



## Algemene veilingvoorwaarden van Beter Veilen

U wilt uw registergoed verkopen of u wilt een registergoed kopen via de veiling van Beter Veilen. In deze algemene veilingvoorwaarden kunt u de huisregels van de veiling nalezen. Deze regels zijn van toepassing op alle veilingen via Beter Veilen. De algemene veilingvoorwaarden zijn opgedeeld in drie stadia van de veiling:

- A. Voor de veiling;
- B. Tijdens de veiling;
- C. Na de veiling.

Deze algemene veilingvoorwaarden gelden voor een ieder die een registergoed gaat veilen of die aanwezig is op de veiling. Als u dus uw registergoed verkoopt via de veiling of als u op de veiling aanwezig bent om (eventueel) een registergoed te kopen of als geïnteresseerde, zult u zich aan deze regels moeten houden.

Deze algemene veilingvoorwaarden zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer **34133397**

### Inhoud

Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Routing – aanbieden van een registergoed ter veiling
Artikel 3	Verplichtingen van de verkoper
Artikel 4	Garanties van de verkoper
Artikel 5	Organisatie van de veiling
Artikel 6	Wijze van veilen
Artikel 7	Bod
Artikel 8	Bieden voor een ander
Artikel 9	Meer verkopers
Artikel 10	Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting
Artikel 11	Bedenktimeieder
Artikel 12	Belasting en kosten
Artikel 13	Tijdstip van betaling
Artikel 14	Wijze van betaling, kwijting
Artikel 15	Waarborgsom
Artikel 16	Toerekening betaling
Artikel 17	Informatieplicht
Artikel 18	Omschrijving van de leveringsverplichting
Artikel 19	Levering
Artikel 20	Risico en verzekering
Artikel 21	Aflevering
Artikel 22	Ontruiming
Artikel 23	Gevolgen van gebreken bij aflevering
Artikel 24	Niet nakoming
Artikel 25	Dwingend recht
Artikel 26	Slotbepalingen

## Artikel 1

### **Begrippen**

In deze algemene veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. **Veiling**  
de verkoop van registergoederen in het openbaar, anders dan bij inschrijving, ten overstaan van een notaris.
2. **Notaris**  
de notaris, zijn plaatsvervanger of de waarnemer van zijn kantoor, te wiens overstaan de veiling wordt gehouden.
3. **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 geboden bedrag dat als zodanig wordt erkend.
6. **Bieder**  
degene die in de veiling een bod uitbrengt.
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. **Gunning**  
de verklaring van de verkoper waardoor, als resultaat van de veiling, de koopovereenkomst tussen de verkoper en de koper tot stand komt.
10. **Akte de command**  
de notariële akte waarbij de bieder zijn volmachtgever(s)/lastgever(s) noemt.
11. **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.
12. **Koopsom**  
het bod waarvoor wordt gegund.
13. **Levering**  
de rechtshandeling die nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van/tot het registergoed.
14. **Aflevering**  
het stellen van het registergoed in het bezit van de koper.
15. **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.
16. **Proces-verbaal van toewijzing**  
een samenstel van notariële akten bestaande uit de eventuele afzonderlijke akte van bijzondere voorwaarden, van het proces-verbaal van inzet, van de eventuele akte van gunning en van de eventuele akte de command.

## **17. 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.

## **18. Veilingorganisatie**

De besloten vennootschap HTK Media B.V.

## **A. VOOR DE VEILING**

### Artikel 2

#### **Routing – aanbieden van een woning ter veiling**

1. Voordat het registergoed wordt geveild is de verkoper verplicht om in overleg met de veilingorganisatie een waardebeoordeling op te laten stellen en over te leggen dat niet ouder is dan drie (3) maanden voorafgaand aan het aanbieden van het registergoed. De waardebeoordeling dient te zijn opgesteld door een beëdigd taxateur en bij de waardebeoordeling dienen foto's van de woning te zijn gevoegd die ook niet ouder dan drie (3) maanden voorafgaand aan de aanmelding van de woning mogen zijn. Naar aanleiding van de waardebeoordeling zal de veilingorganisatie in overleg met de verkoper een startprijs voor de veiling bepalen.
2. De verkoper stelt in overleg met de veilingorganisatie een omschrijving van het registergoed op met inachtneming van het bepaalde in artikel 3. De veilingorganisatie dient de omschrijving van het registergoed goed te keuren voordat de omschrijving zal worden gebruikt ten behoeve van de veiling.

#### **Verplichtingen van de verkoper**

### Artikel 3

1. Als u uw registergoed via de veiling wilt verkopen, bent u 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.

### Artikel 4

## Garanties van de verkoper

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 gereede 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 verzwaaring 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 pachtovereenkomst 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.
8. 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 10 bepaalde, ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, eindigt.
9. 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.
10. 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 12, komen in dat geval voor rekening van de verkoper.

