

De veiling

De veiling

- Algemeen
- Soorten veilingen
- Algemene veilingvoorwaarden
- Bijzondere veilingvoorwaarden
- Gedurende de veiling/het veilingproces
- De kosten en belastingen
- Na de veiling

Algemeen

Bij woningen en andere onroerende zaken is de gebruikelijke manier van verkopen de onderhandse verkoop. Daarbij komt de koop tot stand in overleg tussen verkoper en koper, al of niet bijgestaan door een makelaar. Verkoper en koper zijn daarbij vrij om allerlei afspraken te maken. Deze afspraken worden vastgelegd in een koopakte en de levering van de onroerende zaak vindt later plaats bij de notaris. Bij een veiling is er sprake van een "openbare verkoop", waarbij de voorwaarden waaronder de koop plaatsvindt vooraf zijn bepaald. Alleen de prijs moet nog worden bepaald. Een veiling is hierdoor een methode van verkoop die veel regels kent. De belangrijkste regels vindt u op Vastgoedveiling.nl.

Soorten veilingen

- de vrijwillige veiling

Hierbij is het de eigenaar die de opdracht geeft tot de veiling. De eigenaar kan kiezen voor verkoop via een veiling wanneer hij verwacht dat de onderhandse verkoop niet snel een koper zal opleveren, of met de openbare verkoop (veiling) een hogere opbrengst wordt verwacht.

Op de website Vastgoedveiling.nl heeft een makelaar de mogelijkheid onroerend goed in opdracht van een eigenaar te veilen. De wijze van veilen geschiedt per opbod met een minimum openingsbod. Geïnteresseerden hebben de gelegenheid om na registratie op VastgoedVeiling.nl, gedurende de veilingperiode biedingen uit te brengen op een veilingobject.

- de executieveiling

Bij een executieveiling wordt geveild in opdracht van een schuldeiser. Als iemand zijn schulden niet betaalt, heeft de schuldeiser de mogelijkheid zijn vordering te verhalen op de bezittingen van de schuldenaar. In de meeste gevallen worden op een executieveiling door een notaris onroerend goed geveild van mensen die hun verplichtingen tegenover de hypotheekhouder (doorgaans een bank) niet nakomen. De hypotheekhouder heeft het recht van parate executie, hetgeen betekent dat hij zich zonder tussenkomst van de rechter op het verhypothekerde object kan verhalen.

- de onderhandse executieveiling

Voorafgaand aan een executieveiling kan een hypotheekhouder (schuldeiser) onroerend goed via Vastgoedveiling.nl laten veilen. Het betreft dan een onderhandse executieveiling. De wijze van veilen geschiedt per opbod met een minimum openingsbod. Vastgoedveiling.nl stuurt een afschrift van de biedingen aan de hypotheekhouder en aan de hypotheekgever (doorgaans de eigenaar/schuldenaar). De hypotheekhouder (schuldeiser) heeft nu de mogelijkheid door aanvaarding van een gedane bieding een koopovereenkomst met de bieder tot stand te brengen. Indien het bod wordt geaccepteerd dan zal de koop worden vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst. De hoogste bieder is nu provisionele koper (provisioneel betekent hier: voorlopig). Bent u een consument koper en betreft het te veilen object een woning, dan heeft u na ondertekening van de koopovereenkomst nog drie dagen bedenktijd. Gedurende deze termijn kunt u de koopovereenkomst nog ontbinden. Voordat de koopovereenkomst definitief is dient de koopovereenkomst ter goedkeuring worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter. Indien deze de koopovereenkomst goedkeurt bent u definitief koper. De indiening van het hierop gerichte verzoekschrift moet door een procesadvocaat geschieden tot één

week voor de veilingdatum. Door de indiening van de koopovereenkomst bij de rechtbank vervalt de executieveiling. De voorzieningenrechter kan aan die goedkeuring voorwaarden verbinden. Verleent de rechter geen goedkeuring, dan wordt een nieuwe veilingdatum vastgesteld.

Op de website Vastgoedveiling.nl heeft een notaris de mogelijkheid onroerend goed in opdracht van een hypotheekhouder (schuldeiser) te veilen. Geïnteresseerden hebben de gelegenheid om na registratie op Vastgoedveiling.nl, gedurende de veilingperiode, onvoorwaardelijke biedingen uit te brengen op een veilingobject.

