

Pand en hypotheek

Prof. Mr. J. L. P. Cahen

1 Inleiding

In titel 10 van boek 3 NBW wordt het verhaalsrecht van de crediteuren geregeld. De uitgangspunten die het bestaande BW huldigt, te weten dat iemand met zijn gehele vermogen kan worden uitgewonnen voor zijn schulden en dat de crediteuren bij de uitwinning gelijke rechten hebben, vinden wij hier terug in respectievelijk de artikelen 3:276 en 277. In de bepaling die daarop volgt noemt de wet als uitzondering op deze gelijkschakeling de crediteuren met een voorrecht en de schuldeisers wier vordering is gedekt door pand of hypotheek. Over deze beide laatste rechten handelt titel 9 van boek 3. In de algemene bepalingen van die titel die pand en hypotheek te zamen betreffen, wordt ons in de eerste plaats duidelijk gemaakt dat deze rechten dezelfde strekking hebben, maar dat hypotheek wordt gevestigd op registergoederen, en pand op al de overige goederen, artikel 3:227. Toch vinden wij niet al datgene wat deze rechten gezamenlijk aangaat in deze beginafdeling. Voor een deel moeten wij te rade gaan bij de tweede afdeling van de vierde titel van boek 3. Door artikel 98, de schakelbepaling waarmee deze afdeling sluit, wordt hetgeen omtrent de eigendomsoverdracht is geregeld mutatis mutandis van toepassing op de vestiging van beperkte rechten. Tot die categorie behoren pand en hypotheek. Wanneer wij dus in artikel 84 lid 1 lezen dat voor overdracht een geldige titel vereist is, geldt dat ook voor de vestiging van pand en hypotheek. Zonder rechtsgeldige verplichting tot zekerheidsstelling is er dus geen geldig pand- of hypotheekrecht mogelijk.

Een andere bepaling van groot belang voor ons onderwerp is artikel 3:97 dat handelt over de

mogelijkheid tot overdracht van toekomstige goederen. Hieruit blijkt dat pand op toekomstige goederen wel en hypotheek op zulke goederen niet mogelijk is.

Iets geheel anders is het natuurlijk wanneer iemand zijn goederen al nu wil verbinden voor schulden die hij in de toekomst zal aangaan. Hij vestigt dan een pand- of hypotheekrecht ten behoeve van een ander, die pas op een later tijdstip een vordering op hem verwerft. De mogelijkheid zekerheid te bieden voor toekomstige vorderingen wordt in artikel 3:231 uitdrukkelijk erkend. Pand en hypotheek zijn bedongen rechten. Toch kent de wet ook een wettelijk pandrecht. Dat strekt zich uit tot alle vorderingen tot vergoeding die ontstaan wanneer het met pand of hypotheek verbonden goed teniet is gegaan of in waarde is verminderd, artikel 3:229. Dat kunnen vorderingen zijn op een assuradeur die de verbonden goederen verzekerd heeft, maar ook vorderingen uit onrechtmatige daad als deze tot het verlies of de waardevermindering heeft geleid. Het assurantiebeding van artikel 297 Wetboek van Koophandel is daarmee overbodig geworden.

Tenslotte verdient artikel 3:335 nog de aandacht. Het verbiedt de pand- en hypotheekhouder zich de zaak toe te eigenen. Daarmee is hun overigens niet verboden bij een executoriale verkoop gewoon mee te doen en door koop en levering eigenaar te worden.

2 Pandrecht op roerende zaken

2.1 De verschillende vormen van pandrecht

Overdracht van roerende zaken (blijkens de artikelen 2 en 3 lid 2 zijn dat roerende lichamelijke

Prof. Mr. J. L. P. Cahen is hoogleraar privaatrecht aan de Universiteit van Amsterdam. Hij promoveerde in 1964 aan deze universiteit op het proefschrift 'Het Cognossement'.

voorwerpen) geschiedt door bezitsverschaffing, artikel 3:90. Die bezitsverschaffing is echter bij verpanding afzonderlijk geregeld in de artikelen 236 en 237. Bij het zgn. vuistpand krijgt de pandhouder de in pand gegeven zaak onder zich. Het bezitloze of stille pandrecht van laatstgenoemde bepaling dient ter vervanging van de eigendoms-overdracht tot zekerheid die in artikel 3:84 lid 3 uitdrukkelijk verboden wordt. Met het vormvoorschrift van artikel 237 wordt vooral bereikt dat de datum van verpanding vaststaat, meer niet. Er is dus geen register waarin deze pandrechten staan ingeschreven.

