

BAV10C (AVIN)

versie 24-07-1999

**ATTENTIE:**

In Nieuwsbrief nummer 9/1998, bericht nummer 146, is gewezen op twee onjuistheden in deze algemene voorwaarden:

- de verwijzing in artikel 10 lid 2 sub a naar "artikel 12 lid 7" is onjuist en moet zijn "artikel 12 lid 6"; en
- de verwijzing in artikel 21 lid 3 naar "artikel 19 lid 6" is onjuist en moet zijn "artikel 19 lid 5".

Aangeraden wordt om in het proces-verbaal van openbare inschrijving waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard hiervan melding te maken.

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP BIJ OPENBARE  
INSCHRIJVING VAN REGISTERGOEDEREN 1996 van de Koninklijke Notariële  
Broederschap**

Vastgesteld bij akte op 1 april 1997 voor notaris mr E. Postmus, te Hoorn verleden.

De akte is op 2 april 1997 ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te:

Plaats	Deel	Nummer
Alkmaar	8565	1
Amsterdam	14139	1
Arnhem	15529	1
Assen	6286	1
Breda	10826	1
Eindhoven	12785	1
Groningen	6286	1
Leeuwarden	8678	1
Lelystad	1011	1
Middelburg	5375	1
Roermond	10362	1
Rotterdam	16480	1
Utrecht	9542	1
Zoetermeer	13708	1
Zwolle	9356	1

## **BEGRIPPEN**

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. **Verkoop bij inschrijving:**  
de verkoop van registergoed in het openbaar - anders dan bij veiling - ten overstaan van een notaris, waarbij het bod uitsluitend schriftelijk, door middel van inschrijvingsbiljetten, wordt uitgebracht.
2. **De zitting:**  
de openbare bijeenkomst waarop de inschrijvingsbiljetten worden ontsloten en openbaar gemaakt.
3. **Algemene inschrijvingsvoorwaarden:**  
deze algemene voorwaarden.
4. **Bijzondere inschrijvingsvoorwaarden:**  
de notariële akte waarin de verkoper de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden en de overige voor de verkoop bij inschrijving relevante gegevens vaststelt en - voorzover daarvan blijktens die akte niet wordt afgeweken - deze algemene voorwaarden van toepassing verklaart.
5. **Notaris:**  
de notaris, zijn plaatsvervanger of de waarnemer van zijn kantoor, te wiens overstaan de verkoop bij inschrijving wordt gehouden.
6. **Registergoed:**  
de onroerende zaak die bij inschrijving wordt verkocht of het bij inschrijving te verkopen zelfstandig voor overdracht vatbare beperkte recht op een onroerende zaak. Onder het begrip registergoed wordt, naast het appartementsrecht, 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 welke tezamen met de onroerende zaak worden verkocht.
7. **Verkoper:**  
de eigena(a)r(en) van- of de gerechtigde(n) tot het registergoed in wiens (wier) opdracht de verkoop bij inschrijving wordt gehouden.
8. **De inschrijving:**  
het uitbrengen van een bod op de zitting door middel van het inleveren van een inschrijvingsbiljet.
9. **Bod:**  
het bedrag in Nederlandse valuta dat een gegadigde door middel van zijn inschrijving biedt.
10. **Bieder:**  
degene die door middel van de inschrijving een bod heeft uitgebracht.
11. **Gunning:**  
de verklaring van de verkoper waardoor, als resultaat van de verkoop bij inschrijving, de koopovereenkomst tussen de verkoper en de koper tot stand

komt.

**12. Akte de command:**

de notariële akte, waarbij de bieder zijn lastgever(s)/volmachtgever(s) noemt.

**13. Koper:**

degene aan wie krachtens verkoop bij inschrijving wordt gegund.

**14. Koopsom:**

het bod waarvoor wordt gegund.

**15. Levering:**

de rechtshandeling die nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het registergoed.

**16. Aflevering:**

het stellen van het registergoed in het bezit van de koper.

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

**Artikel 1**

1. De verkoper is verplicht het registergoed in de akte van bijzondere inschrijvingsvoorwaarden, op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze, te omschrijven met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden die mede de inhoud van de eigendom respectievelijk het recht, zoals voor verkoop bij inschrijving aangeboden, bepalen.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts ten minste te bevatten de vermelding van 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; en
  - de door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage.
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 het registergoed van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, is bezwaard.

