

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 vrijwillige verkoop. Aan de gedwongen verkoop is een andere keer enige aandacht besteed.

Vrijwillige verkoop

Er kunnen redenen zijn om in plaats van op de normale manier (zelfstandig of via een makelaar), een huis via inschrijving te koop aan te bieden. U kunt hierbij denken aan bijzondere objecten, onroerend goed uit een nalatenschap of de wens bij de verkopers om de datum van verkoop op voorhand te weten.

Indien er sprake is van een vrijwillige verkoop blijkt dit duidelijk uit de advertentie.

Risico

Uit de veilingvoorwaarden blijkt welke risico's bij de koper worden neergelegd. Voordat een bod wordt uitgebracht zal de potentiële koper zich hierover uitgebreid moeten laten informeren.

Anders dan bij een executie-veiling zal de eigenaar bij een vrijwillige veiling alle medewerking verlenen. Vaak worden meerdere bezichtigingsdata georganiseerd en is een speciale bezichtiging op afspraak geen probleem.

Ook het leeg en ontruimd opleveren en overdracht van sleutels wijkt niet af van een "normale" verkoop.

Daarnaast heeft de verkoper ook bij een verkoop bij inschrijving zijn mededelingsplicht. Aan de andere kant zal de koper ook moeten informeren naar eventuele tekortkomingen.

Procedure

In het algemeen wordt een vrijwillige verkoop georganiseerd als een "verkoop bij inschrijving". Dit wordt via een of meerdere advertentie in (landelijke) dagbladen bekend gemaakt. In de veilingvoorwaarden staan de spelregels uitgebreid vermeld. Deze veilingvoorwaarden zijn gratis te verkrijgen bij het organiserende notariskantoor.

Na de diverse bezichtigen kunnen belangstellenden hun bod via een biedingsformulier (ook te verkrijgen bij het notariskantoor) uitbrengen tot een van tevoren bekend gemaakte dag en tijdstip. Ieder bod zal in een gesloten envelop bij het notariskantoor moeten worden ingeleverd, waarbij voor ontvangst wordt getekend en een bewijs van ontvangst wordt afgegeven.

De potentiële kopers weten van elkaar niet hoe hoog het bod van de concurrenten is. Dit heeft uiteraard zijn eigen specifieke charme en brengt een gedegen risico-afweging met zich mee.

Iedere potentiële koper zal een bewijs van zijn financiële gegoedheid moeten tonen, aangezien zijn bod definitief en zonder ontbindende voorwaarde voor financiering uitgebracht wordt.

Na sluiting van de termijn zal de notaris in het bijzijn van alle belangstellenden alle biedingen openen en bekend maken. De hoogste bidder zal de akte van veiling ondertekenen.

Gunning

De verkoper heeft nu een beperkte termijn waarbinnen hij het bod moet accepteren (gunnen) of afwijzen. Het is dus mogelijk dat het bod niet geaccepteerd wordt. De verkoop is dan niet geslaagd.

Hieruit volgt dat een dergelijke veiling in wezen niet meer is dan een uitnodiging een bod uit te brengen. Indien de verkoper wel gunt, is de verkoop definitief. De koper zal dan binnen de gestelde termijnen de kosten en koopprijs dienen te voldoen.