

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTIEVEILINGEN 2006

De veilingvoorwaarden zijn vastgesteld bij akte verleden op 31 januari 2006 voor mr. R.W.T. Salomons, notaris te Andel.

De veilingvoorwaarden zijn gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Breda op 6 februari 2006, nummer 8/2006.

De akte is ingeschreven bij alle kantoren van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

<i>Plaats:</i>	<i>Deel:</i>	<i>Nummer:</i>	<i>Datum:</i>
Alkmaar	11532	179	1 februari 2006
Amsterdam	19409	25	1 februari 2006
Arnhem	30977	119	1 februari 2006
Assen	8089	126	1 februari 2006
Breda	15420	188	1 februari 2006
Eindhoven	40480	198	1 februari 2006
Groningen	10309	126	1 februari 2006
Leeuwarden	11222	48	1 februari 2006
Lelystad	2770	119	1 februari 2006
Middelburg	7246	101	1 februari 2006
Roermond	15425	26	1 februari 2006
Rotterdam	40906	144	1 februari 2006
Utrecht	13426	169	1 februari 2006
Zoetermeer	40738	29	1 februari 2006
Zwolle	12733	58	1 februari 2006

Begrippen

In deze Algemene Veilingvoorwaarden Voor Executieveilingen 2006 (AVVE) wordt verstaan onder:

- veiling**
de executoriale verkoop van registergoederen in het openbaar, ten overstaan van een notaris, in opdracht van een hypotheekhouder, een pandhouder van een onder 3 vermeld lidmaatschap of een beslaglegger.
- notaris**
de notaris of de waarnemer van zijn kantoor, te wiens overstaan de veiling wordt gehouden.
- registergoed**
de onroerende zaak die wordt geveild of het te veilen zelfstandig voor overdracht vatbare beperkte 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 artikel 3:254 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, die krachtens het daar vermelde pandrecht en het daar bedoelde beding, samen 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). De benaming "verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot veilen ontleent.
5. **bod**
elk door een gegadigde in de veiling, hetzij bij opbod hetzij bij afmijning, geboden bedrag dat als zodanig wordt erkend.
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 en als zodanig erkende bod heeft gedaan.
8. **inzetsom**
het hoogste bij de inzet uitgebrachte en als zodanig erkende bod.
9. **afmijnbedrag**
het bedrag waarop bij de afslag wordt afgemijnd.
10. **gunning**
de verklaring van de verkoper waardoor, als resultaat van de veiling, de koopovereenkomst tussen de verkoper en de koper tot stand komt.
11. **akte de command**
de notariële akte waarbij de bieder zijn volmachtgever(s) noemt.
12. **koper**
degene aan wie wordt gegund, tenzij deze in een akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de anderen als koper worden aangemerkt.
13. **koopsom**
het bod waarvoor wordt gegund.
14. **levering**
de rechtshandeling die nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van/tot het registergoed.
15. **aflevering**
het stellen van het registergoed in het bezit van de koper.
16. **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 inzet en/of afslag.
17. **proces-verbaal van toewijzing**
een samenstel van notariële akten bestaande uit de eventuele afzonderlijke akte van bijzondere voorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van inzet en afslag, van de eventuele akte van gunning en van de eventuele akte de command.
18. **notariële verklaring van betaling**
de notariële akte waarin ofwel door de notaris wordt verklaard dat de koopsom is ontvangen ofwel door de verkoper kwijting wordt verleend voor de koopsom.

Omschrijving registergoed

Artikel 1

1. De verkoper is verplicht het registergoed in de bijzondere veilingvoorwaarden op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die 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 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 ter zake 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;
 - de door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage; en
 - de verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek.
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 gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.

Organisatie van de veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de veiling berusten bij de notaris.
2. De notaris maakt de veiling en de veilingvoorwaarden 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 en kosten.
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 bij het voorlaatste bod, 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 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.

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 één (1) week en ten hoogste drie (3) 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 tussen hen aanvullend bij opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende veiling niet bieden, wordt tijdens de zitting de hoogste bieder aangewezen door middel van loting ten overstaan van de notaris.
5. Het hoogste bod is afhankelijk van het plaatselijk gebruik waar de veiling wordt gehouden en is hetzij het afmijnbedrag hetzij de optelsom van het afmijnbedrag en de inzetsom. In het eerste geval dient het afmijnbedrag hoger dan de inzetsom te zijn. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.
6. Uiterlijk bij het begin van de veilingfase waarin de afslag plaatsvindt, wordt bekendgemaakt of het hoogste bod wordt gevormd door de optelsom van het afmijnbedrag en de inzetsom dan wel alleen door het afmijnbedrag.
7. Indien de verkoper meer registergoederen in veiling brengt, kan hij deze 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.

Bod

Artikel 4

1. Elk bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Indien meer personen samen een bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de veiling rustende verplichtingen.
3. Een bod is niet meer van kracht zodra:
 - een hoger bod is uitgebracht, tenzij dat bod tijdens de zitting vóór het opmaken van het proces-verbaal van veiling wordt afgewezen;
 - 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 een bod uitbrengt, wordt aangemerkt als bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere 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 eveneens uiterlijk zes (6) dagen na gunning door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring en bevestiging dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en 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 verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de koper krachtens de veiling. Indien de bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim 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 notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die 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 aantoonst namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als bieder wordt aangemerkt.

Meer verkopersArtikel 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.