## Artikel 5

### **Organisatie van de veiling**

1. De veilingorganisatie draagt in overleg met de notaris zorg voor de aankondiging van de veiling in de daartoe geëigende organen en media, alsmede door middel van onder

- meer raamborden. Tevens draagt zij met inachtneming van artikel 2 van deze algemene veilingvoorwaarden zoveel als mogelijk zorg voor de gelegenheid tot bezichtiging van het registergoed alsmede voor het huren van de veilingzaal maar zorgt niet voor bezichtigingen van het pand.
2. De veilingorganisatie houdt zich het recht voor om te allen tijde een te koop aangeboden pand zonder opgaaf van redenen te weigeren.
  3. Voorzover in lid 1 van dit artikel niet anders is bepaald berust de tenuitvoerlegging van de veiling bij de notaris. De notaris maakt de veilingcondities bekend.
  4. 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.
  5. 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, de veiling af te gelasten of te onderbreken;
    - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen.
  6. 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.
  7. 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.
  8. Voor alles wat de veiling betreft, kiezen de bij de veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de notaris.

## **B. TIJDENS DE VEILING**

### Artikel 6

#### **Wijze van veilen**

1. Er wordt geveild bij opbod. Dit gebeurt in één zitting. De zittingen worden gehouden op telkens nader te bepalen en vooraf aangekondigde plaatsen en data.
2. Het bieden bij opbod geschiedt openlijk op duidelijk waarneembare wijze.
3. 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.
4. Het hoogste bod is gelijk aan de inzetsom.
5. Indien de verkoper meer registergoederen in veiling brengt, kan hij deze niet in één of meer combinaties aanbieden.
6. Door de veilingorganisatie is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de veiling.

### Artikel 7

#### **Bod**

1. Elk bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk doch met drie dagen bedenktijd voor de koper als bedoeld in artikel 7:2 BW en artikel 11 hierna en het navolgende financieringsvoorbehoud. Het bod geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat koper niet uiterlijk binnen vier (4) weken na de veiling een toezegging heeft verkregen van een haar conveniërende erkende geldverstreckende instelling voor een geldlening onder hypothecair verband van het verkochte tot een hoofdsom ten bedrage van de koopsom onder de bij de door de koper gewenste erkende geldverstreckende instelling gebruikelijke acceptabele voorwaarden en koper tevens uiterlijk binnen vier (4) weken na de veiling schriftelijk (met bijvoeging van documenten van ten minste twee erkende

- geldverstrekken instellingen) aan de notaris heeft verklaard, dat hij wegens het niet verkrijgen van voormelde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden;
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, 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.

## Artikel 8

### **Bieden voor een ander**

1. Degene die in de veiling feitelijk 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 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 aansprakelijk 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 aan toont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als bieder wordt aangemerkt.

## Artikel 9

### **Meer verkopers**

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 10 leden 3 en 4 bedoelde 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.

## **C. NA DE VEILING**

### **Artikel 10**

#### **Gunning, beraad, niet-gunning en afgelasting**

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 veiling 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.
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 welke bieder wordt gegund.
5. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht 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.

### **Artikel 11**

#### **Bedenktijd bieder**

1. De bieder heeft na gunning door de verkoper het recht om gebruik te maken van drie (3) dagen bedenktijd. Uiterlijk op de derde dag na gunning dient de bieder schriftelijk aan de notaris te melden of hij het registergoed wenst te kopen. Indien de bieder binnen



- genoemde termijn niet schriftelijk heeft gereageerd, wordt er gegund en wordt bieder koper.
2. Indien de bieder besluit het registergoed te kopen dient de schriftelijke bevestiging van de koper uiterlijk op 15.00 uur van de derde dag na de gunning door de notaris zijn ontvangen en wordt de bieder koper met inachtneming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
  3. Indien de bieder besluit het registergoed niet te kopen is de bieder de veilingkosten verschuldigd. De notaris verstrekt de bieder zo spoedig mogelijk een specificatie van deze kosten die binnen veertien (14) dagen na factuurdatum moeten zijn betaald.
  4. De verkoper heeft de mogelijkheid om indien de bieder besluit niet tot koop over te gaan hetzij het registergoed te gunnen aan de op één na hoogste bieder hetzij het registergoed opnieuw te veilen op de eerstvolgende veiling.

