

LEGAL UPDATE

Totstandkoming koopovereenkomst bij openbare veiling

Datum: 18 oktober 2016

Gezien de lage hypotheekrente en het krappe aanbod schieten de huizenprijzen in de Randstad nog steeds omhoog. Het kan daarom lucratief zijn om een koopwoning op een openbare veiling op de kop te tikken. Oplettendheid is daarbij evenwel geboden.

In de [Legal Update van 28 september 2016](#) is te lezen dat een koopovereenkomst ten aanzien van een woning pas tot stand komt, nadat er tussen de verkoper en de particuliere koper een schriftelijke koopovereenkomst is gesloten. Daarbij moet sprake zijn van één overeenkomst (het uitwisselen van e-mails of brieven is onvoldoende). De wettelijke bedenktijd van drie dagen gaat lopen op de dag waarop door de verkoper een door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper is overhandigd.

Voorname algemene regels gelden niet ingeval een woning ten overstaan van een notaris in het openbaar wordt geveild. Dat komt omdat in de veilingvoorwaarden is bepaald dat een bod onvoorwaardelijk en onherroepelijk moet zijn. De hoogste bieder kan, na het uitbrengen van het bod, dus niet meer van de koop afzien. De verkoper kan dat echter wel; hij heeft een zogenaamd 'recht van beraad'. Dat betekent dat de verkoper nog een periode de tijd krijgt om te beslissen om al dan niet op het bod in te gaan en de woning wel of niet te verkopen ('te gunnen' of 'niet te gunnen'). Als de woning aan de hoogste bieder wordt gegund maakt de notaris een vervolgakte op waaruit de gunning blijkt. De gunning omvat, blijkens de veilingvoorwaarden, ook de goederenrechtelijke overeenkomst van overdracht, onder de opschortende voorwaarde dat de koper aan al zijn betalingsverplichtingen voortvloeiende uit de veilingvoorwaarden heeft voldaan. De akte van gunning wordt gevolgd door een akte van kwijting, waarin wordt geconstateerd dat de koopprijs en bijkomende kosten door de koper zijn betaald. Een koopovereenkomst zoals we deze normaal kennen, komt hier dus niet aan te pas.

Het advies (voor de koper) is dan ook om de van toepassing zijnde veilingvoorwaarden goed door te lezen alvorens er een bod wordt uitgebracht en bij onduidelijkheden in de veilingvoorwaarden tijdig vragen te stellen aan de betrokken notaris. Bij geschillen over de uitleg van een beding in de veilingvoorwaarden staat volgens de [Hoge Raad](#) een op de Haviltex-norm toegespitste geobjectiveerde uitleg voorop. Dat betekent enerzijds dat aan de bewoordingen van het beding, gelezen in het licht van de gehele veilingvoorwaarden, in beginsel beslissende betekenis toekomt. Anderzijds betekent voornoemd uitgangspunt dat er omstandigheden kunnen zijn die meebrengen dat de koper zelf onderzoek moet doen naar de uitleg van een voor hem onduidelijk beding. Doet de koper dat niet dan kan hij desalniettemin aan een (wellicht) voor hem nadelig beding zijn gebonden. Vergelijk ook de uitspraak van de [Hoge Raad](#) van 8 juli 2016, waaruit volgt dat ten aanzien van de uitleg van notariële aktes in beginsel een objectieve maatstaf geldt, tenzij er sprake is van een pure verbintenisrechtelijke afspraak die in een notariële akte is vervat. Lees de veilingvoorwaarden dus nauwkeurig door en vraag bij onduidelijkheid.

Dit is een Legal Update van Mervyn Odink.

Voor meer informatie:

Mervyn Odink
+31 30 25 95 708
mervynodink@vbk.nl