

Consumentenfolder

Verkoop bij inschrijving



Een woning verkopen en kopen kan op verschillende manieren. Eén daarvan is de inschrijving, een methode waarbij diverse belangstellenden tegelijk een bod uitbrengen. Meestal gaat het om woningen waar veel vraag naar is. Deze folder legt uit hoe zo'n inschrijving in zijn werk gaat. De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM heeft een richtlijn opgesteld om de verkoop bij inschrijving overzichtelijk en zorgvuldig te laten verlopen. Zowel een kandidaat koper als de verkoper wil immers weten waar hij of zij aan toe is.

Informatie kandidaat koper

Wanneer u op zoek bent naar een woning kunt u in aanraking komen met een woning die via inschrijving in de verkoop is gekomen. U las dit bijvoorbeeld in een advertentie of uw makelaar wees u hierop. Tijdens een normale verkoopprocedure blijkt de belangstelling voor het pand soms zo groot te zijn, dat de verkoper alsnog overgaat tot inschrijving. Lopende onderhandelingen worden dan afgebroken en de geïnteresseerden kunnen via inschrijving een bod uitbrengen.

NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving

Wanneer de verkoper de inschrijving laat verzorgen door een (verkopende) NVM-makelaar, zal de makelaar doorgaans de NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving toepassen. Daarbij maakt hij gebruik van het NVM-inschrijfformulier. Soms wordt op bepaalde punten van de NVM-richtlijn afgeweken. Als dit het geval is, staan deze afwijkingen uitdrukkelijk vermeld in het NVM-inschrijfformulier.

Hoe werkt de verkoop bij inschrijving op grond van de NVM-richtlijn?

Nadat bekend is gemaakt dat een woning via inschrijving in de verkoop komt, heeft u enige tijd om te beslissen of u wilt gaan bieden. Raadpleeg hiervoor de NVM-inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving. In de tussenliggende periode heeft u meestal gelegenheid om de woning te bezichtigen. Het kan voorkomen dat dit met meer mensen tegelijk gebeurt. Neem indien mogelijk uw eigen NVM-aankoopmakelaar bij de bezichtiging mee. Uw makelaar kijkt objectief naar de woning, kan het pand eventueel nader onderzoeken en adviseert u over het bod dat u wilt uitbrengen. De makelaar kan ook bepalen tot hoever uw financiële mogelijkheden reiken en welke ontbindende voorwaarden u moet opnemen. Houd er rekening mee dat bij een late reactie niet altijd meer gelegenheid is voor een bezichtiging of nader onderzoek.

Vervolgens brengt u een bod uit door het NVM-inschrijfformulier volledig in te vullen en in een gesloten envelop af te geven op het adres van de verkopende makelaar. Via de fax of e-mail bieden is ook mogelijk, alleen is dan de geheimhouding van uw bod niet gegarandeerd. Als u zelf geen makelaar inschakelt, moet u een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij het bod voegen, bijvoorbeeld een paspoort of rijbewijs. Alle biedingen worden uiterlijk op een vastgesteld tijdstip verwacht, het 'sluitingstijdstip' genoemd. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat uw bod het makelaarskantoor van de verkoper voor de sluitingstijd ook echt bereikt.

Direct na afloop van de inschrijvingstermijn worden alle ontvangen enveloppen met biedingen tegelijkertijd geopend op het kantoor van de verkopende makelaar. U mag daarbij aanwezig zijn, zonder dat u daarbij op de hoogte wordt gesteld van de inhoud

Consumentenfolder

Verkoop bij inschrijving



van de biedingen. Verkoper kan er ook voor kiezen om de ontvangen enveloppen door een notaris te laten openen. Verkoper moet hier expliciet voor gekozen hebben. Raadpleeg hiervoor de NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving.

Binnen één uur na het openen van de enveloppen wordt bekend gemaakt of en aan wie verkoper gunt. De verkopende makelaar treedt niet met bidders in nadere onderhandeling. Verkoper behoudt zich het recht van gunnen voor. Het kan dus voorkomen dat er niet wordt gegund. De beslissing om niet te 'gunnen', hoeft verkoper niet te motiveren.

Indien de verkoper uw bod accepteert, dan zal de verkopende makelaar de concept-koopovereenkomst verder uitwerken. De koopovereenkomst wordt bij voorkeur gelijk ondertekend door partijen. Nadat partijen de overeenkomst hebben ondertekend en u een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kunt u alsnog afzien van de aankoop van de woning.

In verband met de drie dagen bedenktijd, zullen de biedingen niet eerder openbaar gemaakt worden dan na verloop van die bedenktijd. Voor degenen die aan inschrijving hebben meegedaan worden de biedingen ter inzage gelegd ten kantore van de verkopende makelaar.

Let op!

Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de particuliere verkoper en de particuliere koper kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Het is daarom voor koper van belang dat hij zo snel mogelijk de koopovereenkomst ondertekent.

Waar op letten bij het doen van een bieding?

