

## ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR WONING BIJ OPBOD

### BEGRIPPEN

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. Verkoop bij opbod:

de verkoop van een registergoed via de formule “woning bij Opbod” via biedingen op de website [www.woningbijopbod.nl](http://www.woningbijopbod.nl) (hierna: de website) waarbij de betrokken makelaar als veilingmeester zal optreden waarbij een bod wordt ingevuld in het biedscherm en vervolgens zichtbaar wordt op het veilingmeesterscherm.

2. a. De bieddag:

de openstelling van het biedscherm op internet op de bieddag en op het tijdstip waarop de bidders hun bod in het biedscherm kunnen aangeven;

b. De biedronde(n):

de periode waarin per ronde biedingen kunnen worden geplaatst. De duur van een biedronde is nader omschreven in het biedprotocol.

3. Algemene inschrijvingsvoorwaarden:

deze algemene voorwaarden voor woning bij opbod.

4. Notaris:

de notaris, zijn plaatsvervanger of de waarnemer van zijn kantoor, die de verstrekte inlogcodes op de bieddag controleert en op wiens kantoor de akte van levering zal worden gepasseerd.

5. Registergoed:

de onroerende zaak die bij opbod wordt verkocht of het bij opbod te verkopen zelfstandig voor overdracht vatbare beperkte recht op een onroerende zaak. Onder het begrip registergoed wordt, naast het appartementsrecht, 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 welke tezamen met de onroerende zaak worden verkocht.

6. Verkoper:

de eigena(a)r(en) van- of de gerechtigde(n) tot het registergoed in wiens (wier) opdracht de verkoop bij opbod wordt gehouden.

7. De inschrijving:

het uitbrengen van een bod in het biedscherm op de bieddag.

8. Bod:

het bedrag in Nederlandse valuta dat een gegadigde door middel van zijn online bod biedt.

9. Bieder:

degene die door middel van de online onderhandeling een bod heeft uitgebracht.

10. Gunprijs:

het onherroepelijk aanbod van verkoper waarvoor minimaal verkocht dient te worden ofwel de prijs die voorafgaand aan de biedronden door verkoper is vastgelegd bij de betrokken makelaar, zijnde het minimale bedrag waarvoor verkoper aan de bieder een onherroepelijk aanbod tot verkoop van het registergoed zal doen.

11. Gunning:

de situatie dat er bij het hoogste bod gedaan boven de gunprijs, door het onherroepelijke aanbod tot verkoop dat door verkoper in die situatie is gedaan, een koopovereenkomst tussen verkoper en 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 krachtens verkoop bij opbod wordt gegund.

14. Koopsom:

het bod waarvoor wordt gegund.

15. koopovereenkomst:

de door een bij de formule "Woning bij Opbod" aangesloten NVM makelaar die de schriftelijke koopovereenkomst opmaakt waarin uitsluitend de koopprijs nog niet is ingevuld. In de koopovereenkomst kan door koper, indien gewenst, een financieringsvoorbehoud opgenomen worden, uiteraard is ook de drie dagen bedenktijd in geval van consumentenkoop van toepassing.

16. Levering:

de rechtshandeling die nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het registergoed.

17. Aflevering:

het stellen van het registergoed in het bezit van de koper.

## OMSCHRIJVING REGISTERGOED

### Artikel 1

1. De verkoper is verplicht het registergoed in de koopovereenkomst met bijlagen, op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze, te omschrijven met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden die mede de inhoud van de eigendom respectievelijk het recht, zoals voor verkoop bij opbod aangeboden, te 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 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; 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.

## ORGANISATIE VAN DE VERKOOP BIJ OPBOD

### Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en volledige tenuitvoerlegging van de verkoop bij opbod berusten bij de betrokken NVM makelaar.

