

# Algemene veilingvoorwaarden voor executieveilingen Amsterdam 2001

## “AVEA 2001”

Op de veiling van de Eerste Amsterdams Onroerend Goed Veiling b.v. (EAOGV) zijn van toepassing de voorwaarden, vastgesteld bij akte op 28 juni 2001 verleden voor notaris Mr P.J.N. van Os te Amsterdam en gedeponeerd resp. ingeschreven ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam d.d. 4 juli 2001 onder nummer 116/2001 en ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in register hyp. 4 deel 17492/18

### Begrippen

In deze algemene veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. **veiling:** de verkoop van registergoed in het openbaar - anders dan bij inschrijving - ten overstaan van een notaris;
2. **notaris:** de notaris, zijn plaatsvervanger of de waarnemer van zijn kantoor, te wiens overstaan de veiling wordt gehouden;
3. **registergoed:** de onroerende zaak, die wordt geveild of het te veilen zelfstandig voor overdracht vatbaar beperkt recht op een onroerende zaak. Onder het begrip registergoed wordt mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één of meer onroerende zaken of gedeelten daarvan. Het begrip registergoed omvat ook de roerende zaken bedoeld in het eerste zinsdeel van artikel 3:254 lid 1 Burgerlijk Wetboek, welke krachtens het daar vermelde pandrecht en het daar bedoelde beding, tezamen met de onroerende zaak worden geveild.
4. **verkoper:** degene(n) in wiens (wier) opdracht de veiling wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). Ingeval van een executieveiling heeft de benaming “verkoper” voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot veilen ontleent;
5. **bod:** elk door de gegadigden in de veiling, hetzij bij opbod hetzij bij afmijning, geboden bedrag;
6. **bieder:** degene, die in de veiling een bod uitbrengt, onverschillig of dit bij opbod of afmijning geschiedt;
7. **inzetter:** degene die bij de inzet het hoogste bod heeft gedaan;
8. **inzetsom:** het hoogste bij de inzet uitgebrachte bod;
9. **gunning:** de verklaring van de verkoper waardoor, als resultaat van de veiling, de koop-

overeenkomst tussen de verkoper en de koper tot stand komt;

10. **akte de command:** de notariële akte waarbij de bieder zijn lastgever(s)/ volmachtgever(s) noemt;
11. **koper:** degene aan wie wordt gegund;
12. **koopsom:** het bod waarvoor wordt gegund;
13. **levering:** de rechtshandeling welke nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het registergoed;
14. **aflevering:** het stellen van het registergoed in het bezit van de koper;
15. **bijzondere veilingvoorwaarden:** de naast, in aanvulling op of in afwijking van deze algemene veilingvoorwaarden geldende bepalingen, vermeld in de akte van veilingvoorwaarden of in het proces-verbaal van de veiling;
16. **veilingorganisatie:** de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam;
17. **directie-makelaar:** de eventueel door verkoper aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, hierna ook aan te duiden als “NVM-makelaar, lid van de MVA”, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria;
18. **makelaar-koper:** de door een bieder aangewezen NVM-makelaar, lid van de MVA;
19. **veilingcommissaris:** de NVM-makelaar, lid van de MVA, die namens de veilingorganisatie toezicht houdt op het ordelijk en regelmatig verloop van de veiling.

## Omschrijving registergoed

### Artikel 1.

1. De verkoper is verplicht het registergoed in de bijzondere veilingvoorwaarden, op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze, te omschrijven met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, welke mede de inhoud van de eigendom respectievelijk het recht, zoals ter veiling aangeboden, bepalen.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts ten minste te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
  - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
  - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
  - de geldende civielrechtelijke bestemming van het recht;
  - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding terzake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan; en
  - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging;
3. De omschrijving van een appartementrecht dient voorts ten minste te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
  - het toepasselijk reglement van splitsing; en

- de door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient ten minste te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
- de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
  - de door het bestuur opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage;
  - het hypotheekrecht waarmee het registergoed van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, is bezwaard.