- een veiling door beslaglegger of op last van de rechter

Het is ook mogelijk dat een veiling plaatsvindt in opdracht van een beslaglegger of op last van de rechter. Indien iemand is veroordeeld tot betaling van een geldsom en daarmee in gebreke is gebleven, kan de schuldeiser executoriaal beslag laten leggen. Als de schuldeiser over zo'n titel beschikt, vangt de executie in de regel aan door beslaglegging, waarna de veiling van de in beslag genomen zaken wordt georganiseerd.

De schuldenaar en de eventuele hypotheekhouder - indien er hypotheek rust op het te veilen object – worden hiervan in kennis gesteld. Als er meer beslagleggers zijn, dan zal de executieveiling worden opgestart door de eerste beslaglegger, dus door diegene die het eerst het beslag heeft ingeschreven.

Algemene veilingvoorwaarden

Een aantal zaken is geregeld in de algemene veilingvoorwaarden: de manier waarop geveild wordt en de rechten en plichten van de deelnemers aan de veiling. De algemene veilingvoorwaarden zijn eigenlijk de spelregels van de veiling en de juridische gevolgen van de koop voor de koper en de verkoper.

Er zijn twee soorten algemene veilingvoorwaarden. De eerste zijn de algemene veilingvoorwaarden registergoed. Deze voorwaarden zijn gemaakt door het notariaat. Ze zijn bruikbaar voor zowel vrijwillige als executieveilingen. De tweede soort zijn de algemene veilingvoorwaarden voor executieveilingen, gemaakt door de hypotheekbanken. Deze voorwaarden zijn alleen van toepassing op executieveilingen. Welke van beide soorten van toepassing zijn, wordt aangegeven bij het veilingobject en voorafgaand aan de veiling. De algemene veilingvoorwaarden registergoed zijn op alle kantoren van de dienst voor het Kadaster en de openbare registers ingeschreven. De algemene veilingvoorwaarden voor executieveilingen zijn bij de rechtbank te 's-Gravenhage gedeponereerd. Beide algemene veilingvoorwaarden zijn voor u ter inzage. Ze zijn ook te verkrijgen bij de notariskantoren. Over de wijze van veilen is in beide algemene veilingvoorwaarden bepaald dat de veiling plaatsvindt 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 tenminste een week tussenruimte. Het bedrag waarop bij de afslag wordt afgemijnd, geldt als hoogste bod. (N.B.: in sommige regio's geldt de regeling dat het afmijnbedrag wordt vermeerderd met het bedrag van de inzet). Controleer dit goed in de algemene en/of bijzondere veilingvoorwaarden.

Als u koopt op een veiling wordt geen koopovereenkomst (vroeger ook wel voorlopige koopovereenkomst genoemd) opgemaakt. Zodra via de veiling het hoogste bod is bepaald en de gunning een feit is, is een koopovereenkomst tot stand gekomen, waarvan de inhoud is geregeld in enerzijds de van toepassing verklaarde algemene veilingvoorwaarden en anderzijds de van toepassing verklaarde bijzondere veilingvoorwaarden. Alvorens aan de veiling deel te nemen dient u daarom eerst van de bepalingen en bedingen uit deze voorwaarden kennis te nemen.

Als sprake is van een executieveiling zijn op de veiling van toepassing de zogenaamde Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2006 (AVVE). Ook andere algemene veilingvoorwaarden kunnen gelden. Bij het te veilen object is telkens aangegeven welke voorwaarden worden gehanteerd. U kunt de voorwaarden via deze website bekijken of downloaden. Dat geldt ook voor de door de verkoper van toepassing verklaarde bijzondere veilingvoorwaarden.

Bijzondere veilingvoorwaarden

De bijzondere veilingvoorwaarden (indien van toepassing), opgenomen in de notariële akte "Vaststelling Veilingvoorwaarden", bevatten per te veilen object specifieke informatie, bijvoorbeeld over de feitelijke en juridische staat van het object, de lasten en belastingen. In ieder geval vindt u in de bijzondere veilingvoorwaarden:

- de feitelijke en juridische omschrijving van het aangeboden object, zo mogelijk met vermelding van bijzonderheden over de juridische status (bijvoorbeeld bijzondere verplichtingen, kettingsbedingen, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen);
- of het gaat om eigendom, erfpacht, opstalrecht, appartementsrecht, lidmaatschap van een coöperatie of vereniging;
- of de verkoper bekend is met huur- of pachtovereenkomsten of niet. De verkoper kan nooit instaan voor al betaalde of nog te betalen huur, en kan geen zekerheid geven of er nog wijzigingen optreden in de huurtoestand;
- een beroep op het huurbeding, indien van toepassing.

