

Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001

“AVA 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 gedeponereerd resp. ingeschreven ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam d.d. 4 juli 2001 onder nummer 115/2001 en ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in register hyp. 4 deel 17492/17.

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. **executie-veiling:** de veiling welke wordt gehouden in opdracht van een hypotheekhouder, een pandhouder van een onder 5 vermeld lidmaatschap of een beslaglegger;
3. **vrijwillige veiling:** elke veiling welke geen executieveiling is;
4. **notaris:** de notaris, zijn plaatsvervanger of de waarnemer van zijn kantoor, te wiens overstaan de veiling wordt gehouden;
5. **registergoed:** de onroerende zaak, die wordt geveild of het te veilen zelfstandig voor opdracht 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;
6. **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;
7. **bod:** elk door de gegadigden in de veiling, hetzij bij opbod hetzij bij afmijning, geboden bedrag;
8. **bieder:** degene, die in de veiling een bod uitbrengt, onverschillig of dit bij opbod of afmijning geschiedt;
9. **inzetter:** degene die bij de inzet het hoogste bod heeft gedaan;

10. **inzetsom:** het hoogste bij de inzet uitgebrachte bod;
11. **gunning:** de verklaring van de verkoper waardoor, als resultaat van de veiling, de koop-overeenkomst tussen de verkoper en de koper tot stand komt;
12. **akte de command:** de notariële akte waarbij de bieder zijn lastgever(s)/volmachtgever(s) noemt;
13. **koper:** degene aan wie wordt gegund;
14. **koopsom:** het bod waarvoor wordt gegund;
15. **levering:** de rechtshandeling welke nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het registergoed;
16. **aflevering:** het stellen van het registergoed in het bezit van de koper;
17. **bijzondere veiling-voorwaarden:** 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;
18. **veilingorganisatie:** de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam;
19. **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;
20. **makelaar-koper:** de door een bieder aangewezen NVM-makelaar, lid van de MVA;
21. **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 appartementsrecht dient voorts ten minste te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
 - het toepasselijke 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 veilingorganisatie 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. Voorzover 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 voordat 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;
 - andere, 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 - ingeval van een executieveiling door de hypotheekhouder - bij de notaris overeen-

komstig 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 direktie-makelaar indien deze is aange-
wezen.

Wijze van veilen

Artikel 3.

1. De veiling vindt plaats in twee fasen:

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

Dit gebeurt na elkaar in één zitting, of gespreid over twee zittingen, met ten minste een week 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 in slag 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 geveild.

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 een te veilen registergoed tot een gemeenschap behoort dient de door de deelgenoten te geven opdracht tot veiling eensluidend te zijn.
2. De deelgenoten tezamen worden aangemerkt als één verkoper. Zij zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de uit de veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.
3. De opdracht tot veiling houdt tevens de eenstemmige en onherroepelijke beslissing in van alle deelgenoten om eventueel na gebruikmaking van het recht van beraad op verzoek van één of meer van hen - over te gaan tot gunning aan de hoogste bieder. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, mede namens zijn mededeelgenoten de in artikel 8 leden 3 en 4 bedoel-

de verklaring van gunning af te leggen.

Het in de beide vorige zinnen bepaalde geldt niet indien alle deelgenoten eenstemmig besluiten niet te gunnen, dan wel te gunnen aan een andere bieder wiens bod nog van kracht is. Een besluit tot afgelasting van de veiling dient eenstemmig te worden genomen.