**ORGANISATIE VAN DE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING**

## **Artikel 2**

1. De organisatie, voorbereiding en volledige tenuitvoerlegging van de verkoop bij inschrijving berusten bij de notaris.
2. De notaris maakt de voorgenomen verkoop bij inschrijving bekend. Hij stelt gegadigden en andere belanghebbenden in de gelegenheid tijdig vóór de zitting van de inhoud van de inschrijvingsvoorwaarden kennis te nemen, verstrekt inschrijvingsbiljetten en geeft, desgevraagd, nadere informatie omtrent de gang van zaken en de door de koper verschuldigde belasting en kosten.  
De notaris waakt over de ingevolge zijn ambt en de inschrijvingsvoorwaarden in acht te nemen geheimhouding vóór de zitting en de openbaarheid tijdens de zitting.
3. De notaris is bevoegd om vóór en tijdens de zitting al die maatregelen te nemen die, naar zijn oordeel, noodzakelijk zijn voor een ordelijk verloop van de verkoop bij inschrijving. Dit omvat de bevoegdheid, ook zonder opgave van redenen:
  - een bod niet als zodanig te erkennen
  - een of meer gegadigden van de verkoop bij inschrijving uit te sluiten
  - de verkoop bij inschrijving te schorsen, uit te stellen of af te gelasten.
4. De notaris stelt vast of er 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.
5. Het oordeel van de notaris omtrent datgene wat zich tijdens de zitting afspeelt en de uitleg of de toepassing van de inschrijvingsvoorwaarden tijdens de zitting is beslissend.
6. De notaris maakt van het verhandelde tijdens de zitting proces-verbaal op. Daaruit blijkt tevens van de gedane biedingen, door middel van verwijzing naar de aangehechte inschrijvingsbiljetten en/of door vermelding in het proces-verbaal.
7. Voor alles wat de verkoop bij inschrijving betreft, kiezen de daarbij betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de notaris.

## **HET INSCHRIJVINGSBILJET**

### **Artikel 3**

1. Een bieder brengt zijn bod uit op een door de notaris vooraf of tijdens de zitting beschikbaar gesteld inschrijvingsbiljet.
2. Het inschrijvingsbiljet kan worden ingeleverd tijdens de zitting, door overhandiging van het biljet aan de notaris.
3. Tenzij dit is uitgesloten, kan het inschrijvingsbiljet ook worden ingeleverd vóór de zitting, door overhandiging van een envelop die het inschrijvingsbiljet bevat aan de notaris. De bieder kan zich hierbij laten vertegenwoordigen door een ander. Deze envelop dient gesloten aan de notaris te worden aangeboden en aan de buitenzijde te vermelden dat deze een inschrijvingsbiljet bevat, op welke inschrijving het betrekking heeft alsmede de naam van degene die de envelop aanbiedt. Laatstgenoemde wordt hierna genoemd "de aanbieder", onverschillig

de vraag of hij ook bieder is. Indien de aanbieder bij de aanbidding verklaart de envelop aan te bieden in opdracht van een ander en van die opdracht een schriftelijk bewijs overlegt, vermeldt de notaris ook de naam van de opdrachtgever op de envelop. Deze opdrachtgever kan ten aanzien van de aangeboden envelop dezelfde rechten uitoefenen als in deze voorwaarden toegekend aan de aanbieder, waaronder na te melden recht om de envelop terug te vragen.

De notaris controleert of aan de voorschriften is voldaan, neemt de envelop in aanwezigheid van de aanbieder in deze gesloten vorm in bewaring, nadat de aanbieder en de notaris daarop over de sluitrand aan de achterzijde hun handtekening hebben geplaatst, voorzien van de datum van aanbidding en zo mogelijk het ambtsstempel van de notaris. De aanbieder ontvangt een bewijs van ontvangst bestaande uit een door de notaris gewaarmerkte kopie van de voor- en achterzijde van de in bewaring genomen envelop.

Tot aan de opening van de envelop op de zitting mag de aanbieder de notaris verzoeken hem de envelop te tonen om zich ervan te vergewissen dat deze zich in de oorspronkelijke gesloten staat bevindt; ook kan de aanbieder tot aan het moment waarop de notaris op de zitting om het inleveren van de inschrijfbiljetten vraagt om teruggave van de envelop verzoeken, aan welk verzoek de notaris voldoet tegen bewijs van afgifte, waarna de envelop op de zitting geen rol meer speelt. Bij het vorenstaande mag de aanbieder of diens opdrachtgever zich laten vertegenwoordigen doch alleen tegen overlegging van een schriftelijke en ondubbelzinnige volmacht.