Overleg vooraf goed met uw eigen NVM-makelaar wat in een situatie een goed bod is. Vergeet daarbij niet dat het tussentijds intrekken van een bod niet mag. Verkoper heeft voorafgaand aan de inschrijving een informatiepakket beschikbaar gesteld met onder andere de concept-koopovereenkomst met alle relevante bijlagen. De concept-koopovereenkomst is opgesteld naar de wensen van verkoper. Indien u bepaalde garanties belangrijk vindt of u wilt aanvullende ontbindende voorwaarden opnemen, dat moet u dit meenemen in het bod. Maar let op, stel alleen voorwaarden die voor u van essentieel belang zijn. Teveel ontbindende voorwaarden maken een bod minder aantrekkelijk. De verkoper kan ook gunnen aan iemand die weliswaar een lagere prijs biedt, maar minder voorwaarden stelt.

Meestal wordt het hoogste bod door de verkopende partij geaccepteerd. Dit hoeft niet altijd het geval te zijn. Er zijn verschillende andere zaken van belang, zoals de aanvullende/ ontbindende voorwaarden die u eventueel op uw NVM-inschrijfformulier heeft vermeld. De verkoper beslist zelf of hij met een bod akkoord gaat, en zo ja met welk bod. Dit noemen we 'gunnen'.

Consumentenfolder

Verkoop bij inschrijving



Een bod moet altijd worden uitgedrukt in euro's in een absoluut getal, bijvoorbeeld 150.000 euro of 300.000 euro. Biedingen zoals '1000 euro boven het hoogste bod' zijn niet geldig.

Informatie verkoper

Voor de verkoop van uw woning besluit u een NVM-makelaar in te schakelen. Samen met uw NVM-makelaar bespreekt u hoe de verkoop het best kan worden georganiseerd. De NVM-makelaar kan adviseren uw woning via inschrijving in de verkoop te brengen, bijvoorbeeld als hij veel belangstelling verwacht.

De inschrijving geeft u op een vooraf vastgesteld moment een overzicht van alle mogelijke geïnteresseerden. Daaruit kiest u vervolgens het voor u meest aantrekkelijke bod.

NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving

Via de NVM-richtlijn wordt de inschrijving op basis van 'gunning' vormgegeven. Dit betekent dat in principe een goed bod aanvaard wordt. Het beste bod is meestal het hoogste bod. Echter niet altijd, want u kunt als verkoper ook rekening houden met ontbindende voorwaarden die de koper graag in de koop betrokken wil hebben. Overleg daarom vooraf goed met uw NVM-makelaar aan welke voorwaarden een bod minstens moet voldoen en of uw verwachtingen realiseerbaar zijn. Het kan dus voorkomen dat er niet wordt gegund. De beslissing om nog niet te verkopen, hoeft u tegenover de bidders niet te motiveren.

Nadat de start van de inschrijving bekend is gemaakt, krijgen de geïnteresseerden de gelegenheid de woning te bezichtigen. Het kan zo zijn dat er meer mensen tegelijkertijd uw woning bezichtigen. Dat brengt nogal wat onrust met zich mee. Uw NVM-makelaar zorgt voor een goede organisatie.

Voorafgaand aan de inschrijving heeft uw NVM-makelaar een informatiepakket beschikbaar gesteld met onder andere de concept-koopovereenkomst met alle relevante bijlagen. De concept-koopovereenkomst is opgesteld naar de wensen van u als verkoper. Indien de bieder andere voorwaarden of aanvullende voorwaarden wenst op te nemen, moet hij dit meenemen in het bod.

Een bod wordt door de bieder uitgebracht door het NVM-inschrijfformulier volledig in te vullen en in een gesloten envelop af te geven op het adres van uw NVM-makelaar. Via de fax of e-mail bieden is ook mogelijk. Alle biedingen worden uiterlijk op een vastgesteld tijdstip verwacht, het 'sluitingstijdstip' genoemd.

Direct na afloop van de inschrijvingstermijn worden alle ontvangen enveloppen met biedingen tegelijkertijd geopend op het kantoor van uw NVM-makelaar. U kunt er ook voor kiezen om de ontvangen enveloppen door een notaris te laten openen. Uw NVM-makelaar dient dit kenbaar te maken in de NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving.

Binnen één uur na het sluitingstijdstip moet u, in overleg met uw NVM-makelaar, bepalen of er gegund wordt en zo ja aan wie. Uw NVM-makelaar zal het resultaat van de

Consumentenfolder

Verkoop bij inschrijving



gunning mededelen aan de bidders. Uw NVM-makelaar zal vervolgens de concept-koopovereenkomst verder uitwerken. De koopovereenkomst wordt bij voorkeur gelijk ondertekend. Nadat u en koper de overeenkomst hebben ondertekend en koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.

In verband met de drie dagen bedenktijd, zullen de biedingen niet eerder openbaar gemaakt worden dan na verloop van die bedenktijd. Voor degenen die aan inschrijving hebben meegedaan worden de biedingen ter inzage gelegd ten kantore van de verkopende makelaar.