Stil pandrecht biedt een aantal mogelijkheden die het vuistpand niet heeft. Zo kunnen zaken verbonden worden terwijl ze in gebruik bij de pandgever blijven. Voorts kan bij toekomstige zaken die men in zekerheid wil geven de verpandingsdaad al bij voorbaat gebeuren. Iemand met een agrarisch bedrijf wil bijvoorbeeld behalve zijn huidige landbouwwerktuigen ook die van de toekomst in zekerheid geven. Dat is mogelijk bij een en dezelfde akte. De toekomstige werktuigen sorteren dan vanzelf onder het stille pandrecht vanaf het ogenblik dat zij eigendom van de pandgever zijn geworden. Op deze manier is het mogelijk zeer uitgebreide zekerheidsrechten te vestigen. Wel moet partijen duidelijk voor ogen staan om welke zaken het gaat, artikel 3:84 lid 2 'Alle zaken die verband houden met het bedrijf van de debiteur' is bijvoorbeeld te vaag. Maar als een winkelier in huishoudelijke artikelen al zijn huidige en toekomstige handelsvoorraden verpand, behoeven die niet nader gespecificeerd te worden in fluitketels, bordenrekken en braadpannen enzovoort. Het gaat bij een zekerheidsverband in de eerste plaats om de waarde die de verpande zaken vertegenwoordigen tot dekking van de vordering. Die vordering zelf behoeft overigens nominaal nog niet vast te staan, maar ze moet wel bepaalbaar zijn, artikel 3:231 lid 2.

Een voordeel dat het stille pandrecht heeft boven de zekerheidseigendom (die nu in artikel 3:84 lid 3 is verboden) is dat een debiteur op eenzelfde zaak meer pandrechten kan vestigen. De landbouwer die zijn tractoren en combiners stil heeft verpand aan X, kan diezelfde zaken aan Y verpanden die dan een tweede stil pandrecht heeft. Ook een

derde stil pandrecht is natuurlijk mogelijk, maar de lager gerangschikte pandhouder kan alleen voldaan worden uit wat er overblijft als de hoger gerangschikte pandhouders betaald zijn. Over die rangschikking zelf kunnen geen misverstanden bestaan. Daarover beslist de datum van verpanding; deze blijkt uit de akte indien zij notarieel verleden is of uit de dagtekening van de registratie als het een onderhandse pandakte betreft. Zolang de registratie nog niet is gebeurd, heeft de crediteur namelijk nog geen geldig pandrecht verkregen. De stille pandhouder kan overigens niet nagaan of er wellicht oudere pandrechten bestaan. Hij is aangewezen op de voorlichting van de debiteur. Deze is inderdaad verplicht hem die te verschaffen, artikel 237 lid 2. Maar schort het hieraan dan heeft dat voor het pandrecht geen gevolgen omdat voldoen aan deze wettelijke verplichting geen vestigingsvereiste is.

2.2 Veranderingen in het pandrecht

De stille pandhouder kan van zijn recht een vuistpand maken maar dan alleen op de in artikel 237 lid 3 genoemde gronden. We moeten hierbij vooral denken aan een pandhouder die het noodzakelijke onderhoud van de verpande zaken verwaarloost of in de afbetaling van zijn schuld tekort schiet. Door tussenkomst van de deurwaarder krijgt de stille pandhouder de zaken dan onder zich. Dat kan direct als de pandakte authentiek is en pas na verlot van de president van de rechtbank als de verpanding bij onderhandse akte is geschied, artikel 496 Nrv.

Toch is de pandhouder daar niet altijd vrij in. Weet hij dat er een ouder stil pandrecht bestaat dan moet hij in overleg treden met de oudere pandhouder en als hij tot executie overgaat blijft diens oudere pandrecht op de zaak rusten, artikel 248 lid 3. Voor kopers is dat geen aantrekkelijk vooruitzicht. De praktijk is daarom dat de oudere pandhouder zelf de zaak onder zich neemt en executeert. In dat geval vervallen namelijk de later gevestigde pandrechten.