4. De opdracht tot veiling dient schriftelijk te worden gegeven. Deze kan ook opgenomen worden in de door de deelgenoten te ondertekenen volmacht(en) tot veiling. In die opdracht dient met zoveel woorden melding te worden gemaakt van het bepaalde in lid 3.
5. De deelgenoten zijn bevoegd bij de opdracht tot veiling af te wijken van het bepaalde in lid 3, zodanig dat beslissingen en verklaring om te gunnen alsnog de eenstemmige instemming behoeven van alle deelgenoten. Van deze afwijking dient te blijken uit de in lid 4 bedoelde opdracht of volmacht. Van deze afwijking dient in de bijzondere veilingvoorwaarden melding te worden gemaakt.
6. Indien het tot een gemeenschap behorend registergoed wordt geveild krachtens rechterlijk bevel of machtiging, is het in de leden 2 en 3 bepaalde van overeenkomstige toepassing tenzij uit dat bevel of uit die machtiging anders voortvloeit.
7. Indien een deelgenoot in de veiling biedt, geldt dit als een aanbod tot koop in veiling gericht aan zijn mede-deelgenoten. In geval van gunning wordt de overeenkomst tussen de deelgenoten als verdeling op basis van het bod ten uitvoer gebracht. De beslissing omtrent de gunning berust uitsluitend bij de mede-deelgenoten. De veilingvoorwaarden zijn overigens van toepassing.
8. Het in dit artikel omtrent deelgenoten bepaalde is van overeenkomstige toepassing in andere gevallen van veiling in opdracht van meer verkopers, dan wel indien meer registergoederen, toebehorend aan verschillende personen, in hun opdracht als één geheel in veiling worden gebracht.

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 dan 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 dan niet gunnen, wordt hij geacht te hebben gegund.
6. Bij de 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 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie;
 - c. de kosten van de akte de command;
 - d. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- e. de overige kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden;
 - f. de courtage van de makelaar-koper indien deze is aangewezen;
 - g. 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 3:
 - 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 doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken en beslagen;
 - c. de kosten van ontruiming;
 - d. de eventuele kosten van executie, voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - e. de inzetpremie;
 - f. de overige kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden;
 - g. de courtage van de direktie-makelaar indien deze is aangewezen;
 - h. 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 andere 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 21 lid 2 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 is verzocht;
 - c. de koopsom, de kosten bedoeld in artikel 9 lid 1 sub e en de te verstrekken bedragen van artikel 9 lid 5:
uiterlijk een maand na de gunning of andere datum welke daarvoor in de bijzondere veilingvoorwaarden is opgenomen.

2. Het door de verkoper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 7: uiterlijk de vijfde dag nadat om betaling daarvan is verzocht; en
 - b. voor zover verschuldigd de kosten vermeld in artikel 9 lid 2: uiterlijk de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of zoveel eerder als vaststaat dat de veiling geen door-gang 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 of verkoper 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 uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens opschorting krachtens artikel 21 lid 2, of 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 door de notaris te verlijden akte van kwijting of 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 verkoper en koper in verzuim zijn in de nakoming van hun verplichtingen of indien

niet vaststaat wie van hen in gebreke is, houdt de notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van beiden - de 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 in artikel 9 genoemde 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 de inzetter, met dien verstande, dat 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 degene die heeft ingezet, zijn geëindigd.
6. Indien de koper of inzetter 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.
7. Op eerste verzoek van de notaris dient de verkoper aan de notaris een waarborgsom te voldoen ter grootte van het door de notaris te schatten bedrag van de betalingsverplichtingen van de verkoper ingevolge artikel 9 lid 2. Deze waarborgsom kan worden vervangen door een garantieverklaring die voldoet aan de in lid 4 gestelde eisen. De waarborgsom strekt tot verhaal van het door de verkoper verschuldigde.
De notaris restitueert de waarborgsom aan de verkoper of geeft de garantieverklaring terug – voor zover niet gebruikt – zodra het door de verkoper verschuldigde overeenkomstig artikel 13 lid 4 is voldaan.

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 en f;
 - 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 gelden, die de notaris van de verkoper en de koper onder zich krijgt, dienen alvorens tot uitkering van de netto-opbrengst te worden overgegaan, tot voldoening van, in volgorde:
 - a. de kosten en verschotten volgens artikel 9 lid 2 sub a, b, c, d en f;
 - b. de inzetpremie;
 - c. aanspraken van de koper jegens de verkoper op grond van krachtens de veiling op de verkoper rustende verplichtingen;
 - d. vorderingen al naar gelang hun rang, waarvan voldoening nodig is om bezwaarde levering van het registergoed aan de koper mogelijk te maken;
 - e. rente, boete en schadevergoeding, voor zover niet reeds begrepen onder c;
 - f. de courtage van de directie-makelaar indien deze is aangewezen.
4. De netto-opbrengst van de veiling wordt gevormd door de koopsom, verminderd met de in lid 3 onder a, b, c, e en f bedoelde bedragen, met dien verstande dat in geval van een executieveiling deze vermindering slechts wordt toegepast voor zover de bedragen zijn aan te merken als kosten van executie.