2. De makelaar maakt de voorgenomen verkoop bij opbod bekend. Hij stelt gegadigden en andere belanghebbenden in de gelegenheid tijdig vóór de biedronden van de inhoud van de inschrijvingsvoorwaarden en het biedprotocol kennis te nemen, verstrekt onderhandelingsverklaringen en inlogcodes en geeft, desgevraagd, nadere informatie omtrent de gang van zaken en de door de koper verschuldigde belasting en kosten.

3. De makelaar is bevoegd om vóór en tijdens de onderhandeling al die maatregelen te nemen die, naar zijn oordeel, noodzakelijk zijn voor een ordelijk verloop van de verkoop bij opbod. Dit omvat de bevoegdheid, ook zonder opgave van redenen:

- een bod niet als zodanig te erkennen
- een of meer gegadigden van de verkoop bij opbod uit te sluiten

- de verkoop bij opbod te schorsen, uit te stellen of af te gelasten.

4. De makelaar stelt vast of er bij het uitbrengen van het bod een zodanige vergissing is gemaakt dat, naar het oordeel van de makelaar, de bieder niet aan het uitbrengen van zijn bod gehouden kan worden.

5. Het oordeel van de makelaar omtrent datgene wat zich tijdens de biedronden afspeelt en de uitleg of de toepassing van het biedprotocol tijdens de biedronden is beslissend.

6. De notaris ontvangt direct na de online onderhandelingen een digitaal verslag. De notaris wordt door de makelaar aangewezen in de koopovereenkomst voor de notariële overdracht van de woning. Deelnemers kunnen in voorkomende gevallen een beroep doen op de notaris om het onderhandelingsverslag in te zien. Eventuele kosten door de notaris in rekening gebracht zijn voor rekening van de aanvrager.

7. Voor alles wat de verkoop bij opbod betreft, kiezen de daarbij betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de notaris.

## DE ONDERHANDELINGSVERKLARING

### Artikel 3

1. Een bieder brengt zijn bod uit in het biedscherm op de bieddag.

2. De onderhandelingsverklaring dient voorafgaand aan de bieddag te worden ingeleverd bij de betrokken makelaar.

3. De bieder dient zich te identificeren bij het inleveren van de onderhandelingsverklaring.

4. Op de onderhandelingsverklaring dient te worden ingevuld:

a. indien de bieder een natuurlijk persoon is:

zijn naam, voorna(a)m(en), beroep, geboorteplaats en -datum, zijn huwelijkse staat en zijn

volledig adres; of

b. indien de bieder een rechtspersoon is:

de statutaire naam, de zetel en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is (zijn) namens de rechtspersoon het bod uit te brengen.

5. De onderhandelingsverklaring dient te zijn voorzien van de eigenhandig geplaatste handtekening van de in lid 4 onder a bedoelde bieder, dan wel de in lid 4 onder b bedoelde bestuurder(s) of perso(o)n(en).

6. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen geldt het in lid 4 onder a en b en het in lid 5 bepaalde voor ieder van hen.

## DE BIEDRONDE

### Artikel 4

1. De biedingen vinden plaats op de bieddag. De biedingen geschieden via het invullen van een bod in het onderhandelings scherm door middel van de persoonlijke inlogcode op de website van de makelaar.

Datum en tijd van de biedronden worden bij het inleveren van de onderhandelingsverklaring, waarbij de persoonlijke inlogcode wordt verstrekt, gemeld. Eventuele wijzigingen in de datum en tijd zullen door de makelaar aan de bieder worden doorgegeven en staan eveneens vermeld op de website.

2. De makelaar opent de biedronde, en vraagt hierbij om een eerste bod.

3. Na iedere biedronde geeft de betrokken makelaar op het biedscherm aan wat het hoogste bod is geweest, waarna er een nieuwe biedronde wordt gestart. Wanneer de gunprijs in een biedronde wordt gehaald, maakt de makelaar hier melding van aan de bidders door een extra vermelding bij het hoogste bod. Wanneer er in een biedronde geen hoger bod meer wordt uitgebracht dan in de daaraan voorafgaande ronde, meldt de makelaar dit aan de bidders waarna er een laatste biedronde wordt gestart.