Vaak zal de pandhouder die de zaken onder zich neemt niet bekend zijn met andere pandrechten. Dan verandert zijn aanvankelijk tweede stille pandrecht in een eerste vuistpand. Die rangwisseling ten koste van de oudere stille pandhouder

volgt uit artikel 3:238 lid 2 NBW. Aan deze bepaling zit nog meer vast. De stille pandhouder die de zaken onder zich wil nemen, bemerkt bijvoorbeeld dat ze niet meer bij de pandgever staan. Deze heeft die zaken inmiddels aan een ander in vuistpand gegeven, zonder daarbij te reppen van het al gevestigde stille pandrecht. Door die handelwijze is dit stille pandrecht afgezakt tot een tweede pandrecht. Aan een stil pandrecht zijn dus ongewisheden verbonden. Dat zijn er meer dan de hier genoemde. We zullen ze in de volgende paragraaf tegenkomen.

2.3 Rechten die een bedreiging vormen voor de stille pandhouder

De crediteur die met een stil pandrecht genoeg neemt gaat van de veronderstelling uit dat zijn debiteur beschikkingsbevoegd is. Anders komt er immers geen geldig pandrecht tot stand. Toch is het risico van beschikkingsonbevoegdheid niet volstrekt denkbeeldig. Een van de kwade kansen voor een crediteur die met dit soort zekerheidsrecht genoeg neemt, is dat hij zaken in stil pandrecht krijgt terwijl ze nog met eigendomsvoorbehoud belast zijn. De wet heeft zekere beperkingen gesteld op het maken van een eigendomsvoorbehoudsbeding, artikel 3:92, maar die vormen in elk geval geen beletsel bij een leverancierskrediet of bij financiële leasing. Nog slechter is het met de crediteur gesteld aan wie zaken stil verpand werden waarvan het nimmer in de bedoeling heeft gelegen dat zij op een gegeven tijdstip eigendom van de pandgever zouden worden, zoals bijvoorbeeld bij operationele leasing. In al zulke gevallen zit de pandhouder opgescheept met een ongeldig stil pandrecht.

Toch kan dat soms nog goed aflopen. De stille pandhouder die reden heeft te twijfelen of zijn wederpartij wel aan zijn verplichtingen zal voldoen, heeft de bevoegdheid het stille pandrecht in een vuistpand om te zetten, artikel 3:237 lid 3. Doet hij dat zonder er weet van te hebben dat het stil pandrecht door een beschikkingsonbevoegde was gevestigd, dan verwerft hij door die omzetting een geldig vuistpand, artikel 3:238. De omzetting kan hij eigenmachtig verrichten tenzij het pandrecht gevestigd was bij onderhandse geregistreerde akte, in welk geval hij verlov van de

president van de rechtbank nodig heeft, artikel 496 Nieuw Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (NRv).

Bij die omzetting kan de stille pandhouder geconfronteerd worden met de situatie dat de zaken zich niet bij de pandgever maar bij een derde bevinden, die ze bijvoorbeeld heeft gehuurd of in reparatie heeft gekregen. Dat belet de omzetting niet maar anderzijds behoeven de huurder en de reparateur de zaken ook niet voortijdig uit handen te geven. De huurder zal mogen doorgaan met het gebruik en, zo er nog huurpenningen verschuldigd zijn, rekening moeten houden met de aanspraken die de pandhouder vanwege artikel 3:229 NBW in dezen kan laten gelden. Voor de reparateur is er geen aanleiding de zaken niet af te geven, tenzij hem evenwel zijn vordering nog niet is voldaan, in welk geval hij een retentierecht heeft, artikel 291-293.

Worden zaken verkocht en geleverd en vervolgens stil verpand dan ontbreekt het de pandgever niet aan beschikkingsbevoegdheid. Blijft de koper evenwel in gebreke de koopprijs te voldoen dan kan de verkoper maatregelen nemen die voor de stille pandhouder niet zonder belang zijn. In de eerste plaats kan de verkoper ontbinding van de koop bewerkstelligen wegens wanprestatie of, zoals de wet nu uitdrukt, wegens toerekenbare tekortkoming, artikel 6:267. Die ontbinding leidt niet tot automatische eigendomsovergang op de verkoper, maar schept voor de koper de verplichting tot teruglevering. Doet hij dat onder mededeling van het gevestigde stille pandrecht, dan is er voor de pandhouder niets aan de hand. De verkoper herkrijgt de eigendom maar belast met pandrecht. Krijgt de verkoper de zaken echter weer onder zich zonder iets van de verpanding af te weten dan vervalt het pandrecht bij een beroep van de verkoper op artikel 3:86 lid 2.