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 degeen 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 goedge 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 goedge bevonden dan wordt het registergoed opnieuw in opbod casu quo in afslag gebracht.

Garanties van de verkoper

Artikel 15.

1. De verkoper garandeert met betrekking tot het registergoed:
 - a. hetgeen daarover door of namens hem schriftelijk is vermeld;
 - b. dat hij bevoegd is tot verkoop en levering.
2. De verkoper garandeert voor zover in de bijzondere veilingvoorwaarden niet anders is vermeld, dat tot het uitbrengen van het bod waarvoor wordt gegund:
 - a. hem, door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen zijn voorgeschreven, noch dat een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk is aangekondigd;
 - b. het registergoed niet is geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst;
 - c. geen huurkoopovereenkomsten in de openbare registers zijn ingeschreven;
 - d. geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn gevestigd of opgelegd en dat hij geen kennisgeving heeft ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van voormelde wet;
 - e. in de laatste aankomsttitel van het registergoed geen erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen zijn genoemd;
 - f. bij de laatste aankomsttitel en daarna geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd en dat in die titel en daarna geen kwalitatieve verplichtingen werden overeengekomen;
 - g. het registergoed niet is betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
 - h. het registergoed niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd dorps- of stadsgezicht of als beschermd natuurmonument of waarop het wettelijk voorkeursrecht van de gemeente van toepassing is;
 - i. aan het registergoed geen mandeligheid anders dan op grond van de wet is verbonden. De koper aanvaardt de in de bijzondere veilingvoorwaarden vermelde erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen.
3. Het is de verkoper, tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden anders is vermeld, niet bekend dat:
 - a. subsidies zijn toegekend waaraan voorwaarden zijn verbonden waarvoor de koper kan

worden aangesproken of die door de koper geheel of gedeeltelijk moeten worden terugbetaald;

b. op de koper of op het registergoed verhaalbare achterstallige zakelijke lasten zijn;

c. andere dan de in lid 2 bedoelde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen bestaan;

d. leegstand is in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering;

e. met betrekking tot het registergoed een rechtsgeding, bindend-adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;

f. in het registergoed ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is;

g. zich in het registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

4. Het is, tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden anders is vermeld, de verkoper, tot het uitbrengen van het bod waarvoor werd gegund, niet bekend dat het registergoed:

a. niet de eigenschappen bezit die voor gebruik daarvan nodig zijn en waarvan de koper de aanwezigheid niet behoeft te betwijfelen;

b. naar geldende maatstaven en normen is verontreinigd met giftige, chemische of andere gevaarlijke stoffen, zodanig dat het ongeschikt is voor gebruik.

Sub a en b wordt onder gebruik verstaan de wijze waarop het registergoed in gebruik is of het laatst in gebruik was. De verkoper is desverlangd verplicht de koper na gunning in de gelegenheid te stellen het registergoed te (doen) onderzoeken op de aanwezigheid van eigenschappen en/of verontreiniging(en) als hiervoor sub a en b bedoeld.

5. Indien blijkt dat er aan de verkoper en koper niet bekende subsidies, achterstallige lasten, erfdienstbaarheden, buurwegen, mandeligheden of verplichtingen als hiervoor in lid 3 bedoeld en/of eigenschappen of verontreiniging(en) als hiervoor in lid 4 bedoeld bestaan, is de koper bevoegd, tot de dag waarop de koopsom moet worden betaald de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren, mits hij aannemelijk maakt dat hij niet gekocht zou hebben, ook niet voor een lagere koopsom, als hij de betreffende feiten had gekend.

Indien verkoper en koper van mening verschillen over de vraag of de koper voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij in dat geval niet gekocht zou hebben, zal een bindende uitspraak worden gevraagd aan drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de kantonrechter binnen wiens ressort het registergoed is gelegen.

De kosten van de uitspraak zijn voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij, tenzij de deskundigen anders oordelen.

