

De vrijwillige veiling

Gewild alternatief voor de traditionele verkoop

Er is een manier van verkopen die de laatste tijd steeds populairder wordt: de vrijwillige veiling. Hierbij worden huizen verkocht op een van de vaste veilingen die per regio worden gehouden. Een notaris kan deze voor één huis organiseren, maar ook voor diverse objecten. Een verkoper besluit hiertoe soms omdat hij de prijs per se vóór een bepaalde datum op zijn rekening bijgeschreven moet hebben, soms omdat het tegen elkaar opbieden van diverse gegadigden tot een hogere prijs kan leiden. Ik noem enkele aspecten van zo'n veiling:

A De notaris stelt met de verkoper een document (*cahier des charges*) op met alle relevante informatie die ook in een *compromis de vente* staat: kadastrale gegevens, bepalingen van het bestemmingsplan, erfdienstbaarheden en de gegevens van de verplichte rapporten (asbest, loodhoudende verf, termieten, energiegebruik, elektra, gas en riolering). Ook de gegevens van een eventuele hypotheek, de veilingdatum en de inzetprijs. Daarnaast worden de kosten vermeld en de mogelijkheid van een tweede veiling (*surenchère*).

B De veiling wordt doorgaans binnen drie maanden na de opdracht aan de notaris gehouden. Deze zorgt er ook voor dat gegadigden het huis kunnen bezichtigen, kunnen laten taxeren,

een bouwkundig onderzoek kunnen laten uitvoeren etc. Een verkoper kan ook een limiet opgeven.

C De kosten worden, behoudens bijzondere gevallen, door de koper gedragen en bestaan uit alle gebruikelijke kosten en belastingen bij een koop, vermeerderd met publiciteits- en organisatiekosten. Daarnaast moet hij een bedrag van in het algemeen 2% van het laatste bod betalen.



D Een koper kan geen financieringsvoorbekend maken. Dit betekent dat hij zich tijdig van een banklening moet voorzien wanneer hij deze nodig heeft. Ook geldt geen wettelijke bedenktijd van zeven dagen. Beide punten zijn prettig voor een verkoper, omdat hij meteen weet waar hij aan toe is.

E Op de veilingdag moet een koper een halfuur tevoren aanwezig zijn en zich bij de notaris laten inschrijven. Hij levert daarbij een gegarandeerde bankcheque in van 20% van de inzetprijs. Dit wordt in de advertentie aangegeven. Ook moet hij zijn paspoort of (bij een rechtspersoon) een uittreksel KvK meenemen. De notaris reikt vervolgens een bordje met een nummer uit, waarmee de koper zelf biedt.

F Op de veilingdag verzamelen alle gegadigden zich op de aangegeven locatie. Ook mogen belangstellenden gewoon komen kijken. De veiling zelf verloopt uiterst snel: de notaris steekt achter elkaar twee kleine kaarsjes aan die ieder 15 à 30 seconden branden. Het bod dat bij het doven van het tweede kaarsje is uitgebracht, geldt. Daarvan maakt de notaris een proces-verbaal op dat, nadat de koper de prijs en alle kosten



heeft betaald, in het kadaster wordt ingeschreven. Daarmee gaat het eigendom over en kan de koper het huis in bezit nemen.

G Een koper heeft 45 dagen de tijd om de verschuldigde bedragen te voldoen. Laat hij dat na, dan is hij rente verschuldigd alsmede alle veilingkosten en volgt een tweede veiling. Wanneer op de tweede veiling een lagere opbrengst wordt behaald, is hij ook aansprakelijk voor het verschil.

H Na de eerste veiling heeft iedereen overigens het recht om een tweede veiling aan te vragen. Dat doet men door binnen tien dagen bij een notaris een bod neer te leggen van ten minste 110% van de afslagprijs. Hierbij moet

een bankcheque van 30% van dat bedrag worden gevoegd. Daarna wordt op dezelfde manier een tweede veiling georganiseerd met de 110% als inzetprijs. Wel geldt dat de nieuwe koper de kosten van beide veilingen moet voldoen naast de andere bedragen. Heel wat kopers denken dat de prijs op deze manier lager zal uitvallen dan wanneer zij het huis op de eerste veiling kopen. Dat is echter nog maar de vraag. Met de tweede veiling is het proces geëindigd. Een derde veiling is niet mogelijk.

I De laatste jaren is ook een alternatieve manier van veilen populair geworden, de internetveiling. Daarvoor heeft het notariaat de site www.immobilier.notaires.fr geopend. Alles gaat op dezelfde manier als ik hierboven heb aangegeven, echter de veilingperiode is 48 uur. Het systeem lijkt op dat van Ebay. Hierbij geldt dat het laatste bod gedurende twee minuten niet door een nieuw bod gevolgd mag worden. Gebeurt dat wel, dan wordt de 48 uur met twee minuten verlengd, net zo lang tot na een laatste bod, twee minuten zijn verstreken. Bij deze veiling geldt niet dat een koper tevoren een gegarandeerde cheque moet inleveren. Mede daarom mag de verkoper uit alle biedingen een keuze maken en is hij niet verplicht het laatste en hoogste bod te

accepteren. Zo zijn er nog een paar verschillen. Over deze internetveilingen wordt positief geoordeeld. 



Ton Steinz
Steinz @ Dijkstra Advocaten
www.steinz-dijkstra.nl
info@steinz-dijkstra.nl