Voorts kan de verkoper die een reclamerecht mag uitoefenen, de verkochte zaken bij de koper terughalen waarbij het stille pandrecht vervalt, ook als hij met het stille pandrecht bekend was, artikel 7:39. Samenvattend kunnen wij constateren dat aan het stille pandrecht risico's verbonden zijn, vooral vanwege het eigendomsvoorbehoud en het reclamerecht.

2.4 Het recht van parate executie

Als de debiteur zijn verplichtingen niet nakomt is de pandhouder gerechtigd de verpande zaken te gelde te maken teneinde zich uit de opbrengst te voldoen, artikel 3:248. Daar heeft hij geen vonnis voor nodig zoals een gewone crediteur die vermogensbestanddelen van zijn debiteur te gelde wil maken. Die bevoegdheid zonder vonnis (executoriale titel) te mogen executeren is het recht van parate executie. De stille pandhouder zal dan zijn recht eerst in een vuistpand moeten omzetten. Gaat dat niet goedschiks dan zal hij daar een deurwaarder voor moeten inschakelen. Is het pandrecht niet bij authentieke akte maar bij onderhandse geregistreerde akte gevestigd, dan moet hij voor die maatregel eerst verlof van de president van de rechtbank vragen, 496 lid 3 NRv. De regel is dat parate executie geschiedt bij openbare verkoop, maar onderhandse verkoop sluit de wet niet uit, artikelen 3:248 en 251.

Valt de verkoopopbrengst hoger uit dan de door de pand gedekte vordering bedraagt, dan komt die meeropbrengst de pandgever toe, artikel 3:253. Maar dat zijn alleen mooi-weer-vooruitzichten. Want de pandhouder die nog andere vorderingen op de pandgever heeft uitstaan, mag deze verrekenen met de meeropbrengst die hij aan de pandgever moet uitkeren. Zijn er nog andere beperkt gerechtigden (een tweede pandhouder bijvoorbeeld) of beslagleggers dan vervalt die verrekeningsbevoegdheid van de pandhouder en vindt er een verdeling van het executieoverschot plaats zoals bepaald in artikel 490b NRv; ook dan dus geen afdracht van de meeropbrengst aan de pandgever.

3 Pandrecht op vorderingen op naam

3.1 De verschillende vormen van pandrecht

Pandrecht op een vordering op naam kan gevestigd worden op de wijze waarop die vordering wordt gecedeerd, artikel 3:239 lid 2 NBW. Van de verpanding wordt dan een akte gemaakt en de debiteur wordt de verpanding meegedeeld, artikel 3:94. De mogelijkheid bestaat ook tot verpanding bij authentieke of geregistreerde onderhandse akte zonder in kennisstelling aan de debiteur. Op deze wijze biedt de wet de mogelijkheid

op eenvoudige wijze uitstaande vorderingen in zekerheid te geven en dat niet alleen ten aanzien van bestaande maar ook van toekomstige vorderingen, artikel 3:293.

De pandhouder van de vordering is bevoegd tot inning, maar die bevoegdheid betreft alleen de pandhouder met een aan de debiteur bekend pandrecht. De stille pandhouder zal dit recht dus eerst moeten omzetten in een openbaar pandrecht. De mogelijkheden hiertoe vermeldt de wet in artikel 3:237 lid 3. Rusten er op een vordering echter meer pandrechten dan komt de inningsbevoegdheid alleen aan de hoogst gerangschikte toe, artikel 3:246 lid 3.

Is er dus eerst een stil pandrecht gevestigd voor A en wordt de vordering vervolgens 'gewoon' verpand aan B, dan wordt B iemand met een tweede pandrecht, ook al is hem niets over de eerdere verpanding aan A meegedeeld. De eerst aangewezen tot inning is dus A, maar zolang hij de debiteur niet in kennis stelt van zijn pandrecht loopt hij natuurlijk het gevaar dat de debiteur te goeder trouw aan B voldoet en daarmee bevrijd is, artikel 6:34. Het uitgangspunt is weliswaar dat de datum van de verpanding rangbepalend is, maar of de oudste, indien hij stille pandhouder is, ook aan zijn trekken komt is dus de vraag.