De aanbieder dient zich te identificeren bij de aanbidding. Hetzelfde geldt voor de aanbieder of diens opdrachtgever indien om het tonen of teruggeven van de envelop wordt gevraagd.

4. Ingeval van belet of ontstentenis van de notaris kan de in lid 3 bedoelde envelop op de daar aangegeven wijze ook worden aangeboden aan een notaris-associé of medewerker werkzaam op het kantoor van de notaris. Deze handelt daarbij als in lid 3 voor de notaris beschreven en geeft de aangeboden envelop vervolgens zo spoedig mogelijk aan de notaris. De notaris overtuigt zich ervan dat de envelop gesloten is en van de voorgeschreven handtekeningen is voorzien, waarna ook de notaris zijn handtekening over de sluitrand plaatst - zo mogelijk tezamen met zijn ambtsstempel - en de envelop in bewaring neemt.
5. Op het inschrijvingsbiljet dient te worden ingevuld:
  - a. indien de bieder een natuurlijk persoon is:
    - zijn naam, voorna(a)m(en), beroep, geboorteplaats en -datum, zijn huwelijkse staat en zijn volledig adres; of
  - b. indien de bieder een rechtspersoon is:
    - de statutaire naam, de zetel en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten,

reglement of wet bevoegd is (zijn) namens de rechtspersoon het bod uit te brengen; en

c. het bod van de bieder.

6. Het inschrijvingsbiljet dient te zijn voorzien van de eigenhandig geplaatste handtekening van de in lid 5 onder a bedoelde bieder, dan wel de in lid 5 onder b bedoelde bestuurder(s) of perso(o)n(en).
7. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen geldt het in lid 5 onder a en b en het in lid 6 bepaalde voor ieder van hen.
8. Maakt de bieder gebruik van een niet volgens lid 1 door de notaris beschikbaar gesteld inschrijvingsbiljet dan komt het bod alleen in aanmerking indien het ingeleverde biljet zodanig overeenkomt met dat van de notaris, dat geen twijfel bestaat over datgene waarvoor wordt geboden, het bod en de bieder.  
Is het inschrijvingsbiljet niet overeenkomstig het in lid 5 onder a of b en het in lid 6 bepaalde ingevuld en ondertekend, dan is het niettemin geldig indien de vermelding in het inschrijvingsbiljet voldoende zekerheid geeft over de identiteit van de daarbedoelde personen en het uitgebrachte bod.  
De beoordeling omtrent de geldigheid van het inschrijvingsbiljet en de betekenis van de inhoud daarvan berust uitsluitend bij de notaris.  
Desgewenst kan de notaris tijdens de zitting onmiddellijk nà het openen doch vóór het openbaarmaken van enig bod, om nadere invulling of informatie vragen aan de bieder of degene die een biljet heeft ingeleverd, mits deze ter zitting aanwezig is, dit openbaar geschiedt en het geen verandering brengt in de identiteit van de bieder of de hoogte van zijn bod.

## **DE ZITTING EN DE INSCHRIJVING**

### **Artikel 4**

1. De inschrijving vindt plaats tijdens de zitting. De zitting is openbaar en wordt gehouden op het notariskantoor, op een voor openbare veilingen van registergoed gebruikelijke of op een andere geschikte plaats.  
Plaats, datum en tijd van de zitting worden bij de aankondiging van de verkoop bij inschrijving bekend gemaakt.
2. De notaris opent de zitting, leidt deze in en verstrekt voor zover nodig en desgevraagd nadere gegevens en inlichtingen omtrent het registergoed en de verkoop bij inschrijving.  
Vervolgens stelt hij de aanwezigen in de gelegenheid de inschrijvingsbiljetten bij hem in te leveren, gevouwen in enveloppen.
3. Zodra alle enveloppen met inschrijvingsbiljetten zijn ingeleverd opent de notaris deze. Hetzelfde geldt voor de eventueel vóór de zitting overeenkomstig artikel 3 lid 3 of 4 ingeleverde enveloppen, nadat hij er zich van heeft overtuigd dat deze zich in de oorspronkelijke gesloten staat bevinden. De aldus aangetroffen inschrijvingsbiljetten voegt hij samen.  
De notaris neemt vervolgens kennis van de inhoud van de inschrijvingsbiljetten en beoordeelt deze op hun geldigheid en betekenis overeenkomstig de

inschrijvingsvoorwaarden.

