

EEN HUIS KOPEN OP EEN VEILING

OP EEN VEILING GAAT HET ANDERS

Gaat u op zoek naar een geschikt koophuis, dan denkt u vast en zeker niet in de eerste plaats aan een huizenveiling. Eerder zult u afgaan op een advertentie of zult u een makelaar inschakelen als tussenpersoon bij een "onderhandse" aankoop. Maar wat nu als het huis van uw dromen via een veiling wordt aangeboden en u zou het willen kopen? Op dit gedeelte van de site vindt u informatie, tips en adviezen over het kopen van een huis op een veiling.

Onderhandse koop

Met "onderhandse koop" wordt de gangbare manier van een huis kopen bedoeld. Wanneer u het oog heeft laten vallen op een huis dat in de onderhandse verkoop wordt aangeboden, zult u of zal uw makelaar eerst de nodige informatie inwinnen over de zakelijke lasten, de datum waarop u het huis kunt betrekken of over de mogelijkheid stoffering over te nemen e.d. Vervolgens wordt met de verkoper of diens makelaar onderhandeld over de prijs. Zijn beide partijen het eens geworden, dan tekenen zij de koopovereenkomst.

Belangrijke gegevens daarin zijn de koopprijs, de termijn waarbinnen u een waarborgsom moet voldoen en de opgave van de koper over eventuele bijzondere wensen ten aanzien van het huis. Tevens wordt in die akte vastgelegd wanneer de notariële akte van overdracht wordt getekend. Na de ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper nog drie dagen bedenktijd om de koop te ontbinden. Vaak ligt tussen het ondertekenen van beide akten een termijn van enkele maanden.

Bieden op een veiling

Op een veiling worden de zaken anders afgewikkeld. Het ter veiling gebrachte huis wordt daar verkocht aan de hoogste bidder. Deze gebeurtenis wordt door de notaris vastgelegd in een akte: het proces-verbaal van de veiling. De koper op een veiling heeft geen bedenktijd. Na het opmaken van de proces-verbaal akte heeft de koper in de regel zes weken om de koopsom te voldoen. Voordat het zover is dient hij of zij wel binnen acht dagen aan de notaris de veilingkosten en het bedrag van de overdrachtsbelasting te betalen (zie hoofdstuk "De kosten").

Zodra u ook de koopsom heeft betaald, volgt er weer een notariële akte: de akte van kwijting voor de koopsom. Pas daarna wordt het proces-verbaal van veiling samen met de akte van kwijting ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, waarna u officieel eigenaar bent van het huis.

Aankondiging van de veiling

Geruime tijd voordat het huis wordt geveild, vindt de aankondiging plaats. Er verschijnen advertenties in de kranten en vaak ook op internet (bijvoorbeeld www.veilingnotaris.nl of www.veilingbiljet.nl; ook hebben diverse veilinghuizen hun eigen site). Soms verschijnen er ook veilingbiljetten, die u dan bij het betreffende huis, op makelaarskantoren of in het veilinggebouw tegenkomt.

De veilingbiljetten en advertenties geven een korte omschrijving van het huis, van de zakelijke lasten die erop drukken en de informatie of het huis verhuurd is of leeg wordt opgeleverd. Er zijn echter meer gegevens die u moet kennen wanneer u interesse heeft in een huis dat in de veiling komt. Die vindt u in de algemene en bijzondere veilingvoorwaarden.

Bij een executieverkoop bestaat de mogelijkheid dat er niet een openbare veiling wordt gehouden, maar dat - met toestemming van de voorzieningenrechter van de Rechtbank – het pand rechtstreeks aan een gegadigde wordt verkocht. In de advertentie zal worden aangegeven of hiertoe de mogelijkheid bestaat en binnen welke termijn men zich als gegadigde moet melden. Deze site gaat vooral in op de openbare veiling.

