

163881/CB

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE  
HYPOTHEEKHOUDER  
EINSTEINSTRAT 22 EN 22A TE 6227 BX MAASTRICHT**

Heden, tien december tweeduizendnegentien,  
verscheen voor mij,  
mr. Johannes Maria Josef Helene Achten, notaris te Maastricht:

-

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te Rotterdam gevestigde de naamloze vennootschap **NATIONALE-NEDERLANDEN LEVENSVZERZEKERING MAATSCHAPPIJ N.V.**, kantoorhoudende te 3013 AL Rotterdam, Weena 505, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24042211.

**Opdrachtgever**

Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V., hierna te noemen: 'de Verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven Registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de Verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl) en [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website'. Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het Registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

**1. ALGEMENE INFORMATIE**

**1.1 Datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op zestien januari tweeduizend twintig vanaf dertien uur en dertig minuten in Hotel Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

**1.2 Registergoed**

Het Registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE HEER

- a. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte,

- gelegen deels op de begane grond (hal en opgang naar eerste verdieping) en deels op de eerste en tweede verdieping alsmede de kelder, gelegen in het souterrain, plaatselijk bekend als **Einsteinstraat 22A te 6227 BX Heer**, kadastraal bekend als gemeente **Heer**, sectie **A**, nummer **9453-A1**, uitmakende veertig procent (40%) van de gemeenschap bestaande uit de grond met opstallen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Heer, sectie A, nummer 7955, groot twee aren zes centiaren;
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op de begane grond gelegen winkel-kantoorruimten, plaatselijk bekend als **Einsteinstraat 22, te 6227 BX Maastricht**, kadastraal bekend als gemeente **Heer**, sectie **A**, nummer **9453-A2**, uitmakende zestig procent (60%) in voormelde gemeenschap.
- hierna samen en afzonderlijk te noemen: 'het Registergoed'.

### **1.3 Eigenaar/schuldenaar**

De juridisch eigenaar van het Registergoed is:

- a. -

De economisch eigenaar van het Registergoed is:

- b. -

de economisch eigenaar hierna te noemen: 'de eigenaar'.

Zowel de juridisch als de economisch eigenaar zijn schuldenaar, al dan niet voor de gehele vordering van Verkoper.

### **1.4 Verrijging eigenaar**

Het Registergoed werd door de juridisch eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op tweeëntwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. A.C.J. Huenges Wajer, destijds notaris te Maastricht. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Roermond op vijftwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 8146 nummer 62.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de Koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Het Registergoed werd vervolgens door de economisch eigenaar verkregen door levering op grond van koop, blijkens een akte op een september negentienhonderd drieënnegentig verleden voor notaris Huenges Wajer, voornoemd.

### **1.5 Hypotheek-/pandrecht**

Op het Registergoed zijn ten behoeve van de Verkoper een drietal rechten van hypotheek respectievelijk pand gevestigd, hierna samen te noemen: 'het hypotheekrecht', respectievelijk 'het pandrecht'. Dit blijkt uit:

- a. een akte op een september negentienhonderd drieënnegentig verleden voor mr. A.C.J. Huenges Wajer, destijds notaris te Maastricht. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Roermond op zes september negentienhonderd drieënnegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 5686, nummer 3;
- b. een akte op vijftien april negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. H.G.J.J.M. Joosten, destijds notaris te Maastricht. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Roermond op zeventien april

negentienhonderd zevenennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 8176, nummer 33;

- c. een akte op drie augustus tweeduizend tien verleden voor oud-notaris Huenges Wajer, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vier augustus tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 60779, nummer 156;

deze akten hierna samen te noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de prompte voldoening van het verschuldigde, zoals in artikel 1lid 1 onder f van de Algemene Voorwaarden is omschreven.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

#### **1.6 Rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn respectievelijk eerste, tweede en derde in rang.

#### **1.7 Schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

#### **1.8 Recht tot executoriale verkoop**

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper.