## Artikel 12

### **Belasting en kosten**

1. Voor zover verschuldigd worden aan de koper in rekening gebracht:
  - a. de overdrachtsbelasting;
  - b. het honorarium van de notaris;
  - c. de kosten van de akte van command;
  - d. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  - e. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek en beslagen;
  - f. de kosten van de veilingorganisatie volgens haar tarief;
  - g. de kosten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden;
  - h. de kosten van ontruiming.
2. Voor zover verschuldigd worden aan de verkoper in rekening gebracht, in mindering op de veilingopbrengst overeenkomstig artikel 16 lid 4:
  - a. het honorarium ten laste van de verkoper en de voorgesloten kosten van de veiling volgens het tarief en de regels van de Koninklijke Notariële Broederschap;
  - b. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek en beslagen;
  - c. de kosten van ontruiming;
  - d. de eventuele kosten van executie, voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
  - e. de overige lasten en kosten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden.
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 en kosten maken nimmer deel uit van het gedane bod, maar zijn daar boven verschuldigd.

## Artikel 13

### **Tijdstip van betaling**

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
  - a. de belasting en de kosten vermeld in artikel 12 lid 1 sub a tot en met h: uiterlijk zes (6) werkdagen na de gunning;
  - b. de waarborgsom volgens artikel 15 lid 1: uiterlijk vier (4) weken 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 binnen acht (8) dagen na facturering 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 24 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.

#### Artikel 14

##### **Wijze van betaling, kwijting**

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.
4. Zodra de koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een notariële verklaring van betaling.

#### Artikel 15

##### **Waarborgsom**

1. De koper dient 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 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 eensluitende 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 12 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 8 voor hem heeft geboden, en voor de inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over deinzetsom.  
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 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 24 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 12 lid 2. Deze waarborgsom kan worden vervangen door een garantieverklaring die voldoet aan de in lid 4 gestelde eisen.

#### Artikel 16

##### **Toerekening betalingen**

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 12 lid 1;
  - b. rente, boete en schadevergoeding;
  - c. de koopsom, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 lid 2.
2. Indien in de betaling krachtens artikel 13 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 15 casu quo als 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 12 lid 2 sub a, b, c, d en f;
  - b. aanspraken van de koper jegens de verkoper op grond van krachtens de veiling op de verkoper rustende verplichtingen;
  - c. vorderingen al naar gelang hun rang, waarvan voldoening nodig is om bezwaarde 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 de veiling wordt gevormd door de koopsom, verminderd met de in lid 3 onder a, b en d bedoelde bedragen.

#### Artikel 17

##### **Informatieplicht**

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.

#### Artikel 18

##### **Omschrijving van de leveringsverplichting**

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 4 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 de partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt ten opzichte van de 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 (onder)aannemers, bouwers, 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 ongevorderd geleverd voor zover de bijzondere veilingvoorwaarden niet anders bepalen. 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.
  5. 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.
  6. 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.

#### Artikel 19

##### **Levering**

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-verbaal van inzet, 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.
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.

#### Artikel 20

##### **Risico en verzekering**

1. Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de levering.
2. De koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment dat de koopsom geheel is voldaan 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.

#### Artikel 21

##### **Aflevering**

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 13 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 levering, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de verkoper worden tegengeworpen.
5. Tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden anders is vermeld, wordt het registergoed vrij van bewoners en/of gebruikers afgeleverd.

#### Artikel 22

##### **Ontruiming**

1. 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.
2. In de bijzondere veilingvoorwaarden wordt opgenomen welke van de volgende situaties al dan niet geheel van toepassing zijn:
  - a. De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de veiling 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 veiling 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 enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.

### Artikel 23

#### **Gevolgen van gebreken bij aflevering**

Gezien het bepaalde in de artikelen 20 lid 1 en 21 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.

### Artikel 24

#### **Niet nakoming**

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 deurwaardersexploot 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.

#### Artikel 25

##### **Dwingend recht**

De veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft. Indien een van de bepalingen uit deze algemene veilingvoorwaarden geheel of gedeeltelijk nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de rest van de bepalingen onverlet. In plaats van het nietige of vernietigbare deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

#### Artikel 26

##### **Slotbepalingen**

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 veilingvoorwaarden en de bijzondere veilingvoorwaarden gelden de laatste.
5. De veilingorganisatie is niet aansprakelijk voor enige schade die koper, bieder of verkoper lijdt noch is zij aansprakelijk voor enige andere schade van koper, bieder of verkoper, tenzij die schade te wijten is aan grove schuld, roekeloosheid of opzet van de veilingorganisatie. In alle gevallen waarin de veilingorganisatie gehouden is tot enige schadevergoeding zal deze in geen geval meer bedragen dan de veilingkosten.
6. De rechtsvordering van een van de in lid 5 hierboven genoemde partijen tot vergoeding van haar schade vervalt en is derhalve niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van één jaar na uitvoering van de desbetreffende veiling.
7. Indien een deel van deze algemene veilingvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de rest van de bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.