de vraag of het wel jouw goed is.

Het bodemrecht geldt slechts voor bepaalde belastingen. De belastingen staan opgenoemd in art. 22 lid 3 Invorderingswet: assurantiebelasting, kansspelbelasting, loonbelasting et cetera. Het bodemrecht kan dus niet voor alle belastingschulden worden uitgeoefend. Het verhaalsobject wordt vergroot, maar type vordering wordt verkleind.

Voor het toepassen moet het gaan om bodemzaken. Een bodemzaak is een zaak die zich op de bodem van de belastingschuldige bevinden. De zaak moet zich op de bodem van de belastingschuldenaar bevinden, tenzij de belastingschuldenaar de zaak onrechtmatig onder zich heeft of van een onbevoegde heeft verkregen. Een bestolene kan dus zijn zaak terugvorderen bij de belastingschuldenaar, en de fiscus heeft er geen recht op. Ook bij reële eigendom heeft de fiscus geen recht op uitwinning. Er is sprake van reële eigendom als je echt eigenaar van een zaak bent. Je moet aantonen dat je werkelijk eigenaar bent. De voorwaarden staan in de Leidraad Invordering 2008. Van reële eigendom is sprake als de zaken zowel juridisch eigendom van de derde zijn als in economisch opzicht in overwegende mate aan hem toebehoren. Er is geen sprake van reële eigendom als de derde een eigendomsvoorbehoud heeft bedongen, er een huurkoop is of een financial lease (koop of afbetaling). Het gevolg hiervan is dat het bodemrecht kan worden uitgeoefend. Bij het uitoefenen van het recht van reclame, huur of operational lease is er wel reële eigendom, dus kan het bodemrecht niet worden uitgeoefend.

Er zijn drie soorten bodemzaken te onderscheiden, namelijk ingeogste of nog niet ingeogste vruchten, roerende zaken tot bebouwing of gebruik van het land, en roerende zaken tot stoffering van

een huis of landhoef. Een huis of landhoef moet worden gezien als een gebouw. Onder 'stoffering' moet alles worden beschouwd dat duurzaam ter plaatse zal blijven en overeenkomstig de bestemming van het gebouw daar zal zijn, zoals machines, gereedschappen, meubilair en computers. Het moet hierbij wel gaan om roerende zaken. Als een zaak onroerend wordt, dan valt het bodemrecht ook weg (let op art. 3:3, 3:4 en 5:20 BW en Portacabin-arrest). Vorderingen, het bedrijfspand en voorraden zijn geen bodemzaken. Voorraden dienen niet ter stoffering, want ze zijn niet duurzaam aanwezig. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat showroommodellen niet onder het bodemrecht vallen, want niet bestemd om duurzaam ter plaatse te dienen als stoffering. Auto's dienen ook niet tot stoffering van de bodem, want ze zijn bestemd om te rijden op de openbare weg. Tractoren vallen wel onder het bodemrecht, want die zijn bestemd tot bebouwing of gebruik van het land.

De bodem is een perceel dat bij de belastingschuldige in gebruik is en waarover hij onafhankelijk van anderen de beschikking heeft. Als je een eigen sleutel hebt, dan kan je onafhankelijk van derden beschikken. Bij een woonhuis maakt het dus niet uit dat je er met anderen woont, als je maar een eigen sleutel hebt. Bij gedeelde ruimtes kan het bodemrecht in stelling worden gebracht, tenzij sprake is van een uitzondering. Beslissend is de feitelijke verhouding van de belastingschuldige tot de bodem, dus hij hoeft geen eigenaar van het perceel te zijn.

Een uitzondering is dat schuldeisers, niet de fiscus, zich kunnen verhalen op de goederen van derden. Om te bepalen wie zich kan verhalen moet er worden gekeken naar de rangorde. Uit '**Ontvanger/Ametargo**' volgt dat de fiscus de hoogste rang heeft en de fiscus kan dus het bodemrecht uitoefenen.