6. Indien het registergoed een appartementsrecht of een lidmaatschap betreft, garandeert de verkoper voorts voor zover in de bijzondere veilingvoorwaarden niet anders is vermeld, dat er tot het uitbrengen van het bod waarvoor wordt gegund, volgens opgave door of namens het bestuur van de vereniging:

- geen andere schulden zijn dan de normale lasten en belastingen ter zake van het registergoed en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;

- geen besluiten zijn genomen waaruit voor de leden een aanmerkelijke verzwarening van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
 - aan het appartementsrecht geen ander lidmaatschap verbonden is dan dat van de vereniging van eigenaars en dat aan het te veilen lidmaatschap geen ander lidmaatschapsrecht verbonden is;
 - geen op de koper verhaalbare achterstallige verplichtingen uit hoofde van het te veilen appartementsrecht of lidmaatschap bestaan.
7. Indien het registergoed geheel of gedeeltelijk in verhuurde of verpachte staat wordt geveild, garandeert de verkoper de door hem opgegeven huur- of pacht prijs en voorts dat de huur- of pacht overeenkomst niet afwijkt van de - voor het te veilen object - gebruikelijke, dat niet is beschikt over nog niet verschenen huur- of pachttermijnen en dat er geen verplichtingen bestaan wegens de door de huurder of pachter gestorte waarborgsommen, tenzij één en ander in de bijzondere veilingvoorwaarden anders is vermeld en onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 2.
 8. In geval van een executieveiling kan de aansprakelijkheid van de verkoper op grond van dit artikel nimmer verder strekken dan voortvloeit uit artikel 7:19 van het Burgerlijk Wetboek.
 9. Een vordering tot schadevergoeding op grond van een verleende garantie, moet op straffe van verval van een beroep daarop, schriftelijk bij de notaris worden ingediend vóór de dag waarop de koopsom moet worden betaald en zijn voorzien van een beschrijving en een opgave van het (geraamde) bedrag van de schade.
De verplichting tot levering, aflevering en betaling van de koopsom en het recht om levering, aflevering en betaling te verlangen worden opgeschort tot de dag volgende op die waarop het recht van de verkoper om op grond van het in lid 12 bepaalde, ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, eindigt.
 10. Bij een executieveiling kan het bedrag van een eventuele schadevergoeding niet meer bedragen dan de koopsom verminderd met de kosten bedoeld in artikel 9 lid 2. Indien voor de vordering waarvoor de executie plaatsvond, gemeentegarantie is verleend, vervalt het recht op schadevergoeding indien en voor zover de gemeente er zich, voor de bepaling van de omvang van het garantiebedrag, tegen verzet dat de schadevergoeding door de verkoper in mindering op de veilingopbrengst wordt gebracht.
 11. De koper heeft geen recht op schadevergoeding of ontbinding ingevolge dit artikel indien de grond(en) waarop hij zijn aanspra(a)k(en) baseert, hem bij het uitbrengen van zijn bod bekend was (waren) of door middel van een in redelijkheid van hem te verlangen onderzoek bekend had(den) kunnen zijn.
 12. Indien verkoper op grond van dit artikel tot schadevergoeding wordt aangesproken, heeft hij het recht de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, door middel van een schriftelijke mededeling aan de notaris binnen één week nadat verkoper van de vordering van de schadevergoeding heeft kennis genomen. Alle kosten van de veiling vermeld in artikel 9, komen in dat geval voor rekening van de verkoper.

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 dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheken, inschrijvingen daarvan of pandrechten; en
 - c. niet is bezwaard met beperkte rechten of kwalitatieve verplichtingen welke daarop niet mogen rusten krachtens de in artikel 15 leden 1 en 2 door de verkoper gegeven garanties met inachtneming van de afwijkingen daarvan of aanvullingen daarop in de bijzondere veilingvoorwaarden.

De koper aanvaardt de eventueel in verband met het onder b bepaalde, benodigde afstand van hypotheek of pand en geeft onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van de notaris, om daarvan bij notariële akte te doen blijken.

2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het registergoed niet juist is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenuen. Dit lijdt ten opzichte van koper uitzondering indien de desbetreffende door de verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Alle aanspraken ter zake van het registergoed tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan voor zover mogelijk door de overdracht over op de koper die deze aanvaardt.