4. Daarna maakt de notaris alle geboden bedragen bekend. Hetzelfde geldt voor de namen van de bidders, in een willekeurige volgorde los van de geboden bedragen, voorzover een bidder niet vooraf en uitdrukkelijk om het niet-vermelden van zijn naam heeft verzocht. Voorzover vermelding van naam en bod in het proces-verbaal nodig is kan voormeld voorbehoud niet gemaakt worden.
5. Een bidder kan een ander aanwijzen die namens hem het inschrijvingsbiljet inlevert. De notaris en personen werkzaam op het kantoor van de notaris zijn hiervan echter uitgesloten.

Deze persoon/niet-bieder wordt niet door het bod gebonden en ontleent daaraan geen rechten of verplichtingen. Hij is echter wel gebonden aan de voor de verkoop bij inschrijving geldende regels en maatregelen van organisatorische aard.

Indien de bidder niet persoonlijk op de zitting aanwezig is en het inleveren van het inschrijvingsbiljet overlaat aan een ander of overeenkomstig artikel 3 lid 3 of 4 een inschrijvingsbiljet vóór de zitting heeft ingeleverd, is de bidder ook gebonden aan datgene wat de notaris ter zitting, voorafgaande aan het inleveren, omtrent het registergoed en de verkoop bij inschrijving heeft bekend gemaakt.

6. Alle inschrijvingsbiljetten worden aan het proces-verbaal gehecht.

## **HET BOD**

### **Artikel 5**

1. Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Een bod in strijd hiermee is ongeldig.
2. Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag in gehele Nederlandse guldens. Een niet in gehele guldens uitgedrukt bod wordt steeds naar beneden op guldens afgerond.

Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod, zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.

3. Een op het inschrijvingsbiljet uitgebracht bod kan na de inlevering niet worden verhoogd.

Indien echter blijkt, dat het hoogste bod door meer bidders - anders dan gezamenlijk - is uitgebracht, dan worden deze bidders - voor zover ter zitting aanwezig - terstond tijdens de zitting in de gelegenheid gesteld opnieuw door middel van nieuwe inschrijvingsbiljetten te bieden totdat een van hen het hoogste heeft geboden. Maken de bidders van deze gelegenheid geen gebruik of is slechts één van hen ter zitting aanwezig, dan wordt de hoogste bidder aangewezen door loting tijdens de zitting ten overstaan van de notaris.

4. Indien meer personen gezamenlijk het bod uitbrengen, dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verkoop bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende koop.
5. Elke bidder blijft aan zijn bod, ook al is dit niet het hoogste, gebonden, totdat:
  - de verkoper gunt aan een ander; of

- vaststaat dat niet wordt gegund; of
- de termijn waarbinnen de verkoper tot gunning kan overgaan is verstreken zonder dat is gegund; of
- de verkoop bij inschrijving wordt afgelast.

## **BIEDEN VOOR EEN ANDER**

### **Artikel 6**

1. De bieder is aan zijn bod gebonden ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Elke 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 de gunning, door de bieder aan de notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.  
Van deze verklaring en bevestiging dient te blijken uit het proces-verbaal van de inschrijving of uit een daartoe door de notaris op te maken akte de command.  
Hierdoor treedt de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving, 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 verkoop bij inschrijving.  
Indien de bieder, in geval de vertegenwoordigde in gebreke 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 akte van kwijting te blijken.  
Dit lid laat onverlet de rechten welke de bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.
5. Indien mocht blijken, dat een rechtspersoon die biedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, onbevoegd vertegenwoordigd is, danwel haar verplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving niet nakomt, word(t)(en) degene(n) die overeenkomstig artikel 3, door ondertekening van het inschrijvingsbiljet, het bod namens de rechtspersoon heeft (hebben) uitgebracht, geacht voor die rechtspersoon volgens lid 2 van dit artikel te zijn opgetreden waardoor het bepaalde in lid 4 van dit artikel van overeenkomstige toepassing is.
6. Indien de bieder een makelaar in registergoed is, kan deze zich, indien hij in die hoedanigheid voor een ander biedt, van zijn hoofdelijke aansprakelijkheid bevrijden door voor of tijdens de zitting aan de notaris over te leggen:
  - zijn schriftelijke opdracht; en
  - een bewijsstuk waaruit blijkt dat de vertegenwoordigde in staat moet worden

geacht zijn financiële verplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving na te komen en op voorwaarde dat tevens wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3.