In de bijzondere veilingvoorwaarden (indien van toepassing), welke worden vastgesteld bij notariële akte, wordt op bepaalde punten afgeweken van de algemene veilingvoorwaarden. Deze bijzondere veilingvoorwaarden zetten de algemene veilingvoorwaarden deels buiten spel. Indien er voor de veiling bijzondere veilingvoorwaarden zijn vastgesteld, dan liggen deze ter inzage op het notariskantoor en zijn deze tevens te downloaden op "bijzondere veilingvoorwaarden".

Op elke veiling via Vastgoedveiling.nl zijn algemene en/of bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing, die verschillend zijn per object. Bij een vrijwillige veiling zijn de veilingvoorwaarden duidelijk afwijkend van die welke gelden bij een onderhandse executieveiling.

Gedurende de veiling/het veilingproces

De veiling vindt plaats in twee fasen: opbod en afslag. Deze kunnen op één dag plaatsvinden (bijvoorbeeld achter elkaar met onderbreking van een kleine pauze), maar vinden ook wel plaats op twee verschillende dagen die één tot twee weken uit elkaar kunnen liggen. In de eerste fase wordt er ingezet bij opbod, dit dient op duidelijk waarneembare wijze te geschieden. De hoogste bieder bij de inzet ontvangt een inzetpremie van 1% van de inzet als beloning voor het opdrijven van de prijs. Hierna vindt de afslag bij afmijning plaats, dit dient te gebeuren door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager. Indien dit bod door de notaris, na het tonen van de financiële goedgeheid, wordt goedgekeurd, zal de notaris van het verloop van de veilingprocedure een notariële akte (proces-verbaal van de veiling) opmaken. De koper heeft in de regel zes weken om de koopsom te voldoen. Zodra u ook de koopsom heeft betaald, volgt er weer een notariële akte: de akte van kwijting voor de koopsom. Pas daarna wordt het proces-verbaal van veiling samen met de akte van kwijting ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, waarna de koper officieel eigenaar van het woonhuis of bedrijfsruimte is. Deze akte is tezamen met de hierna te bespreken akten van gunning en kwijting het nieuwe bewijs van eigendom van de koper op de veiling.

Aan het begin van de veiling zal de notaris een korte toelichting geven op het te veilen object en het verloop van de veiling. Daarna wordt het woord gegeven aan de afslager. Deze fungeert als een veilingmeester: hij deelt mee wie wat geboden heeft en probeert de stemming op de veiling op te vijzelen om zo een zo hoog mogelijk resultaat te bereiken. De afslager zal het publiek vragen om een eerste bod te doen. Is dat uitgebracht dan zal gevraagd worden een hoger bod uit te brengen. Achtereenvolgens kunnen er zo – middels hand opsteken en/of het noemen van een bedrag – hogere biedingen worden uitgebracht (het zogenaamde 'opbieden'). Diegene die het hoogste bod uitbrengt, wordt ook wel de inzetter genoemd. Zijn bod wordt aangeduid als de 'inzetsom'.

de eerste fase van de veiling:

- opbod/inzet

Bieden op de veiling is niet vrijblijvend (mijnen geldt ook als bieden). Een bod is steeds onvoorwaardelijk, onherroepelijk en er kan geen enkel voorbehoud bij worden gemaakt. Gebruikelijke voorbehouden, zoals een financieringsvoorbehoud en een voorbehoud tot verkrijging van een huisvestingsvergunning of andere benodigde vergunning, zijn bij de veiling niet mogelijk. Een koper moet zich hierover dus van te voren goed informeren. Als twee of meer personen samen een bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij elk volledig aansprakelijk voor de verplichtingen die zijn aangegaan (elk van hen voor 100%).

Een uitgebracht bod is niet meer van kracht zodra:

- een hoger bod is uitgebracht, tenzij dat bod tijdens de zitting voor het opmaken van het proces-verbaal van veiling wordt afgewezen;
- vaststaat dat niet wordt gegund;
- de veiling wordt afgelast.