Bodemrecht, bodemvoorrecht en faillissement

De fiscus legt bodembeslag om zijn bodemrecht uit te oefenen. Het faillissement doet het bodembeslag op de zaken van de belastingschuldige vervallen (art. 33 lid 2 Fw). Als het beslag is gelegd op de zaken van derden, dan vervalt het beslag niet door het intreden van het faillissement, omdat het faillissement geen gevolgen heeft voor een derde. De fiscus hoeft niet het bodemvoorrecht uit te oefenen als hij na het faillissement bodembeslag wil leggen. Er is namelijk al een faillissementsbeslag ten aanzien van de zaken die tot het vermogen van de belastingschuldige behoren. Op grond van art. 21 lid 2 Invorderingswet behoudt de fiscus zijn rang ook ingeval van faillissement van de belastingschuldige. Voor de zaken die toebehoren aan een derde moet de fiscus apart beslag leggen. Anders kan de fiscus het bodemrecht van art. 22 lid 3 Invorderingswet niet uitoefenen.

De fiscus kan geen beslag leggen bij faillissement, vanwege het algehele beslag (art. 33 Fw). De pandhouder kan executeren alsof er geen faillissement is (art. 57 Fw). De fiscus gaat voor op grond van art. 57 lid 3 Fw. De faillissementscurator moet de belangen van de fiscus behartigen. Bij de executie door de pandhouder eist de curator het deel van de opbrengst dat toekomt aan de fiscus op. Uit '**Aerts q.q./ABN AMRO**' volgt dat de fiscus wordt voldaan uit het vrij actief, dus de niet-verpande goederen. Als het vrij actief niet volstaat, dan moet de pandhouder ten behoeve van de fiscus afdragen aan de curator. De pandhouder hoeft niet bij te dragen in de algemene faillissementskosten, want hij is separatist. De fiscus heeft geen separatistenpositie en moet dus wel bijdragen in de algemene faillissementskosten. Er is een rekenmethode ontwikkeld om te bepalen welk deel afgedragen moet worden aan de curator.

Er is kritiek geleverd op het bodemrecht van de fiscus. Het is best verstrekkend dat de fiscus zich kan verhalen op het vermogen van een derde. Ontwijkingstactieken zijn bedacht. De eerste is de afvoerconstructie, waarbij de zaken van de bodem van de belastingschuldige worden verwijderd, dus dan is er geen sprake meer van bodemzaken. De tweede is de verhuurconstructie. De bodem wordt overgedragen aan een derde en de belastingschuldige huurt de bodem van de derde. Hierdoor kan de belastingschuldige niet zelfstandig beschikken over de bodem en dus kan het bodemrecht niet worden uitgeoefend. De verhuurconstructie kan niet worden bestreden met de regeling omtrent Pauliana (**Eringa q.q./ABN AMRO**). Uit het arrest volgt dat het toepassen van de constructie een onrechtmatige daad kan opleveren. Uit '**Houtman q.q./Rabobank**' volgt dat er geen onaanvaardbare doorbreking van de paritas creditorum is als de pandhouder op grond van art. 53 lid 1 Fw de uit

overeenkomst verschuldigde huur verrekend met de openstaande vordering waarvoor het pandrecht is bedongen.

Destructieve maatschappelijk effecten zijn het gevolg van de constructies. Art. 22bis Invorderingswet geeft een mededelingsplicht aan pandhouders en derden die geheel of gedeeltelijk recht hebben op een bodemzaak. Als ze het voornemen hebben om hun rechten uit te oefenen met betrekking tot de bodemzaak, of een handeling te verrichten waardoor de zaak geen bodemzaak meer is, dan moeten ze daarvan mededeling doen aan de fiscus. De fiscus zal dan beslag leggen en de verhaalspositie veilig stellen. Als je niet voldoet aan de mededelingsplicht, dan moet je de executiewaarde van de zaak aan de fiscus betalen. De meldingsplicht geldt niet als de bodemzaak minder dan €10.000 euro waard is. Het recht kan dan zonder mededeling worden uitgeoefend.