## **MEER VERKOPERS**

### **Artikel 7**

1. Indien het registergoed tot een gemeenschap behoort dient de door de deelgenoten te geven opdracht tot verkoop bij inschrijving eensluidend te zijn.
2. De deelgenoten tezamen worden aangemerkt als één verkoper. Zij zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de uit de verkoop bij inschrijving en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.
3. De opdracht tot verkoop bij inschrijving houdt tevens de eenstemmige en onherroepelijke beslissing in van alle deelgenoten om - eventueel na gebruikmaking van het recht van beraad op verzoek van een of meer van hen - over te gaan tot gunning aan de hoogste bidder. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, mede namens zijn mede-deelgenoten, de in artikel 8 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 bidder wiens bod nog van kracht is. Een besluit tot afgelasting van de verkoop bij inschrijving dient eenstemmig te worden genomen.
4. De opdracht tot verkoop bij inschrijving dient schriftelijk te worden gegeven. Deze kan ook opgenomen worden in de door de deelgenoten te ondertekenen volmacht(en) tot verkoop bij inschrijving. 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 verkoop bij inschrijving af te wijken van het bepaalde in lid 3, zodanig dat de beslissing 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 inschrijvingsvoorwaarden melding te worden gemaakt.
6. Indien een deelgenoot door inschrijving biedt, geldt dit als een aanbod tot koop krachtens de inschrijving 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 inschrijvingsvoorwaarden zijn overigens van toepassing.
7. Het in dit artikel omtrent deelgenoten bepaalde is van overeenkomstige toepassing in andere gevallen van verkoop bij inschrijving in opdracht van meer verkopers, dan wel indien meer registergoederen, toebehorend aan verschillende personen, in hun opdracht als één geheel bij inschrijving in verkoop worden gebracht.

## **GUNNING, BERAAD, NIET GUNNING EN AFGELASTING**

## **Artikel 8**

1. De koopovereenkomst ingevolge de verkoop bij inschrijving komt tot stand door de gunning. De gunning omvat ook de goederenrechtelijke overeenkomst van overdracht onder de opschortende voorwaarde dat de koper aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.
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 zitting om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de verkoper mocht hebben gegund.
3. Nadat de biedingen bekend zijn gemaakt, dient de verkoper te verklaren of hij gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal. Het staat de verkoper vrij aan een ander dan de hoogsteieder te gunnen.
4. Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de dag dat de termijn van beraad eindigt, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.
5. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij verkoop bij inschrijving van kavels zowel afzonderlijk als in combinatie kan de verkoper aan bieders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De verkoop bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.

## **BELASTING EN KOSTEN**

### **Artikel 9**

1. Voor zover verschuldigd worden aan de koper in rekening gebracht:
  - a. de overdrachtsbelasting;
  - b. het honorarium ten laste van de koper volgens het tarief van de Koninklijke Notariële Broederschap;
  - c. de kosten van de akte de command;
  - d. het kadastraal tarief en de kosten van kadastrale recherche;
  - e. de overige kosten en lasten ingevolge de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden.
2. Voor zover verschuldigd worden aan de verkoper in rekening gebracht, in mindering op de verkoopopbrengst overeenkomstig artikel 13 lid 4:
  - a. het honorarium ten laste van de verkoper en de voorgeschoten kosten van de verkoop bij inschrijving 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 overige kosten en lasten ingevolge de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden.
3. De in de leden 1 en 2 vermelde kosten worden vermeerderd met de eventueel

daarover verschuldigde omzetbelasting.

De verkoper is verplicht in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden 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, kosten en lasten maken nimmer deel uit van het gedane bod, doch zijn daarboven verschuldigd.
5. De onroerende zaak belasting (anders dan wegens feitelijk gebruik) en andere heffingen ter zake van het registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge artikel 21 lid 2 de koopsom moet worden betaald.