- inzetpremie/plokgeld

Dit is een premie die wordt uitgelooft door de verkoper en gaat naar degene die in de eerste fase van de veiling, de inzet, het hoogste bod uitbrengt. De inzetpremie bedraagt doorgaans 1% van de inzetsom. De inzetsom is het hoogste bod dat bij de inzet wordt uitgebracht. De hoogste bieder bij de inzet (de inzetter) ontvangt een inzetpremie van 1% van het door hem/haar hoogst geboden bedrag. De inzetpremie, ook wel plokgeld genoemd, wordt betaald door de koper. De notaris keert de inzetpremie uit zodra deze kan worden voldaan uit de bij de notaris gestorte gelden. Als de inzetter uiteindelijk koper wordt, wordt de inzetpremie verrekend met de koopsom. De inzetter loopt een zeker risico. Wordt het te veilen object niet afgemijnd, dan is hij verplicht het object af te nemen.

- bieden voor een ander/akte de command

Het is toegestaan op de veiling voor iemand anders een bod uit te brengen. De bieder kan dit onmiddellijk op de veiling kenbaar maken, maar dit is niet verplicht. Het is toegestaan de naam van de opdrachtgever - de vertegenwoordigde of nader te noemen meester - pas in een later stadium aan de notaris bekend te maken, mits vóór de betaling van de koopsom, doch uiterlijk zes dagen na gunning, door de vertegenwoordigde schriftelijk bevestigd. Deze aanwijzing en bevestiging wordt vastgelegd in het proces-verbaal van veiling of in een daartoe door de notaris speciaal op te maken akte de command. Als gevolg hiervan treedt de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht. Niettemin is en blijft de bieder, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk aansprakelijk voor de veilingverplichtingen. Als de bieder de koopsom geheel voor eigen rekening voldoet, nadat hij is aangesproken om te betalen omdat de vertegenwoordigde in verzuim is, dan wordt het object aan de bieder geleverd.

de tweede fase van de veiling:

- de afslag/afmijning

Tijdens de tweede veiling (die zoals gezegd soms één of twee weken later plaatsvindt) of op dezelfde dag als de inzet, na een korte pauze, zal de afslager een bedrag noemen dat (ruimschoots) boven de inzetsom ligt; het zogenaamde 'aanhangen'. Was bijvoorbeeld de inzetsom € 500.000,- dan zal de prijs, waarop het te veilen object zal worden 'aangehangen' misschien € 700.000,- bedragen. Deze prijs wordt vastgesteld door de notaris in overleg met de opdrachtgever voor de veiling. De afslager zal vervolgens aftellen met een vast bedrag van bijvoorbeeld € 1000,- of een veelvoud van dat bedrag, totdat iemand uit het publiek 'mijn' roept. Deze procedure wordt 'afmijnen' genoemd. Voor de wijze van afmijnen worden twee verschillende systemen gehanteerd:

1. systeem afslag = koopsom:

Het bedrag waarop bij de afslag wordt afgemijnd geldt als hoogste bod. Dit bod dient hoger dan de inzetsom (het hoogste bedrag bij het opbieden) te zijn. Wordt er niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod. Dat systeem wordt o.a. toegepast rondom Haarlem.

voorbeeld:

Bij de inzet is opgeboden tot € 200.000,-. Vervolgens wordt bij de afslag begonnen met een bedrag van € 400.000,-, waarna wordt afgemijnd op het moment dat de afslager € 250.000,- roept. De koopsom is nu € 250.000,-.

2. systeem koopsom = opbod + afslag:

Het bedrag van opbod geldt als basis, daar bovenop komt het bedrag van de afslag. Dit systeem geldt onder andere in Amsterdam, 't Gooi en Almere.

voorbeeld:

Bij de inzet is opgeboden tot € 200.000,-. Vervolgens wordt bij de afslag begonnen met een bedrag van € 150.000,-, waarna wordt afgemijnd op het moment dat de afslager € 80.000,- roept. De koopsom is nu € 280.000,-.

Wordt er niet afgemijnd op een bedrag boven de inzetsom (in het voorbeeld: niemand is bereid te kopen voor een prijs boven de € 500.000,-), dan zal de notaris met een tik van de hamer en de uitroep 'slag' aangeven dat er niet is afgemijnd (de wijze waarop deze constatering plaatsvindt is afhankelijk van plaatselijk gebruik). In dat geval zal de inzetter de koper zijn, mits door de verkoper aan hem wordt gegund (zie hierna onder: gunning).