#### **1.9 Verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste, tweede en derde hypotheekhouder en eerste, tweede en derde pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

#### **1.10 Aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de (onder)huurder van het Registergoed, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de Verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

#### **1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

### **1.12 Uitoefening recht van parate executie**

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

## **2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED**

### **2.1 Feitelijke objectinformatie**

#### Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het registergoed gebouwd dan wel verbouwd is. Het taxatierapport (met betrekking tot Registergoed sub a) dat verkoper heeft laten opmaken meld daaromtrent: *"De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is: ja, eternietplaten als plafondbekleding rond de rookgasafvoer van de c.v.-ketel in de berging aan de achterzijde. Gezien het bouwjaar van de woning is overig gebruik van (in deze bouwperiode en latere periode gebruikelijke) mogelijk asbesthoudende materialen niet uit te sluiten."*

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

#### Energielabel

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het Registergoed geregistreerd.

### **2.2 Juridische informatie**

#### Bestemming

Het Registergoed sub a is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonruimte. Het Registergoed sub b is, voor zover verkoper bekend en voor zover in gebruik, (laatstelijk) in gebruik (geweest) als kantoorruimte.

Volgens informatie van de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) maakt het registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Heer-Scharn".

Volgens een bericht van de gemeente Maastricht de dato veertien oktober tweeduizend negentien is blijkens gemeld bestemmingsplan aan het registergoed de bestemming "Wonen" toegekend, vanwege het geldende overgangsrecht rust er op het Registergoed sub b ook een kantoorfunctie. Voor de van toepassing zijnde regels wordt voorts verwezen naar hetgeen wordt gepubliceerd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl).

#### Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

#### Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De Verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend

zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

#### Appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op een september negentienhonderd drieënnegentig verleden voor oud-notaris Huenges Wajer, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Roermond op drie september negentienhonderd drieënnegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 8630, nummer 23.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars appartementengebouw Einsteinstraat 22 en 22A te Heer, gevestigd te Heer, gemeente Maastricht, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Eigenaar/eigenaren van het Registergoed is/zijn van rechtswege lid van die vereniging en is/zijn in beginsel, tezamen met eventuele gebruikers van het Registergoed, verplicht tot naleving van het bepaalde in gemelde statuten en (model)reglement van splitsing.

De vereniging van eigenaars is niet ingeschreven in het handelsregister.

#### Verklaring vereniging van eigenaars

De vereniging van eigenaars is niet ingeschreven in het handelsregister.

Er is mij, notaris, daarnaast niet gebleken dat de vereniging van eigenaars actief is en een bestuur heeft, dat er periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars, dat er schulden zijn zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek waarvoor de koper aansprakelijk is, dat er een reservefonds bestaat of dat de vereniging schulden heeft. Daarom is er geen verklaring van het bestuur zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek.

De eigenaar is schriftelijk verzocht opgave te doen van informatie over de Vereniging van Eigenaars. Mocht voor datum van verkoop casu quo veilingdatum alsnog blijken van een actieve Vereniging van Eigenaars, dan wordt daar via de website opgave van gedaan.

### **2.3 Gebruik**

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het Registergoed sub a wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar sub b en zijn meerderjarige zoon. Het is niet bekend op grond waarvan de meerderjarige zoon het Registergoed sub a bewoont.

#### **Huurbeding**

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de Verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

De verkoper doet voor zoveel nodig hierbij - ook jegens de huurder - een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het intrekken van het huurbeding.

De Verkoper heeft dit verlot gevraagd om het huurbeding te mogen intrekken.

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, zittingsplaats Maastricht, op drie december tweeduizend negentien. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is veertien (14) dagen vanaf de datum waarop de beschikking wordt betekend aan hen tegen wie het huurbeding wordt intrekken. Pas na het aflopen van deze termijn kan de Koper tot ontruiming overgaan. Betekening van de beschikking vindt plaats voor één januari tweeduizend twintig. De uitoefening van de verdere bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de Koper overgelaten. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

### **Ontruiming**

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

## **3. FINANCIËEL**

### **3.1 Kosten en heffingen**

a. Het Registergoed is (deels) een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

de (eventuele) kosten van ontruiming na de aflevering komen eveneens voor rekening van Koper;

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de kosten van door het kantoor van de executienotararis te verrichten werkzaamheden ten laste van die resterende opbrengst.

b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het Registergoed sub 1 per vandaag:

- onroerend zaakbelasting: twee honderd acht en veertig euro en zes en veertig eurocent (€ 248,46);
- rioolheffing: een honderd een en veertig euro en twee eurocent (€ 141,02);
- waterschapslasten: vijftig euro en dertig eurocent (€ 50,30).

Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het Registergoed sub 2 per vandaag:

- onroerend zaakbelasting: driehonderdachtien euro en acht eurocent (€ 318,08);
- rioolheffing: eenhonderdeenveertig euro en twee eurocent (€ 141,02);
- waterschapslasten: zeven en twintig euro en negen en tachtig eurocent (€ 27,89).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

### 3.2 Fiscaal

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd, en wel als volgt:

- de verkrijging van het woningdeel van het registergoed (te weten het kadastrale nummer **9453-A1**,) is belast tegen het tarief van twee procent (2%) overdrachtsbelasting;
- de verkrijging van het niet-woningdeel van het registergoed (derhalve het kadastrale nummer **9453-A2**), is belast tegen het tarief van zes procent (6%) overdrachtsbelasting.

De verhouding tussen de waarden van de genoemde delen wordt voor de berekening van de overdrachtsbelasting gebaseerd op de waardering volgens de laatst bekende WOZ-beschikking:

- vierenzestig procent (64%) voor het woningdeel; en
- zesendertig procent (36%) voor het niet-woningdeel,

behoudens door koper op zijn initiatief en voor zijn risico met de Ontvanger nader overeen te komen andere waardetoekenningen. Indien koper bovenvermelde waardeverhouding niet wenst te volgen, dan dient hij uiterlijk vijf (5) dagen na de gunning aan mij, notaris, op te geven welk deel van de koopprijs hij wenst toe te kennen aan het woningdeel, waarmee het aandeel in de koopprijs van het bedrijfsmatige eveneens komt vast te staan. Deze waardetoekenning geschiedt volledig voor risico van koper, en nadrukkelijk onder vrijwaring van de verkoper en de notaris dienaangaande.

In de levering is mede begrepen het aandeel van het Registergoed in het eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfonds van na te melden vereniging van eigenaars. De vereniging is niet actief zodat er ook geen reservefonds aanwezig is.

### 3.3 Aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.  
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris in beginsel geen rente vergoedt over de waarborgsom. Ingeval door een belanghebbende een beroep wordt gedaan op vergoeding van rente over de waarborgsom, aanvaardt diegene de aansprakelijkheid voor eventuele negatieve rente, naast zijn verplichting om administratiekosten die de notaris ter zake moet maken te voldoen uit de waarborgsom.
- d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de

- betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- e. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van de Koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de Bieder vóór de Gunning een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de Koopprijs. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.
- Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een Bieder/Koper te stellen internetborg.

#### **4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)**

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 Wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

##### **4.2 Bieden**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

##### **4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

- de website:  
de eerder vermelde algemeen toegankelijke websites of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de website.
- handleiding  
de 'handleiding online bieden' vermeld op de website.
- registratienotaris:  
een notaris die de via de website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
- registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via de website wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
- deelnemer:



een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op de website.

- internetborg:
    - een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per Registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.
- In verband met de mogelijkheid van bieden via de website gelden de volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als Bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een Bod via internet aangemerkt, als dit Bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
  2. Als de deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste Bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien, is nagekomen.
  3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
  4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
  5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
  6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
  7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
  8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
  9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het Bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
- Het bepaalde in de slotzin van artikel 5 lid 2 van de AVVE ('de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen') wordt in dit geval buiten toepassing verklaard, mits de deelnemer verklaarde dat Inzet en Afmijning namens één en dezelfde rechtspersoon plaatsvond.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
- Hiervan moet uit de notariële akte van Veiling en Gunning blijken.
- Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als (door de deelnemer) vertegenwoordigde, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de Koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de Acte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en het hierna in dit hoofdstuk 4 onder "gegoedheid" van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing

is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de Koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

#### **4.4 Legitimatie**

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

#### **4.5 Gegoedheid**

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de Gunning.

#### Aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de Koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

#### **4.6 Gunning**

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

#### **4.7 Risico-overgang**

Het Registergoed sub a is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Het Registergoed sub b is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van Gunning.

### **5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

#### **5.1 Schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging

van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt.

## **5.2 Koopovereenkomst**

Direct nadat de Verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

## **5.3 Waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is woensdag acht januari tweeduizend twintig.

## **5.4 Verzoekschriftprocedure**

- a. De Verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

## **5.5 Risico-overgang**

Het Registergoed sub a is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Het Registergoed sub b is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de goedkeuring.

-