

VRAGEN AAN DE NOTARIS

Kopen op een veiling, haken en ogen?

Onlangs las ik een advertentie, waarin via een notariskantoor een woonhuis in het openbaar wordt verkocht. Hoe gaat dit in zijn werk en waar moet ik aan denken?

Advies van de notaris:

Vooraleerst moet onderscheid worden gemaakt tussen een vrijwillige openbare verkoop en een gedwongen openbare verkoop.

Hieronder volgt een beknopte uiteenzetting over de gedwongen verkoop. De vrijwillige verkoop zal ik een andere keer behandelen.

Gedwongen verkoop

Indien in de advertentie gesproken wordt over “gedwongen”, “executoriaal” of “artikel 3:268 BW”, is er sprake van een gedwongen verkoop op last van de bank of schuldeiser. Om de belangen van alle betrokken personen goed te waarborgen zijn hiervoor een complexe wettelijke procedures van toepassing.

Risico

Voor de koper is het van groot belang te beseffen dat er geen sprake is van een normale verkoop. Bezichtiging is niet altijd mogelijk, de eigenaar is soms onwillig mee te werken, ontbindende voorwaarden voor bijvoorbeeld financiering zijn niet mogelijk en de boetes op het niet nakomen van de aangegane verplichtingen zijn stevig. Uitgangspunt is dat alle (normale) risico's verbonden aan het verkochte neergelegd wordt bij de koper, tenzij daarvan in de veilingvoorwaarden is afgeweken. Buitengewone lasten en risico's die bij de koper wordt neergelegd, worden vermeld in de veilingvoorwaarden.

Procedure

Nadat de veilingopdracht door de bank bij de notaris is neergelegd, zal deze binnen de wettelijke termijnen de deurwaarder opdracht geven de veiling “aan te zeggen”. Hiermee worden de eigenaren en andere belanghebbenden officieel op de hoogte gesteld van de voorgenomen veiling en zijn de wettelijke bepalingen van kracht. Vanaf dat moment zijn de eigenaren niet meer beschikkingsbevoegd en kunnen zij dus niet meer zelfstandig verkopen.

Vervolgens vindt aankondiging van de veiling plaats via een advertentie. In deze advertentie wordt aangegeven waar en wanneer de veiling wordt gehouden.

Vaak worden belangstellenden de mogelijkheid gegeven om tot een bepaalde datum onderhands op de woning te bieden. Dit moet via het notariskantoor.

Indien de bank een dergelijk bod acceptabel vindt en de biedingstermijn is verstreken, zal de notaris de President van de Rechtbank vragen goedkeuring te verlenen. Indien deze goedkeuring verleend wordt, zal de veiling worden geannuleerd. Ook dit wordt gepubliceerd met een advertentie.

Als er geen goedkeuring volgt, of als er geen biedingen zijn, zal de veiling daadwerkelijk plaatsvinden. De gebeurt in 2 veiling dagen. Deze dagen zijn openbaar en voor iedereen toegankelijk. Eventueel kan zowel opbod als afmijning op dezelfde dag plaatsvinden!

1^e dag; opbod

De 1^e veilingdag geschied het bieden middels opbod. Een gegadigde noemt een bod en het bieden gaat net zolang door totdat niemand een hoger bod uitbrengt. Degene die het hoogste bod uitbrengt is de “inzetter”. Deze persoon heeft in ieder geval recht op 1% van het inzetbedrag.

2^e dag; afmijning

Op de 2^e dag begint men met een hoog bedrag. Vervolgens wordt iedere keer een lager bedrag genoemd, totdat iemand roept: “mijn”. De bank kan besluiten om het bod niet te gunnen. Dan gaat de verkoop alsnog niet door. Indien de bank wel gunt is deze persoon definitief de koper. Er is geen gelegenheid om nog weer een hoger bedrag heen te bieden. Veilen gaat dus erg snel.

De koper is verplicht 1% inzetpremie aan de inzetter te voldoen. Voorts moet hij een bewijs kunnen laten zien dat hij de koopsom plus kosten kan voldoen.

Indien niemand hoger biedt dan de inzet, is de inzetter de koper.

Slotopmerkingen.

De bank kan te allen tijde de veiling beëindigen, ook na de 1^e veilingdag.

De kosten van een veilingprocedure zijn hoog. Een deel van die kosten wordt in rekening gebracht bij de koper. De koper moet er dan ook rekening mee houden dat zijn “kosten koper” hoger zijn dan bij een gewone koop.

Het is erg belangrijk dat potentiële belangstellenden vooraf zich goed laten informeren door het organiserende notaris kantoor.