- gunning

Nadat het hoogste bod is bepaald, dus zodra de afslag is voltooid, geeft de schuldeiser/verkoper uitsluitel of hij gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad, of dat hij niet gunt. Het gunnen wordt door de notaris geconstateerd in een zogenaamde 'akte van gunning'. Als de verkoper verklaart dat hij niet gunt, gaat de verkoop niet door. De koopovereenkomst is pas tot stand gekomen zodra de verkoper verklaart met de prijs akkoord te gaan. Dit heet 'gunnen'. De inzetter heeft wel recht op de inzetpremie.

De kosten en belastingen

Voorafgaand aan de veiling zal de notaris de hoogte van de kosten een toelichting geven op de te verwachten kosten en de hoogte daarvan. Geheel zekerheid omtrent de hoogte van de kosten krijgt u vrijwel nooit. Dat komt omdat er soms pas na de veiling bijzonderheden naar voren komen die kosten met zich meebrengen. Het risico daarvoor ligt bij de koper.

In het algemeen zijn de kosten bij een veiling aanmerkelijk hoger dan die bij een onderhandse aankoop. De meeste kosten komen geheel voor rekening van de koper. Die kosten zijn onder meer (en niet limitatief):

- overdrachtsbelasting (2% over de koopsom en een deel van de veilingkosten, vermeerderd met erfpachtcanon (indien van toepassing));
- omzetbelasting (indien van toepassing);
- het honorarium van de notaris + B.T.W.;
- de kosten van de akte de command;
- de kosten voor de inschrijving van een afschrift van het proces-verbaal van veiling in de openbare registers;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken en beslagen;
- de kosten van advertenties en veilingbiljetten, afslagersloon en zaalhuur;
- de inzetpremie;
- kosten voor een eventuele procesadvocaat en griffierecht;
- overige kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden.

De koper moet de koopsom meestal betalen binnen zes weken na de gunning (of een andere datum die in de bijzondere veilingvoorwaarden is genoemd). De kosten en overdrachtsbelasting moeten meestal binnen enige dagen na de gunning worden betaald. De van toepassing zijnde betalingstermijnen worden vermeld in de algemene en bijzondere veilingvoorwaarden.

Na de veiling

- feitelijke en (juridische) levering

Aflevering van het geveilde object vindt, tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats op de dag dat de koopsom en alle overige kosten zijn voldaan. Het object wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden. Indien het object na de gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt is dit risico geheel voor de koper, ongeacht de oorzaak ervan. Als gebreken bij aflevering het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de verkoper, dan komen die voor rekening van de verkoper. De veilingkoper dient het eigenaarsrisico voor de periode tot aan de aflevering zelf te verzekeren.

Het nog in gebruik zijn van het object bij de schuldenaar of een derde zonder recht of titel is voor rekening en risico van de koper. De koper kan de ontruiming bewerkstelligen met de grosse van de daartoe benodigde akte, desnoods met politiedwang. Deze ontruimingsmogelijkheid geldt niet indien op grond van de bijzondere veilingvoorwaarden aflevering plaatsvindt niet vrij van bewoners of gebruikers. Soms is het mogelijk huurders tot ontruiming te dwingen, namelijk als de huur tot stand is gekomen in strijdigheid met een huurbeding (zie huurbeding).

Betaling blijkt uit een notariële verklaring van betaling; meestal wordt een door de verkoper ondertekende notariële akte van kwijting (= kwitantie) opgemaakt (zie akte van kwijting). De eigendom gaat pas over aan de koper, door de inschrijving in de openbare registers van het Kadaster van de volgende stukken (voor zover die zijn opgemaakt):

- de akte van bijzondere veilingvoorwaarden;
- het proces-verbaal van veiling;
- de akte van gunning;
- de akte de command;
- een notariële verklaring van betaling of de akte van kwijting.

- huurbeding

Bij het aangaan van een hypotheek wordt doorgaans een zogenaamd huurbeding opgenomen in de hypotheekakte. Het huurbeding houdt in dat de hypotheekgever (de geldlener dus) niet bevoegd is het onderpand te verhuren en te beschikken over de huurpenningen zonder toestemming van de hypotheekhouder (doorgaans de bank). Indien in strijd met dit beding en dus zonder toestemming toch een huurovereenkomst is gesloten na het afsluiten van de hypotheek, kan in beginsel de nietigheid hiervan worden ingeroepen. De hypotheekhouder kan zelf een beroep doen op dit huurbeding, maar kan dit ook overlaten aan de veilingkoper. Dat moet dan wel in de veilingvoorwaarden zijn bepaald. De koper zal dan de ontruiming op eigen kosten moeten bewerkstelligen. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.