## **Organisatie van de veiling**

### **Artikel 2.**

1. De organisatie draagt in overleg met de directie-makelaar of - indien deze niet als zodanig is aangewezen in overleg met de notaris, zorg voor de aankondiging van de veiling in de daartoe geëigende organen en media, alsmede door middel van biljetten. Tevens draagt zij zoveel als mogelijk zorg voor de gelegenheid tot bezichtiging van het registergoed alsmede voor het huren van de veilingzaal.  
Indien sprake is van een executieveiling dient daarvan uit de aankondiging te blijken.
2. Voor zover in lid 1 niet anders is bepaald berust de tenuitvoerlegging van de veiling bij de notaris. Deze maakt de veilingcondities bekend.
3. De notaris informeert, desgevraagd, de gegadigden voor dat tot het bieden wordt overgegaan zo goed mogelijk omtrent de verschuldigdheid van de voor rekening van de koper komende belastingen, kosten en lasten.
4. De notaris heeft de bevoegdheid tijdens de zitting, ook zonder opgave van redenen:
  - een bod niet als zodanig te erkennen,
  - een of meer gegadigden van de veiling uit te sluiten;
  - bij de inzet de veiling te hervatten, opnieuw tot afslag over te gaan, de veiling af te gelasten of te onderbreken;
  - anderen, naar zijn oordeel, noodzakelijke maatregelen te treffen.
5. De notaris stelt vast of er bij het uitbrengen van het bod een zodanige vergissing is gemaakt dat, naar het oordeel van de notaris, de bieder niet aan het uitbrengen van zijn bod gehouden kan worden.
6. Het oordeel van de notaris omtrent alles wat zich tijdens de veiling voordoet en de uitleg of de toepassing van de veilingvoorwaarden tijdens de zitting, is - bij wijze van bindend advies - beslissend.
7. Voor alles wat de veiling betreft, kiezen de bij de veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de notaris.
8. Indien bij de notaris overeenkomstig de wet onderhandse biedingen worden gedaan, stuurt de notaris onverwijld een afschrift van het geschrift waaruit die bieding blijkt aan de verkoper en de eigenaar van of gerechtigde tot het registergoed, alsmede aan de directie-makelaar indien deze is aangewezen.

# Wijze van veilen

## Artikel 3.

1. De veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in één zitting, of gespreid over twee zittingen met ten minste een week en ten hoogste drie weken tussenruimte.

2. Het bieden bij opbod geschiedt openlijk op duidelijk waarneembare wijze.
3. Het bieden bij afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
4. Brengen meer personen tegelijk het hoogste bod uit, dan wordt terstond opnieuw inslag gelegd.
5. De veiling geschiedt volgens Amsterdams gebruik bij opbod en daarna bij afslag en wel zodanig dat het bedrag, waarop bij afslag wordt afgemijnd, vermeerderd met het bedrag van het hoogste bod als koopsom geldt.
6. Indien de verkoper meer registergoederen in veiling brengt, kan hij deze kavels bij de afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits het voornemen daartoe bekend is gemaakt uiterlijk bij het begin van de veilingfase waarin de afslag plaatsvindt.
7. Door de veilingorganisatie is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de veiling.

## Bod

### Artikel 4.

1. Elk bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Indien meer personen tezamen een bod uitbrengen of tezamen kopen, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de veiling rustende verplichtingen.
3. Een bod is niet meer van kracht zodra:
  - een hoger bod is uitgebracht;
  - vaststaat dat niet wordt gegund; of
  - de veiling wordt afgelast.

Het hoogste bod bij de inzet blijft echter van kracht tot het einde van het beraad, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveld.

## Bieden voor een ander

### Artikel 5.

1. Degene die in de veiling feitelijk het bod uitbrengt wordt aangemerkt als bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Elke bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht

overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met “vertegenwoordigde”.

3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopsom, doch uiterlijk zes (6) dagen na gunning, door de bieder aan de notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Van deze verklaring en bevestiging dient te blijken uit het proces-verbaal van veiling of uit een daartoe door de notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten verplichtingen krachtens de veiling treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, behoudens het hierna in lid 4 bepaalde.

4. De bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de koper krachtens de veiling.

Indien de bieder, ingeval de vertegenwoordigde in gebreke is, de koopsom geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te hebben aangegaan, in welk geval de levering van het registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de akte van kwijting dan wel de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten welke de bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

5. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die heeft geboden tijdens de zitting aan de notaris verklaart en aantoot namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als bieder wordt aangemerkt.