VOOR HET BIEDEN EERST GOED ORIËNTEREN

Algemene veilingvoorwaarden

Een aantal zaken is geregeld in de Algemene Veilingvoorwaarden: de manier waarop geveild wordt, en de rechten en plichten van de deelnemers aan de veiling. De Algemene Veilingvoorwaarden zijn eigenlijk de spelregels van de veiling en van de juridische gevolgen van de koop voor koper en verkoper.

Er zijn twee soorten Algemene Veilingvoorwaarden. De eerste zijn de Algemene Veilingvoorwaarden Registergoed. Deze voorwaarden zijn gemaakt door het notariaat. Ze zijn bruikbaar voor zowel vrijwillige als executieveilingen (hierover later meer). De tweede soort zijn de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen, gemaakt door de hypotheekbanken. Deze voorwaarden zijn alleen van toepassing op executieveilingen.

Welke van beide soorten voorwaarden op de veiling van toepassing zijn, wordt bekend gemaakt in de advertentie en voorafgaand aan de veiling. Beide veilingvoorwaarden zijn op alle kantoren van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers ingeschreven en zijn voor u ter inzage. Ze zijn ook verkrijgbaar bij de notariskantoren.

Over de wijze van veilen is in beide Algemene Veilingvoorwaarden bepaald, dat de veiling plaatsvindt 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 tenminste een week tussenruimte. Het bedrag waarop bij de afslag wordt afgemijnd, geldt als hoogste bod. (NB: in sommige regio's geldt de regeling dat het afmijnbedrag wordt vermeerderd met het bedrag van de inzet. Controleer dit goed in de Algemene en/of Bijzondere Veilingvoorwaarden).

Bijzondere veilingvoorwaarden

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden vindt u behalve de gegevens die in de advertenties en op de veilingbiljetten staan, meer bijzonderheden over het huis dat geveild gaat worden.

U kunt daarin bijvoorbeeld tegenkomen dat er een erfdienstbaarheid ten laste van het huis bestaat, bijvoorbeeld een recht van overpad, een kettingbeding of een kwalitatieve verplichting zoals het verbod om het pand als bedrijfsruimte te gebruiken. Staat het huis niet op eigen grond maar op erfpachtgrond en is dus jaarlijks een vergoeding verschuldigd (canon), dan leest u in de Bijzondere Veilingvoorwaarden hoe hoog deze canon is en op welke datum deze kan worden herzien. Staat het huis op de Monumentenlijst, dan zal dit in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld, omdat u in dit geval het huis niet zonder toestemming van Monumentenzorg mag verbouwen.

Gaat het om een executieveiling, dan moet u er rekening mee houden dat de verkoper (de hypotheekbank) niet kan garanderen dat lasten of gebreken die de hypotheekbank zelf niet kent afwezig zijn. Bij lasten moet u dan denken aan bijvoorbeeld genoemde erfdienstbaarheden of het voorkomen op de Monumentenlijst; bij gebreken aan bijvoorbeeld vervuilde grond of bouwkundige gebreken.

Wanneer bij een executieveiling geen lasten of gebreken in de Bijzondere Veilingvoorwaarden worden genoemd, is dit dus geen garantie voor de afwezigheid daarvan. Het is dan ook aan te raden om vóór de veiling een eigen onderzoek te doen naar dergelijke beperkingen. Indien degene die het huis op de veiling te koop aanbiedt van een bepaling in de Algemene Veilingvoorwaarden wil afwijken, bijvoorbeeld de termijn waarbinnen de koopsom moet worden betaald, wordt dit in de Bijzondere Voorwaarden vermeld. In geval van een zogenaamde executieveiling zijn er vaak meer afwijkingen, waarover hierna meer.

Wanneer u van plan bent te bieden op een huis dat in de veiling komt, is het van het grootste belang dat u van tevoren de Algemene en de Bijzondere Veilingvoorwaarden leest. Deze vindt u bij de notaris die voor de veiling is ingeschakeld. Zijn naam staat in de advertenties en op het veilingbiljet.