De verkoper is verplicht de hem daarover bekende gegevens aan de koper ter beschikking te stellen. De verkoper is overigens ter zake niet tot enige vrijwaring gehouden.
4. Het registergoed wordt vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, alsmede ongevoerd geleverd voor zover de bijzondere veilingvoorwaarden niet anders bepalen. In geval van een executieveiling door een hypotheekhouder geldt bovendien het bepaalde in artikel 20 lid 2.
5. 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.
6. 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.
7. 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 algemene 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 akte van kwijting of na te melden notariële verklaring van betaling. In geval van een executie-veiling en overigens indien de verkoper de akte van kwijting niet kan of wil ondertekenen, dient de betaling te blijken uit een door de notaris te ondertekenen verklaring. Zonder de akte van kwijting of de vervangende dan wel vereiste 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 van overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door een akte van kwijting casu quo de notariële verklaring van betaling.
4. De hiervoor bedoelde notariële verklaring van betaling moet door de notaris binnen tien (10) dagen na ondertekening ter registratie worden aangeboden.
5. Gezien het karakter van de executieveiling kan na de levering in geval van een executie-veiling ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden.
6. Zodra de notaris uit onderzoek in de Openbare Registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 lid 1, keert hij de onder zijn berusting zijnde netto-opbrengst uit aan de rechthebbenden, terstond nadat het bedrag van de netto-opbrengst is komen vast te staan.
In geval van executieveiling handelt de notaris 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. Ingeval van een executieveiling zal de verkoper de koper, op diens verzoek en als diens gevolmachtigde, zonodig behulpzaam zijn bij de procedure tot doorhaling van inschrijvingen van vervallen hypotheek, beslagen en beperkte rechten bedoeld in artikel 3:273 leden 1 en 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Risico en verzekering

Artikel 18.

1. Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of - ingeval van eerdere aflevering - vanaf de dag waarop de aflevering plaatsvindt.
2. De verkoper is verplicht 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 tot het moment waarop het risico op de koper overgaat.

Dezelfde verplichting rust op de koper vanaf het moment dat de koper het risico draagt tot de betaling van de koopsom.

Deze verplichting geldt niet voor zover de verkoper of koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de verkoper of koper een overheidsinstantie is die haar opstellen niet pleegt te verzekeren.

De tot verzekering verplichte partij dient desgevraagd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De wederpartij is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Is een partij nalatig in haar verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de wederpartij gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de nalatige partij 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 moet de koper in de gelegenheid stellen het registergoed voor de aflevering te bezichtigen.
Voor een executieveiling geldt dit slechts voor zover bezichtiging mogelijk is.
4. Het registergoed moet worden afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich bij het uitbrengen van het bod, waarvoor werd gegund, bevond.
5. De verkoper verleent geen vrijwaring voor hem onbekende verborgen gebreken.
6. Tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden anders is vermeld, wordt het registergoed vrij van bewoners en gebruikers afgeleverd.

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 geen ontruimde aflevering behoeft plaats te vinden.

2. In geval van een executieveiling door een hypotheekhouder doet deze - tenzij de bijzondere veilingvoorwaarden anders bepalen of de hypotheekhouder dit blijktens die voorwaarden aan de koper overlaat - een beroep op nietigheid van de huur of pacht of andere gebruiksrechten, van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen dan wel van de vervreemding of verpanding van het recht op de huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het in de hypotheekakte gemaakte huur- of pachtbeding. De hypotheekhouder die het beding heeft ingeroepen staat er jegens de koper voorin:
 - a. dat zijn beroep op nietigheid rechtsgeldig is; en
 - b. dat, in geval van verhuur van woonruimte, op zijn verzoek, door de president van de rechtbank, het in artikel 3:264 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek vereiste verlof is verleend en de veroordeling tot ontruiming is uitgesproken met een termijn zoals vermeld in de bijzondere veilingvoorwaarden.De hypotheekhouder die het inroepen van het beding als voormeld heeft overgelaten aan de koper, staat er jegens koper voorin, dat hem de bevoegdheid daartoe ten tijde van de verkoop toekomt.
3. In geval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze op gelijke wijze 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.
4. Indien de koper dit verzoekt zal de verkoper als diens onherroepelijk gevolmachtigde zich met de (vordering tot) ontruiming belasten.
5. Indien zich bij aflevering in het registergoed nog roerende zaken bevinden, die niet in de verkoop zijn begrepen, heeft de koper het recht het registergoed voor rekening van de verkoper te (doen) ontruimen.