## **Meer verkopers**

### **Artikel 6.**

1. Indien de veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers worden zij tezamen aangemerkt als één verkoper.  
Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.
2. In de opdracht tot veiling - die schriftelijk dient te worden gegeven - dient te blijken wie van de verkopers namens de anderen bevoegd is alle beslissingen terzake van de veiling te nemen, waaronder die van al of niet gunning en afgelasting.

## **Inzetpremie**

### **Artikel 7.**

1. De inzetter heeft recht op een inzetpremie, die voor de veiling door de directie-makelaar of - indien deze niet is aangewezen - door de verkoper is vastgesteld. Over de inzetpremie

is omzetbelasting verschuldigd, tenzij de inzetter zelf geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

2. De directie-makelaar betaalt de inzetpremie:
  - A. indien de inzetter makelaar-koper is en nadat deze de inzetsom heeft geboden en het proces-verbaal van veiling heeft getekend:
    - a. hetzij aan de inzetter ter zitting van de veiling;
    - b. hetzij aan de notaris uiterlijk op de dag van de veiling door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden;zulks ter keuze van de directie-makelaar;
  - B. indien de inzetter geen makelaar-koper is:

ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting of van het afgeven van de notariële verklaring van betaling, doch uiterlijk twee maanden na de datum van veiling.
3. Indien de directie-makelaar heeft verkozen de inzetpremie te betalen op de wijze zoals omschreven in lid 2 sub A.b., dan betaalt de notaris deze inzetpremie daags na de veiling uit aan de inzetter.

Indien geen directie-makelaar is aangewezen betaalt de notaris de inzetpremie ten laste van de verkoper aan de inzetter op overeenkomstige wijze en tijdstip als hiervoor bepaald, in welk geval de notaris de keuze uitbrengt zoals bedoeld in lid 2 sub A.
4. Indien de directie-makelaar de inzetter is en een afmijning volgt, heeft deze inzetter geen recht op de inzetpremie, tenzij de inzet is gedaan voor een ander dan de verkoper.

## **Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting**

### **Artikel 8.**

1. De koopovereenkomst ingevolge de veiling komt tot stand door de gunning. De gunning omvat ook de goederenrechtelijke overeenkomst van overdracht onder de opschortende voorwaarde dat de koper aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.
2. De verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt één uur na afloop van de veiling van het desbetreffende registergoed of zoveel eerder als de verkoper mocht hebben gegund.
3. Nadat het hoogste bod bekend is geworden, dient de verkoper te verklaren of hij gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van veiling.
4. Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, welke op de dag dat de termijn van beraad eindigt, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.
5. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht te hebben gegund.
6. Bij veiling in combinatie kan de verkoper aan bidders voor kavels gunnen, zelfs als het bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.

# Belasting en kosten

## Artikel 9.

1. Voor zover verschuldigd worden aan de koper in rekening gebracht:
  - a. de overdrachtsbelasting;
  - b. het honorarium ten laste van de koper volgens het tarief van de Koninklijk Notariële Beroepsorganisatie;
  - c. de kosten van de akte de command;
  - d. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  - e. de kosten van doorhaling en van de inschrijvingen van hypotheeken en beslagen;
  - f. de kosten van ontruiming;
  - g. de kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden;
  - h. de courtage van de makelaar-koper indien deze is aangewezen;
  - i. de kosten van de veilingorganisatie volgens haar tarief;  
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
2. Voor zover verschuldigd worden aan de verkoper in rekening gebracht, in mindering op de veilingopbrengst overeenkomstig artikel 13 lid 4:
  - a. het honorarium ten laste van de verkoper en de kosten van de veiling volgens het tarief en de regels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie;
  - b. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon en zaalhuur;
  - c. de eventuele kosten van executie, voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
  - d. de inzetpremie;
  - e. de kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden;
  - f. de courtage van de directie-makelaar indien deze is aangewezen;
  - g. de kosten van de veilingorganisatie volgens haar tarief;  
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
3. De verkoper is verplicht in de bijzondere veilingvoorwaarden te verklaren of ter zake van de levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze in het bod begrepen. De aan de koper af te geven aankoopnota dient het bedrag aan omzetbelasting afzonderlijk te vermelden indien de koper een ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 is.
4. De in lid 1 van dit artikel vermelde belastingen, kosten en lasten maken nimmer deel uit van het gedane bod, doch zijn daarboven verschuldigd.
5. De onroerende-zaakbelasting (anders dan wegens feitelijk gebruik) en ander heffingen ter zake van het registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge artikel 10 lid 1 sub c de koopsom moet worden betaald.