3.2 Pandrecht op toekomstige vorderingen

Evenals wij dat zagen bij roerende zaken (2.1) kunnen ook toekomstige vorderingen worden verpand. Wel moet dan de debiteur van de vordering bekend zijn en de inhoud van de vordering vaststaan. De wet drukt dit zo uit dat alleen die toekomstige vorderingen voor verpanding vatbaar zijn die hun directe grondslag vinden in een al bestaande rechtsbetrekking, artikel 3:239. Hiertoe rekent de rechtspraak de vorderingen uit huurpacht- en arbeidsovereenkomst, periodieke betalingen waarvoor eerst een tegenprestatie moet worden verricht alvorens er aanspraak op betaling kan worden gemaakt, HR 30 januari 1987, NJ 1987, 530. Opmerking verdient dat op zulke vorderingen ook derdenbeslag mogelijk is onder de huurder of de werkgever door degene die crediteur is van de verhuurder of de werknemer. De wet schept deze gelegenheid in artikel

475 NRv, dat in bewoordingen overeenstemt met artikel 3:239 NBW.

Nemen wij nu het geval van een kantoormachinebedrijf A dat zijn inkomsten verwerft uit onderhoud en reparatie alsmede verkoop van kantoormachines. Aan zijn bank B wil hij niet alleen de uitstaande maar ook de toekomstige vorderingen verpanden. Welnu, de langlopende onderhoudscontracten, die hij met een aantal klanten heeft, doen in de nabije toekomst vorderingen ontstaan, die al bij voorbaat verpand kunnen worden. Misschien staat het exacte bedrag van zo'n onderhoudsbeurt nog niet altijd vast, maar dat is geen bezwaar. Voldoende is dat de vordering uit hoofde van de rechtsbetrekking bepaalbaar is. Dit volgt uit artikel 3:84 lid 2, dat vanwege artikel 3:98 hier van toepassing is. Als hij evenwel ook de vorderingen wil verpanden die hij in de loop van het jaar hoopt te verdienen met de verkoop van kantoormachines wordt A dat door artikel 239 belet. Een akte die melding maakt van zulke vorderingen waarvoor nog geen rechtsbetrekking bestaat, is geen geldige pandakte, maar heeft alleen de betekenis van een verpandingsbelofte. Zulke akten komen overigens heel vaak voor en worden dan aangeduid met de wat misleidende benaming 'stampandakte'. Er is immers nog niets verpand, maar slechts verpanding toegezegd. In dit voorbeeld zal men zodra er machines zijn verkocht, derhalve nog een pandakte moeten opmaken, authentiek, dan wel onderhands gevolgd door registratie.

4 De positie van de pandhouder bij faillissement van de pandgever

Zowel de pand- als de hypotheekhouder kunnen in het geval van faillissement van de debiteur hun rechten uitoefenen alsof er geen faillissement is, artikel 57 Fw. Maar dat geldt niet voor de pandhouder van toekomstige goederen. Hebben deze op het ogenblik van het faillissement nog de status van toekomstige zaak dan vallen ze in het faillissement en kan de pandhouder er geen rechten op doen gelden. Zijn bijvoorbeeld de maandelijke huurtermijnen van het komende jaar verpand en gaat de debiteur in februari failliet dan zullen de huurtermijnen vanaf maart in het faillis-

sement vallen. De pandhouder heeft daar geen geldig pandrecht op gekregen omdat de pandgever vanaf februari de beschikking over zijn eigen vermogen verloren heeft.

5 Hypotheek

5.1 Vereisten inzake de hypotheek en de hypothecaire vordering

Hypotheek wordt gevestigd door een tussen partijen opgemaakte notariële akte waarbij de hypotheekgever aan de hypotheekhouder hypotheek verleent, gevolgd door inschrijving in de daartoe bestemde registers, artikel 3:260. Uit de artikelen 3:97 en 98 volgt dat hypotheek niet mogelijk is op toekomstige registergoederen.