4. Een bieder kan alleen een door hem ingeschakelde aankoopmakelaar aanwijzen die namens hem de onderhandelingsverklaring inlevert.

Deze persoon/niet-bieder wordt niet door het bod gebonden en ontleent daaraan geen rechten of verplichtingen. Hij is echter wel gebonden aan de voor de verkoop bij opbod geldende regels en maatregelen van organisatorische aard.

5. Een digitale log van alle handelingen van de bidders tijdens het biedproces en de handelingen van de makelaar zal aan het proces-verbaal worden gehecht.

## HET BOD

### Artikel 5

1. Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een bod in strijd hiermee is ongeldig.

2. Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in gehele euro's. Een niet in gehele euro's uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden op euro's afgerond.

Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod, zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.

3. Een in het biedscherm uitgebracht bod kan na de verzending van het bod niet in dezelfde biedronde worden verhoogd.

Indien echter blijkt, dat het hoogste bod door meer bidders - anders dan gezamenlijk - is uitgebracht, dan wordt de bieder die dit hoogste bod als eerste heeft uitgebracht als de hoogste bieder aangemerkt. Bij twijfel over wie op welk moment het hoogste bod heeft geplaatst biedt het digitale log als bedoeld in art. 4 lid 5 uitsluitel.

4. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verkoop bij opbod rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende koop.

5. Elke bieder blijft aan zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, gebonden, totdat:

- de verkoper gunt aan een ander; of
  - vaststaat dat niet wordt gegund; of
  - de termijn waarbinnen de verkoper tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund;
- of
- de verkoop bij opbod wordt afgelast.

## BIEDEN VOOR EEN ANDER

### Artikel 6

1. De bieder is aan zijn bod gebonden 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 de gunning, door de bieder aan de notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Hierdoor treedt de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen krachtens de verkoop bij opbod, 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 verkoop bij opbod.

Indien de bieder, in geval 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.

Dit lid laat onverlet de rechten welke de bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

5. Indien mocht blijken, dat een rechtspersoon die biedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, onbevoegd vertegenwoordigd is, danwel haar verplichtingen krachtens de verkoop bij opbod niet nakomt, word(t)(en)

degene(n) die overeenkomstig artikel 3, door ondertekening van de onderhandelingsverklaring, het bod namens de rechtspersoon heeft (hebben) uitgebracht, geacht voor die rechtspersoon volgens lid 2 van dit artikel te zijn opgetreden waardoor het bepaalde in lid 4 van dit artikel van overeenkomstige toepassing is.

6. Indien de bieder een makelaar in registergoed is, kan deze zich, indien hij in die hoedanigheid voor een ander biedt, van zijn hoofdelijke aansprakelijkheid bevrijden door voor de biedronde aan de makelaar zijn schriftelijke opdracht over te leggen.

## MEER VERKOPERS

### Artikel 7

1. Indien het registergoed tot een gemeenschap behoort dient de door de deelgenoten te geven opdracht tot verkoop bij opbod eensluitend te zijn.
2. De deelgenoten tezamen worden aangemerkt als één verkoper. Zij zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de uit de verkoop bij opbod en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.
3. De opdracht tot verkoop bij opbod houdt tevens de eenstemmige en onherroepelijke beslissing in van alle deelgenoten om over te gaan tot gunning aan de hoogste bieder.
4. De opdracht tot verkoop bij opbod dient schriftelijk te worden gegeven. Deze kan ook opgenomen worden in de door de deelgenoten te ondertekenen volmacht(en) tot verkoop bij opbod. In die opdracht dient met zoveel woorden melding te worden gemaakt van het bepaalde in lid 3.
5. Het in dit artikel omtrent deelgenoten bepaalde is van overeenkomstige toepassing in andere gevallen van verkoop bij opbod in opdracht van meer verkopers, dan wel indien meer registergoederen, toebehorend aan verschillende personen, in hun opdracht als één geheel bij opbod in verkoop worden gebracht.