Meer informatie

De notaris gaat bij het Kadaster na wie als de eigenaar van het huis te boek staat, of er hypotheek of beslagen op rusten, hoe groot het huis en het omliggende terrein is en of er bijzondere bepalingen in de vorige eigendomsakte staan. Op de kantoren van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers kan iedereen ook zelf informatie inwinnen over het pand (zie www.kadaster.nl). In geval u in het vorig eigendomsbewijs wilt nagaan hoeveel de huidige eigenaar voor het pand heeft betaald, is dat mogelijk. Het kan soms ook van belang zijn op de kadastrale kaart na te gaan hoe de eigendomsgrenzen lopen.

DE EXECUTIEVEILING

Een vrijwillige veiling vindt plaats in opdracht van de eigenaar. Een executieveiling geschiedt op last van een schuldeiser van de eigenaar, meestal de hypotheekhouder. Bij een dergelijke veiling is sprake van een achterstand die de eigenaar heeft in de betaling van de rente (en soms aflossing) van de hypothecaire schuld die hij, ondanks aanmaningen, niet betaalt. Onder de hypotheekhouder verstaan we de geldgever (bank, levensverzekeringsmaatschappij, e.d.) die als onderpand voor de lening het recht van hypotheek op het huis heeft gekregen. Een hypotheekhouder die verkoopt weet minder van het te veilen huis en zal daarvoor dus ook minder verantwoordelijkheid willen dragen.

Dit blijkt al uit de Algemene Veilingvoorwaarden die van toepassing zijn. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden kan de hypotheekhouder nog meer aansprakelijkheden uitsluiten. Zo kan hij bijvoorbeeld bepalen dat de koper er zelf voor moet zorgen dat de bewoner het huis ontruimt. Tevens kan bepaald worden dat, als er na de laatste veilingzitting en gunning schade ontstaat of vernieling of afbraak plaatsvindt aan het huis, de koper het huis toch moet accepteren en de hele koopsom moet betalen. Dergelijke risico's zijn in de Algemene Voorwaarden voor Executieveilingen al standaard ten laste van de koper gebracht - dus nog afgezien van wat de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelden.

Indien u belangstelling heeft voor een huis in een executieveiling, dient u beslist na te gaan wat de toepasselijke Algemene Veilingvoorwaarden daarover zeggen en of de hypotheekhouder in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nog meer risico's bij de koper heeft gelegd.

GOED VOORBEREID NAAR DE VEILING

Voordat de veiling plaatsvindt, moet u niet alleen de veilingvoorwaarden kennen maar ook de financiën rond hebben. Een koop op een veiling is immers definitief; er zijn geen ontbindende voorwaarden zoals bij een onderhandse aankoop, waarbij o.a. het niet verkrijgen van een hypotheek of woonvergunning de koop ongedaan kan maken. Ook is er geen bedenktijd van drie dagen. U moet dus weten tot welk aankoopbedrag (inclusief de kosten) u kunt gaan. Houdt daarbij rekening met het gegeven dat de kosten bij een veiling altijd hoger zijn dan die bij een onderhandse koop. Uiteraard dient u ook de zekerheid te hebben over een eventueel benodigde hypotheek.

Die zekerheid bestaat uit een schriftelijk aanbod voor een hypothecaire lening. Heeft u voor een lening nationale hypotheekgarantie nodig, dan moet u deze vóór de veiling aanvragen zodat hierover vooraf kan worden beslist. Daarnaast mag ook een toezegging van de gemeente voor het verkrijgen van een huisvestigingsvergunning (in plaatsen waar die nodig is) niet ontbreken. Gaat het om appartementsrecht, dan heeft u soms de toestemming nodig van de Vereniging van Eigenaars om het appartement in gebruik te mogen nemen.