Hypotheek kan zowel voor huidige als voor toekomstige vorderingen worden gevestigd; wel stelt de wet de eis dat de vorderingen waarvoor de hypotheek strekt voldoende bepaalbaar zijn en dat de hypotheekakte het maximumbedrag aangeeft waarvoor de hypothecaire dekking dient, artikelen 3:231 en 260 lid 1. Daarmee is dus nog niet gezegd dat de debiteur dat bedrag ook ten volle verschuldigd zal raken. Die ongewisheid vloeit voort uit de rechtsbetrekking die ruimte laat voor nadere vaststelling van de hypothecaire vordering. Bekende voorbeelden hiervan zijn de bouw- en de bankhypotheek.

A heeft geld nodig om op zijn grond een flatgebouw neer te zetten. Hij weet bij benadering wel wat dat gaat kosten maar het exacte bedrag aan benodigd krediet moet later blijken. In de akte wordt het maximumbedrag vermeld dat door hypotheek gedekt wordt en eerst bij voltooid zijn van het bouwwerk blijkt welk bedrag A aan de kredietgever gedurende de bouwwerkzaamheden schuldig is geraakt. De hypotheek rust overigens niet alleen op het aan A toebehorende terrein maar ook op het gebouwde. Die situatie volgt uit artikel 5:20 sub c, en omdat ze voorts strookt met de strekking van de bouw hypotheek mag A in die situatie ook geen verandering brengen, artikel 3:266.

Ook bij de bankhypotheek gaat het om kredieten waarvan de omvang ten tijde van de vestiging van

de hypotheek nog niet vaststaat, maar bovendien kan de financiering hier uiteenlopende doeleinden dienen. De hypotheek strekt voor alle vorderingen die de crediteur uit welken hoofde dan ook op de debiteur krijgt. Overtreffen zij evenwel het bedrag dat als maximum in de hypotheekakte vermeld staat dan zijn de vorderingen, voorzover ze dat bedrag te boven gaan slechts concurrente vorderingen.

5.2 Hypothecaire bedingen

Voor de hypotheekhouder is het van groot gewicht dat het verhypothekerde goed een hoge marktwaarde heeft. Teneinde die te waarborgen kan hij zich bedienen van de hypothecaire bedingen die de wet noemt in de artikelen 3:264, 265 en 267. Met de eerste van deze drie kan hij voorkomen dat het verhypothekerde goed met huur belast blijft indien hij tot executie overgaat. Dat is echter alleen mogelijk indien hij het goed in onverhuurde staat in hypotheek kreeg. Voorts kan hij met dit beding voorkomen dat de hypotheekgever van een verhuurd pand de toekomstige huurpenningen aan een derde overdraagt, waardoor immers de waarde van het verhuurde pand voor een eventuele koper die zich dan de huur ziet ontgaan aanzienlijk minder aantrekkelijk wordt. De twee andere hypothecaire bedingen stellen de hypotheekhouder in staat op te treden tegen veranderingen of verwaarlozing van het verhypothekerde goed door de hypotheekgever.

5.3 Het recht van parate executie

Evenals de pandhouder heeft ook de hypotheekhouder het recht van parate executie (zie voor dit begrip 4.2). Zijn er meer hypotheekhouders dan komt hun dat recht ook toe, artikel 3:268. De eerste hypotheekhouder kan echter altijd de door een lager gerangschikte hypotheekhouder geëntameerde executie overnemen, artikel 509 NRv. De verkoop krachtens parate executie is in principe openbaar maar ze kan met machtiging van de president van de rechtbank ook onderhands geschieden, artikel 3:268 lid 2 en 3. De koopsom wordt niet uitbetaald aan de executerende hypotheekhouder. Ze wordt gestort in handen van de notaris. Is er slechts één hypotheekhouder dan keert de notaris hem het bedrag van de door hypotheek gedekte vordering uit en draagt hij een eventueel overschot af aan de hypotheekgever. De hypotheekhouder krijgt dus niet de gelegenheid de meeropbrengst te verrekenen met eventuele andere vorderingen die hij op de hypotheekgever heeft. In dat opzicht is zijn positie ongunstiger dan die van de pandhouder (zie 4.2). Zijn er meer hypotheekhouders dan worden zij voorzover de opbrengst toereikend is daaruit voldaan. Na de executie vervallen alle hypotheeken en beslagen op het onroerend goed, artikel 3:273 en artikel 526 NRv. De hypotheekhouder die niet uit de opbrengst betaald kan worden blijft dan zitten met een concurrente vordering.