InzetpremieArtikel 7

1. De inzetter heeft het recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van zijn inzetsom. Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De notaris betaalt de inzetpremie aan de inzetter, zodra deze uit de bij de notaris gestorte gelden kan worden voldaan, tenzij de inzetter de koper is, in welk geval de inzetpremie met de koopsom wordt verrekend.

3. Indien de veiling na de inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en wordt deze voldaan uit de gelden die de verkoper daartoe bij de notaris dient te storten.

Gunning, beraad, niet-gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de veiling komt tot stand door de gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. De verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden.
De termijn van beraad eindigt de eerste werkdag volgende op de afslag om vijf (5) uur in de middag 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 dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
4. Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.
5. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet 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 van de notaris;
 - c. de inzetpremie;
 - d. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - e. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken en beslagen;
 - f. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon en zaalhuur;
 - g. de eventuele kosten van executie ter voorbereiding en organisatie van de veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - h. de kosten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden;
 - i. de kosten van ontruiming.
2. 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.
3. De in lid 1 van dit artikel vermelde belastingen en kosten maken nimmer deel uit van het gedane bod, maar zijn daar boven verschuldigd.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de belasting en de kosten vermeld in artikel 9 lid 1 sub a tot en met h: uiterlijk zes (6) werkdagen na de gunning;
 - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk zes (6) werkdagen na de gunning;
 - c. de koopsom: uiterlijk zes (6) weken na de gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de notaris daarover te vergoeden rente.
2. Als vaststaat dat de veiling geen doorgang vindt of de verkoper niet tot gunning overgaat, dienen de door verkoper te betalen kosten zoals executiekosten en inzetpremie zo spoedig mogelijk te worden voldaan.
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 verhoogd met twee procent (2%) te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijtingArtikel 11

1. Al het door de koper en verkoper terzake 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 euro's.
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.

WaarborgsomArtikel 12

1. De koper dient aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom.
2. De notaris restitueert de waarborgsom aan de koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de koper is ontbonden, tenzij de verkoper en de 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 eensluidende 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 plaatshebben. 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 deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de koper komende belastingen en kosten, 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 eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde uiterlijke datum;
 - b. afgegeven dient te zijn door een bank of instelling die onder toezicht staat krachtens de Wet toezicht kredietwezen of de Wet toezicht verzekeringsbedrijf;
 - 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 verplichting 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 overige kosten als vermeld in artikel 9 lid 1;
 - 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 als toevoeging daaraan.

Informatieplicht

Artikel 14

De bieder en de koper zijn verplicht zich tegenover de notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de veiling kan worden voldaan. Zij geven door het uitbrengen van het bod toestemming aan de notaris, waar nodig, die informatie in te winnen.

De notaris is gerechtigd maar niet verplicht ter zake informatie in te winnen.

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, erfdiensbaarheden, 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 het 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. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de notaris en de verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de notaris en 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 de partijen daaraan enig recht ontlennen. Dit lijdt ten opzichte van de 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. Indien huur- en pachttermijnen alsmede overige aanspraken zijn verpand aan de verkoper of derden, dient deze daarvan mededeling te doen in de bijzondere veilingvoorwaarden. Per de datum van de notariële verklaring van betaling doet de verkoper afstand van het pandrecht, waaronder begrepen van de bevoegdheid tot het innen van nog niet betaalde huur- en pachttermijnen, hetgeen door de koper wordt aanvaard. Eventueel reeds geïnde of nog te innen termijnen worden per de datum van betaling verrekend tussen verkoper en koper.
4. Roerende zaken die op of in het registergoed aanwezig zijn en niet vallen onder de omschrijving bedoeld in artikel 3:254 van het 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 voorwaarde 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 geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van de eventuele afzonderlijke akte van bijzondere veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van inzet en afslag, van de eventuele akte van gunning, van de eventuele akte de command, samen 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 hypotheek, beslagen en beperkte rechten 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, leeg en ontruimd, ter beschikking van de verkoper te stellen. De verplichting tot betaling van de wettelijke rente en de verhoging van twee procent (2%) 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 bij de eigenaar en de zijnen in gebruik is, en derhalve 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 enige rlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
 - e. Ingeval het registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek bestaat, verklaart de verkoper het verlot tot het intropen van het huurbeding aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank te hebben gevraagd volgens het aan de akte van veilingvoorwaarden gehechte verzoekschrift.
 - f. Ingeval 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

- voortuitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan 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. Ingeval van een executieveiling 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 van 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 der 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, na bij deurwaardersexploit of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn 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 (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de koopsom met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,--), 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 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, is de uitspraak van drie deskundigen, die op de in lid 5 vermelde wijze worden benoemd, beslissend.
4. Indien de verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op dezelfde voorwaarden als waarop de oorspronkelijke veiling plaatsvond, wordt de schade van de verkoper,

- 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 verzuim 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 de verkoper geleden schade worden vastgesteld door drie deskundigen die benoemd worden door de kantonrechter, binnen wiens ressort het registergoed is gelegen. Nadat de meest gereede 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 niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Slotbepalingen

Artikel 24

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze 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. Eenieder wordt geacht onmiddellijk belanghebbende persoon te zijn in de zin van artikel 49 van de Wet op het Notarisambt ten aanzien van de inhoud van de akte, waarbij de inhoud van deze veilingvoorwaarden is vastgesteld.
4. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze voorwaarden dient uit de bijzondere veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de bijzondere veilingvoorwaarden gelden de laatste.

BAV04D

AVVE 2006

versie 18-09-2006