## Tijdstip van betaling

### Artikel 10.

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
  - a. de kosten in artikel 9 lid 1 sub b, c en d genoemd alsmede een bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn: uiterlijk de achtste dag na de gunning;
  - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk de achtste dag nadat om betaling daarvan in verzocht;
  - c. de koopsom, de kosten bedoeld in artikel 9 lid 1 sub g en de te verrekenen bedragen van artikel 9 lid 5:  
uiterlijk een maand na de gunning of andere datum welke daarvoor in de bijzondere veilingvoorwaarden is opgenomen.
2. De door de verkoper verschuldigde kosten, vermeld in artikel 9 lid 2, dienen uiterlijk voldaan te worden op de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of zoveel eerder als vaststaat dat de veiling geen doorgang vindt, of de verkoper niet tot gunning overgaat.
3. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
4. Zodra de koper nalatig is in enige betalingsverplichting geldt dit als verzuim in de zin van artikel 22 en dient hij zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente te vergoeden.

## Wijze van betaling, kwijting

### Artikel 11.

1. Al het door de koper en verkoper ter zake van de veiling verschuldigde, waaronder begrepen de koopsom inclusief de omzetbelasting, dient te worden gestort bij de notaris op de door de notaris aan te geven wijze, in Nederlands wettig betaalmiddel.
2. Indien krachtens de Wet op de omzetbelasting 1968 de heffing van de verschuldigde omzetbelasting is verlegd naar de koper, draagt de koper aan de notaris ter voldoening van de koopsom af het bedrag van het door hem uitgebrachte bod, verminderd met de daarin begrepen omzetbelasting.
3. Het recht van de koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens verrekening met de gestorte en niet bestede waarborgsom of met de aan de koper verschuldigde inzetpremie.
4. Zodra de koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een notariële verklaring van betaling.



# Waarborgsom

## Artikel 12.

1. De koper dient op eerste verzoek van de verkoper aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, strekkende tot verhaal van het door de koper krachtens de veiling verschuldigde.
2. De notaris restitueert de waarborgsom aan de koper indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de koper is ontbonden, tenzij verkoper en koper anders zijn overeengekomen.
3. Indien de koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van verkoper en koper - de door de koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaats hebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan. De notaris brengt op de waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de koper komende kosten, lasten en belastingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan.
4. De koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de notaris voor een zelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, welke:
  - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde uiterlijke datum;
  - b. afgegeven dient te zijn door een kredietinstelling in de zin van artikel 1 Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris;
  - c. de clause bevat, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.  
Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden en voor de inzetter, met dien verstande, dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de inzetsom. Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt zodra de verplichtingen krachtens de veiling van de inzetter of de bieder zijn geëindigd.
6. Indien de koper of inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichtingen tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 22 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

# Toerekening betalingen

## Artikel 13.

1. De betalingen door of namens de koper aan de notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de koper verschuldigde, en wel in volgorde:
  - a. de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en de kosten en lasten volgens artikel 9 lid 1 sub b, c, d, g en h;
  - b. rente, boete en schadevergoeding;
  - c. de koopsom, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 lid 2.
2. Indien in de betaling krachtens artikel 10 lid 1 onder a een bedrag bestemd voor overdrachtsbelasting is begrepen, die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 casu quo toevoeging daaraan.
3. De netto-opbrengst van de veiling wordt gevormd door de koopsom, verminderd met de in artikel 9 lid 2 bedoelde bedragen.

# Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van gegoedheid

## Artikel 14.

1. De bieder/koper, niet zijnde een NVM-makelaar, lid van de MVA, is verplicht zich tegenover de notaris naar diens genoegen te legitimeren en - indien de bieder/koper een rechtspersoon is - aan de notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degenen die de rechtspersoon vertegenwoordigt.
2. De bieder/koper, niet zijnde een NVM-makelaar, lid van de MVA, is verplicht onmiddellijk en op eerste verzoek van de notaris een bewijs van zijn financiële gegoedheid over te leggen in de vorm van een bankgarantie ten belope van ten minste tien procent (10%) van de geboden koopsom of van de inzetsom.  
De bankgarantie dient te voldoen aan de vereisten genoemd in artikel 12 lid 4.
3. Bij het ontbreken van de in lid 2 bedoelde bankgarantie wordt de bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
  - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als bieder op te treden;
  - hetzij de verkoper of de directie-makelaar aan de notaris verklaart met deze bieder genoegen te nemen.
4. Wordt een bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het registergoed opnieuw in opbod casu quo in afslag gebracht.

## **Bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen**

### **Artikel 15.**

1. De verkoper staat er niet voor in dat het registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. De koper kan zich er niet op beroepen dat het registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, of dat niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de verkoper dat wist. Evenmin staat de verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De koper aanvaardt de in de bijzondere veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
2. Voor zover de wet zulks toelaat, sluit verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voor zover de wet zulks toelaat, verleent de verkoper geen enkele vrijwaring.

## **Omschrijving van de leveringsverplichting**

### **Artikel 16.**

1. De verkoper is verplicht aan de koper de eigendom of indien het registergoed een ander recht betreft - dat - recht te leveren.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het registergoed niet juist is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt ten opzichte van koper uitzondering indien de desbetreffende door de verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Indien het registergoed verhuurd of verpacht is, gaan de rechten en plichten uit de huur of pacht op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
4. Roerende zaken welke op of in het registergoed aanwezig zijn en niet vallen onder de omschrijving bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, zijn niet in de verkoop of levering begrepen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de bijzondere veilingvoorwaarden.
5. Indien het registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

## **Levering**

### **Artikel 17.**

1. Zodra de aan de gunning verbonden voorwaarden van algehele betaling is vervuld, kan de levering van het registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de koper als de verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De levering van het registergoed anders dan een lidmaatschap van een vereniging of coöperatie, geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van de eventuele afzonderlijke akte van bijzondere veilingvoorwaarden van het/de proces(sen)-verbaal van veiling, van de eventuele akte van gunning, van de eventuele akte de command, tezamen met de notariële verklaring van betaling.

Zonder bovenbedoelde notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.

3. In geval van veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de notariële verklaring van betaling.
4. De notariële verklaring van betaling moet door de notaris binnen tien (10) dagen na ondertekening ter registratie worden aangeboden.
5. Na de levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van verkoper en koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
6. De notaris handelt met de door hem ontvangen koopsom op de wijze als de wet in artikel 3:270 van het Burgerlijk Wetboek of in artikel 551 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering aan de notaris voorschrijft.
7. De verkoper is niet tot enige assistentie gehouden bij de doorhaling van inschrijvingen van vervallen hypotheeken, beslagen en beperkte rechten als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens voor zover het betreft de inschrijvingen van vervallen beperkte rechten die ten behoeve van de verkoper zelf zijn gevestigd.

## **Risico en verzekering**

### **Artikel 18.**

1. Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de gunning.
2. De koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de koopsom ervoor te zorgen dat de tot het registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.  
Deze verplichting geldt niet voor zover de koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Is de koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de koper te sluiten.

# Aflevering

## Artikel 19.

1. Aflevering van het registergoed vindt, tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats op de dag dat de koopsom moet worden betaald, mits de koper de koopsom en alle overige ter zake van de veiling door hem verschuldigde bedragen heeft voldaan.
2. Indien de aflevering op grond van de bijzondere veilingvoorwaarden of een nadere overeenkomst plaatsvindt voordat de koopsom betaald is, vergoedt de koper over de koopsom de wettelijke rente vanaf de dag van aflevering tot en met de dag van betaling.  
Indien de koper vervolgens nalatig is in de nakoming van zijn betalingsverplichtingen, eindigt zijn gebruiksrecht terstond en dient hij het registergoed onmiddellijk in de oorspronkelijke staat ter beschikking van de verkoper te stellen. De verplichting tot betaling van de wettelijke rente eindigt aan het einde van de dag waarop het registergoed weer in de voorgeschreven staat ter beschikking van de verkoper staat, onverminderd het bepaalde in artikel 10 lid 4.
3. De verkoper zal de koper voor zover mogelijk in de gelegenheid stellen het registergoed voor de aflevering te bezichtigen.
4. Het registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden. Indien het registergoed na de gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de verkoper worden tegengeworpen.
5. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de aflevering van het registergoed is voor rekening en risico van de koper.

