

Kopen op een inschrijving

INLEIDING

Een door een notaris georganiseerde openbare inschrijving heeft veel weg van een openbare veiling. Toch zijn er wezenlijke verschillen. Zo zal bijvoorbeeld de bieding schriftelijk plaatsvinden in plaats van mondeling en wordt er geen inzetpremie uitgelooft. Hoe gaat een openbare inschrijving nu in zijn werk?

HET INSCHRIJFBILJET

Wie geïnteresseerd is in het te koop aangeboden object moet zijn bod schriftelijk uitbrengen. In beginsel kan dat alleen met behulp van een door de notaris uit te geven inschrijfbiljet.

Om zoveel mogelijk te voorkomen dat een bod voortijdig bekend wordt (en een andere gegadigde nog een hoger bod kan uitbrengen), moet het inschrijfbiljet tijdens de zitting, waarop de biedingen bekend worden gemaakt, aan de notaris worden aangeboden zónder dat de notaris kennis neemt van de inhoud daarvan.

Vaak bestaat echter de mogelijkheid een inschrijfbiljet in te leveren, voordat de openbare zitting plaatsvindt. Om de geheimhouding dan zo goed mogelijk te waarborgen, zal het biljet moeten worden aangereikt in een gesloten envelop. De notaris plaatst over de sluitrand van de envelop een handtekening en desgewenst het ambtsstempel, alles in tegenwoordigheid van de aanbieder.

DE ZITTING

De zitting, waarop de biedingen bekend worden gemaakt, moet voor een ieder toegankelijk zijn. De notaris zal dan dezelfde handelingen verrichten als op een openbare veiling, dus het voorlezen van het proces-verbaal, het zakelijk weergeven van de belangrijkste voorwaarden, het uitleg geven over de te volgen procedure, het beantwoorden van eventuele vragen etc.

Pas als álle biljetten in zijn bezit zijn, zal de notaris deze inzien. Is een inschrijfbiljet vooraf in een gesloten envelop aangeboden, dan mag de aanbieder verlangen dat de envelop eerst nog eens aan hem wordt getoond, zodat hij kan controleren of de envelop zich nog in de oorspronkelijke staat bevindt.

Vervolgens maakt de notaris de biedingen bekend door alle geboden bedragen voor te lezen. Iedere aanwezige kan dan controleren of het bedrag van zijn bod wordt afgeroepen. Bij dit bekend maken hoeft niet te worden aangegeven wie welk bedrag heeft geboden. Als een bieder daarom verzoekt, kan vermelding van zijn naam zelfs achterwege blijven, behoudens natuurlijk de eventuele vermelding in het proces-verbaal.

Het proces-verbaal is een akte die de notaris opmaakt en waarin de gang van zaken rondom de openbare inschrijving wordt vastgelegd. Met name wordt daarin vermeld welke biedingen er zijn gedaan.

ALGEMENE EN BIJZONDERE VOORWAARDEN

Op een openbare inschrijving zijn doorgaans de Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie van toepassing. Deze regelen onder andere de procedure en de betaling van de koopprijs. Waar een verkoper wil afwijken van deze algemene voorwaarden, kunnen bijzondere voorwaarden worden vastgelegd.

Het is van groot belang vooraf kennis te nemen van de algemene en de bijzondere voorwaarden! Raadpleegt u in geval van twijfel over de inhoud daarvan uw veilingnotaris!

AANBIEDER

Het is denkbaar dat iemand die een bod wil uitbrengen verhinderd is om op de zitting te verschijnen of zich daar juist niet wil laten zien. In dat geval kan hij ook een ander het door hem ondertekende biljet laten inleveren.

Die ander is geen bieder en wordt dus ook niet voor het bod mede-aansprakelijk. De "aanbieder" van het biljet of de envelop moet dus niet worden verward met de "bieder voor een ander". Laatstgenoemde is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de koper.

De niet in persoon verschenen bieder neemt overigens enig risico, omdat hij ook gebonden wordt aan nadere bekendmakingen op de zitting. Dit geldt overigens ook voor degene die vóór de zitting een biljet heeft ingeleverd bij de notaris.

ONVOORWAARDELIJK EN CONCREET BOD

Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Is daar niet aan voldaan, dan is het bod zondermeer ongeldig.

Essentieel bij de inschrijvingsprocedure is ook dat elke gegadigde "het achterste van zijn tong" laat zien. Een bod als "_ 100,00 boven de hoogste van de andere biedingen" is dus geen geldig bod. Om dezelfde reden is het niet mogelijk om het bod achteraf te verhogen. Anders dan bij een veiling, waar zowel de ondergrens (de inzet) als de bovengrens (het bedrag waarvoor aangehangen wordt) bekend zijn, ontbreekt bij een openbare inschrijving meestal een indicatie van de verlangde koopsom. De verkoper heeft echter de mogelijkheid vooraf aan te geven dat biedingen beneden een bepaalde prijs niet zullen worden aanvaard. Hij kan ook een richtprijs noemen.

BERAAD EN GUNNING

Na afloop van de zitting krijgt de verkoper de gelegenheid zich tot de volgende werkdag (tot 17.00 uur) op de biedingen te beraden. Hij kan beslissen te gunnen aan de hoogste bieder, maar kan ook gunnen aan een lagere bieder. Wie niet het hoogste bod heeft uitgebracht, valt dus niet per definitie buiten de prijzen. Iedere bieder blijft aan zijn bod gehouden, totdat de termijn van beraad is geëindigd. Of er wel of niet wordt gegund, wordt door de notaris geconstateerd in een zogenaamde 'akte van gunning'.

BIEDER VOOR EEN ANDER / AKTE DE COMMAND

Elke bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een ander (de "vertegenwoordigde").

Deze verklaring dient binnen een bepaalde (uit de algemene of bijzondere voorwaarden blijkende) termijn 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 de inschrijving of uit een daarna door de notaris opgemaakte akte, de zogenaamde "akte de command". Hierdoor treedt de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht.

INFORMATIE- EN IDENTIFICATIEPLICHT

Let op! De aanbieder van het inschrijfbiljet dient zich tegenover de notaris met een geldig legitimatiebewijs te kunnen identificeren en kan door de notaris verzocht worden al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de verkoop bij inschrijving kan worden voldaan.