DE KOSTEN

U heeft reeds kunnen lezen dat de kosten bij een veiling hoger zijn dan die bij een onderhandse aankoop. In alle gevallen kan een notaris of makelaar duidelijkheid verschaffen over het totaal van de kosten. Hier volgen enige kosten en belastingen:

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting bedraagt in het algemeen 6% van de koopsom en de lasten die de koper volgens de veilingvoorwaarden voor zijn rekening moet nemen. De betaling geschiedt aan de notaris die het bedrag daarna aan de belastingdienst afdraagt.

Omzetbelasting

Soms is omzetbelasting verschuldigd. De notaris kan u hierover meer vertellen.

Notariskosten

Voor de werkzaamheden die van een notaris bij de overdracht van een onroerende zaak of een hypotheekvestiging mogen worden verwacht, gelden geen vaste tarieven. Naast de notariskosten voor de veiling worden kosten van advertenties, eventuele biljetten, zaalhuur en het afslagersloon in rekening gebracht. Het werk van de notaris is met BTW belast. Het honorarium wordt daarom met 19% verhoogd.

Kosten van het Kadaster

Deze bestaan uit de bedragen die het Kadaster bij de notaris in rekening brengt en door hem worden doorberekend aan de koper. Het zijn o.a. de kosten voor de inschrijving van een afschrift van het proces-verbaal van veiling in de openbare registers.

DE TAAL VAN DE HUIZENVEILING

Wanneer u een huizenveiling bijwoont, komt u termen en begrippen tegen die in het dagelijkse leven niet voorkomen. We zullen ze daarom puntsgewijs kort bespreken, zonder overigens absoluut volledig te zijn.

Afslager

Deze komt u tegen op een veiling. Het is de persoon die met de hamer in de hand aanwijst respectievelijk meedeelt wie voor welk bedrag biedt of mijnt.

Bod

Een bod is een door een gegadigde op de veiling hetzij bij de inzet hetzij bij de afslag geboden bedrag.

Opbod, afmijning

Bij een opbod wordt (stijgend) door telkens hogere biedingen een prijs vastgesteld. Bij de afslag noemt de afslager eerst een bedrag, dat een stuk hoger ligt dan het hoogste bod bij de inzet. Vervolgens daalt hij met de bedragen totdat iemand "mijn" roept. Indien hij gedaald is tot de inzetsom zonder dat iemand "mijn" heeft geroepen, geldt de inzetsom als hoogste bod. (NB: in sommige regio's geldt een afwijkende regeling).

Gunnen

De koopovereenkomst is pas tot stand gekomen zodra de verkoper verklaart met de prijs akkoord te gaan. Dit heet "gunnen". Hij hoeft dit niet te doen, bijvoorbeeld omdat hij de geboden prijs te laag vindt. De verkoper moet voor 5 uur 's middags op de eerste werkdag volgend op de afslag beslissen of hij gunt.

Inzetpremie

Dit is een beloning voor degene die in de eerste fase van de veiling, de inzet, het hoogste bod uitbrengt. De inzetpremie bedraagt 1% van de inzetsom.

Inzetsom

De inzetsom is het hoogste bod dat bij de inzet wordt uitgebracht.

Levering

Dit is de rechtshandeling die nodig is om de koper eigenaar van een huis te doen worden.

Aflevering

Bij aflevering wordt het huis in bezit van de koper gesteld.

Raadpleeg de notaris

De eigendomsoverdracht van een huis - en van een registergoed in het algemeen - is niet mogelijk zonder tussenkomst van een notaris. Hij zorgt voor het opstellen en ondertekenen van de akten, die daarvoor nodig zijn. Tevens is het de taak van de notaris de akten te laten inschrijven in de openbare registers bij het Kadaster. Allemaal officiële handelingen, maar de notaris is er ook voor méér. Heeft u het oog laten vallen op een huis dat op een veiling wordt verkocht en heeft u over de veiling en/of de financiering vragen, win dan het advies in van een (kandidaat-)notaris.