## GUNNING, BERAAD, NIET GUNNING EN AFGELASTING

### Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de verkoop bij opbod komt tot stand als er hoger geboden wordt dan de gunprijs en dit hoger bod is vastgelegd in de door verkoper en koper getekende koopovereenkomst. De verkoper doet dan aan de bieder die het hoogste bod boven of een bod gelijk aan de gunprijs heeft gedaan een onherroepelijk aanbod tot koop. Het concept van de koopovereenkomst is voorafgaand aan de biedronde aan de bieders ter beschikking gesteld. Koper is verplicht zo spoedig mogelijk mee te werken aan de ondertekening van de koopovereenkomst. Indien hoger is geboden dan de gunprijs is koper verplicht binnen vijf werkdagen na afloop van de bieddag de koopovereenkomst getekend te hebben, bij gebreke waarvan het onherroepelijk aanbod daarvan door verkoper is vervallen.
2. Uitsluitend indien het hoogste bod onder de gunprijs ligt heeft de verkoper 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 onderhandeling om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de verkoper mocht hebben gegund.
3. Nadat de biedingen bekend zijn die onder de gunprijs liggen, dient de verkoper te verklaren of hij toch wenst te gunnen en aan wie.  
De makelaar zal dit online tijdens de onderhandeling of nadien schriftelijk melden aan de dan hoogste bieder.
4. 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.
5. De verkoop bij opbod kan, zolang de eerste biedronde niet is gestart, 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 notaris honorarium die verband houden met de levering;
  - c. het kadastraal tarief en de kosten van kadastrale recherche die verband houden met de levering.
2. Voor zover verschuldigd worden aan de verkoper in rekening gebracht, in mindering op de verkoopopbrengst overeenkomstig artikel 13 lid 4:
  - a. het honorarium ten laste van de verkoper en de door de makelaar voorgesloten kosten en courtage van de formule verkoop bij opbod;
  - b. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken en beslagen ten tijde van de levering.
3. De in de leden 1 en 2 vermelde kosten worden vermeerderd met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting.

De verkoper is verplicht in het concept van de koopovereenkomst 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 zaak belasting (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 de koopsom moet worden betaald.

## TIJDSTIP VAN BETALING

### Artikel 10

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald op het moment van het tekenen van de akte van levering.
2. Het door de verkoper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
  - a. voor zover verschuldigd de kosten vermeld in artikel 9 lid 2 a:  
uiterlijk 14 dagen na aanmelding voor de online onderhandeling, ook als de verkoop bij opbod geen doorgang vindt, of de verkoper niet tot gunning overgaat.
3. Zodra de koper of verkoper nalatig is in enige betalingsverplichting geldt dit als verzuim 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 verkoop bij opbod 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, behoudens de in artikel 9 lid 2.a genoemde kosten, welke kosten verkoper rechtstreeks aan de makelaar dient te voldoen.
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.

## TOEREKENING BETALINGEN

### Artikel 12

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 e;
  - 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.
3. De gelden, die de notaris van de verkoper en de koper onder zich krijgt, dienen alvorens tot uitkering van de netto-opbrengst wordt overgegaan, tot voldoening van, in volgorde:
  - a. de kosten en verschotten volgens artikel 9 lid 2 sub a en b;
  - b. aanspraken van de koper jegens de verkoper op grond van krachtens de verkoop bij opbod op de verkoper rustende verplichtingen;
  - c. vorderingen al naar gelang hun rang, waarvan voldoening nodig is om onbezwaarde levering van het registergoed aan de koper mogelijk te maken;
  - d. rente, boete en schadevergoeding, voor zover niet reeds begrepen onder c.
4. De netto-opbrengst van het bod wordt gevormd door de koopsom, verminderd met de in lid 3 onder a, b, en d bedoelde bedragen.

## INFORMATIE- EN IDENTIFICATIEPLICHT

### Artikel 13

De bieder en koper zijn verplicht zich tegenover de makelaar te identificeren.