# Ontruiming

## Artikel 20.

1. Indien het registergoed dat bij de eigenaar en de zijnen in gebruik is, niet vrij van gebruik wordt afgeleverd, kan de koper de ontruiming bewerkstelligen uit kracht van de grosse(n) van de daartoe benodigde akte(n), desnoods met behulp van de sterke arm.  
Dit geldt niet indien op grond van de bijzondere veilingvoorwaarden aflevering plaatsvindt niet vrij van bewoners en/of gebruikers.
2. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt opgenomen welke van de volgende (delen van) leden van toepassing zijn:
  - a. De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden en overigens onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.
  - b. De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden en overigens is de verkoper niet bekend met huurovereenkomsten inzake het verkochte.
  - c. Indien de koper het verkochte geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening

van lopende huur- of huurkoopovereenkomsten staat de verkoper er niet voor in dat niet is, of zal worden, beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.

- d. Indien de koper het verkochte geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- of huurkoopovereenkomsten staat de verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
  - e. In geval het registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek bestaat, verklaart de verkoper dat het verlot tot het introyen van het huurbeding door de president van de rechtbank is verleend.
  - f. In geval het registergoed niet uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek bestaat, doet de verkoper bij deze een beroep op de nietigheid van huur, pacht of andere gebruiksrechten alsmede van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangeaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.
  - g. De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.  
Indien het registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.
3. In geval van een executieveling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten overeenkomsten van huur of pacht, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.

## **Gevolgen gebreken bij aflevering**

### **Artikel 21.**

Gezien het bepaalde in de artikelen 18 lid 1 en 19 lid 4 zijn de gevolgen in geval van gebreken bij aflevering die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van de verkoper volledig voor rekening van de koper.

## **Niet nakoming**

### **Artikel 22.**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één van partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, nabij deurwaardersexploit of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van haar verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
  - a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3 0/00) van de koopsom met een minimum van in elk geval eenduizend gulden (f. 1.000,—) of
  - b. de koopovereenkomst te ontbinden, met dien verstande dat de ontbinding door de koper slechts kan worden gevraagd door rechterlijke tussenkomst.

In geval van ontbinding verbeurt de nalatige partij tegenover de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de koopsom.
3. Ingeval van een niet nakoming door de verkoper heeft de koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde of de omvang van de hiervoor bedoelde schade, is de uitspraak van drie deskundigen, die op de in lid 5 vermelde wijze worden benoemd, beslissend.
4. Indien de verkoper, na de overeenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op dezelfde voorwaarden als waarop de oorspronkelijke veiling plaatsvond, wordt de schade door verkoper geleden ten gevolge van de niet nakoming van de koper, vastgesteld op het nadelig verschil tussen de koopsom van de oorspronkelijke veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de koopsom hoger is dan die van de oorspronkelijke veiling, zal de in gebreke zijnde koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door verkoper geleden schade worden vastgesteld door drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij door de kantonrechter, binnen wiens ressort het registergoed is gelegen, te benoemen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid om voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

## Dwingend recht

### Artikel 23.

De veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet bij enige vorm van veiling niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

# Slotbepalingen

## Artikel 24.

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, welke in de veilingvoorwaarden zijn vermeld.
2. Aan de koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de veiling heeft voldaan.
3. Een ieder wordt geacht onmiddellijk belanghebbende persoon te zijn in de zin van artikel 42 van de Wet op het Notarisambt ten aanzien van de inhoud van de akte, waarbij de inhoud van deze algemene veilingvoorwaarden is vastgesteld.
4. Van eventuele aanvullingen op - of afwijkingen van - de algemene veilingvoorwaarden dient uit de bijzondere veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene veilingvoorwaarden en de bijzondere veilingvoorwaarden gelden deze laatste.