Gevolgen gebreken bij aflevering

Artikel 21.

1. Indien het registergoed anders dan door een tekortkoming van de verkoper niet kan worden afgeleverd in de toestand bedoeld in artikel 19 lid 4, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:
 - a. de koper uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval het registergoed wordt afgeleverd in de toestand waarin het zich bevindt, met alle rechten die de verkoper ten gevolge van de hiervoor bedoelde tekortkomingen tegen derden kan uitoefenen;
 - b. de verkoper zo spoedig mogelijk na het betreffende voorval, doch in elk geval voordat de aflevering moet plaatsvinden, schriftelijk verklaart, het registergoed binnen twee maanden na de dag waarop de aflevering had moeten plaatsvinden, te zullen afleveren in de

toestand bedoeld in artikel 19 lid 4.

2. In het geval in lid 1 sub b genoemd worden de verplichtingen tot levering, aflevering en betaling van de koopsom opgeschort tot de dag waarop overeenkomstig de verklaring sub b de aflevering plaatsvindt.

Ook als de verklaring in lid 1 sub b is afgelegd kan de koper steeds uitvoering als in lid 1 sub a omschreven verlangen op voorwaarde dat de koper de verkoper vrijwaart voor door deze inmiddels aangegane verplichtingen tot herstel.

3. Indien het registergoed bij een vrijwillige veiling of bij een executieveiling door een beslaglegger, anders dan door een tekortkoming van de verkoper, niet vrij van bewoners en gebruikers als bedoeld in artikel 19 lid 6 kan worden afgeleverd, is het hiervoor in lid 1 en 2 bepaalde van overeenkomstige toepassing.
4. Indien het registergoed, bij een executieveiling door een hypotheekhouder, anders dan door zijn tekortkoming, niet vrij van bewoners en gebruikers, als bedoeld in artikel 19 lid 6, kan worden afgeleverd, is het in lid 1 en 2 bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de termijn, bedoeld in lid 1 sub b, zal zijn de termijn die in redelijkheid voor de ontruiming nodig is. Indien de president van de rechtbank een veroordeling tot ontruiming heeft uitgesproken als bedoeld in artikel 3:264 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek en de daarbij vastgestelde termijn in de bijzondere veilingvoorwaarden is vermeld, wordt het registergoed echter geacht vrij van de in het vonnis vermelde huurders en onderhuurders te zijn afgeleverd, ook al heeft de feitelijke ontruiming dan nog niet plaatsgehad.
5. De tekortkomingen in de leden 1, 3 en 4 bedoeld dienen door de koper te worden bewezen.
6. Indien - in het geval bedoeld in lid 1 sub b - de verkoper niet binnen de gestelde termijn aan zijn verplichtingen voldoet, is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper uitvoering van de overeenkomst verlangt op de wijze bedoeld in lid 1 sub a, of indien de koper dit niet verlangt, er sprake is van een betrekkelijk gering gebrek als bedoeld in artikel 22 lid 3, in welk geval het daar bepaalde van overeenkomstige toepassing is.
7. Indien verkoper en koper, in het geval bedoeld in lid 1 sub b, van mening verschillen over de vraag of de verkoper aan zijn verplichtingen heeft voldaan, zal een bindende uitspraak worden gevraagd aan drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de kantonrechter binnen wiens ressort het registergoed is gelegen. 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.
De kosten van de uitspraak zijn voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij, tenzij de deskundigen anders oordelen.
De termijn van opschorting wordt in dit geval verlengd met de termijn, die de deskundigen nodig hebben voor hun uitspraak.
8. Ook indien de koopovereenkomst wordt ontbonden, blijft de koper tegenover de notaris verplicht tot betaling van de door hem ter zake van de veiling verschuldigde kosten.
9. Bij toepassing van dit artikel is het bepaalde in lid 11 van artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

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.
Ingeval van een executieveiling geldt evenwel ten aanzien van door de verkoper gegeven garanties het bepaalde in artikel 15 lid 10 en de daarin opgenomen beperking.
2. Indien één van de partijen, na de deurwaardersexploït 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 onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3 o/oo) van de koopsom met een minimum van eenhonderd gulden (f. 100,—) of
 - b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de koopsom te vorderen.
3. In geval 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 Termijnwet (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.