## **TIJDSTIP VAN BETALING**

### **Artikel 10**

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
  - a. de kosten in artikel 9 lid 1 sub b, c en d genoemd, alsmede een bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn: uiterlijk de achtste dag na de gunning;
  - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk de vijfde dag nadat om betaling daarvan is verzocht;
  - c. de koopsom, de kosten bedoeld in artikel 9 lid 1 sub e en de te verrekenen bedragen van artikel 9 lid 5: uiterlijk zes (6) weken na de gunning of andere datum welke daarvoor in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden is opgenomen.
2. Het door de verkoper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
  - a. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 7: uiterlijk de vijfde dag nadat om betaling daarvan is verzocht; en
  - b. voor zover verschuldigd de kosten vermeld in artikel 9 lid 2: uiterlijk de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of zoveel eerder als vaststaat dat de verkoop bij inschrijving geen doorgang vindt, of de verkoper niet tot gunning overgaat.
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 of verkoper nalatig is in enige betalingsverplichting geldt dit als verzuim in de zin van artikel 22 en dient hij zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente te vergoeden.

## **WIJZE VAN BETALING, KWIJTING**

## **Artikel 11**

1. Al het door de koper en verkoper ter zake van de verkoop bij inschrijving 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 Nederlands wettig betaalmiddel.
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 uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens opschorting krachtens artikel 21 lid 2, of verrekening met de gestorte en niet bestede waarborgsom.
4. Zodra de koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een door de notaris te verlijden akte van kwijting of uit een notariële verklaring van betaling.

## **WAARBORG SOM**

### **Artikel 12**

1. De koper dient op eerste verzoek van de verkoper 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 verkoop bij inschrijving 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 verkoper en koper anders zijn overeengekomen.
3. Indien verkoper en koper in gebreke zijn in de nakoming van hun verplichtingen of indien niet vaststaat wie van hen in gebreke is, houdt de notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van beiden - de 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 plaats hebben. 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 de waarborgsom in mindering de in artikel 9 genoemde kosten, lasten en belastingen, 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, welke:
  - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde uiterlijke datum;
  - b. afgegeven dient te zijn door een bank of instelling welke 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. Indien de koper niet op tijd voldoet aan zijn verplichtingen tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 22 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.
6. 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 9 lid 2. Deze waarborgsom kan worden vervangen door een garantieverklaring die voldoet aan de in lid 4 gestelde eisen.  
De waarborgsom strekt tot verhaal van het door de verkoper verschuldigde. De notaris restitueert de waarborgsom aan de verkoper of geeft de garantieverklaring terug - voor zover niet gebruikt - zodra het door de verkoper verschuldigde is voldaan.

## **TOEREKENING BETALINGEN**

### **Artikel 13**

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 de kosten en lasten volgens artikel 9 lid 1 sub b, c, d en e;
  - b. rente, boete en schadevergoeding;
  - c. de koopsom, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 lid 2.
2. Indien in de betaling krachtens artikel 10 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 12 casu quo 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 wordt overgegaan, tot voldoening van, in volgorde:
  - a. de kosten en verschotten volgens artikel 9 lid 2 sub a en b;
  - b. aanspraken van de koper jegens de verkoper op grond van krachtens de verkoop bij inschrijving op de verkoper rustende verplichtingen;
  - c. vorderingen al naar gelang hun rang, waarvan voldoening nodig is om onbezwaarde 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 inschrijving wordt gevormd door de koopsom, verminderd met de in lid 3 onder a, b, en d bedoelde bedragen.

## **INFORMATIE- EN IDENTIFICATIEPLICHT**

## **Artikel 14**

De bieder en koper zijn verplicht zich tegenover de notaris te identificeren en al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de verkoop bij inschrijving kan worden voldaan. Zij geven door het uitbrengen van het bod volmacht aan de notaris, waar nodig, die informatie in te winnen.

## **GARANTIES VAN DE VERKOPER**

### **Artikel 15**

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 inschrijvingsvoorwaarden 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 aankomstitel van het registergoed geen erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen zijn genoemd;
  - f. bij de laatste aankomstitel en daarna geen erfdiensbaarheden 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 inschrijvingsvoorwaarden vermelde erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen.
3. Het is de verkoper, tenzij in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden anders is vermeld, niet bekend dat er:
  - 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. een verplichting tot herbeplanting krachtens de Boswet bestaat;
  - e. in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
  - f. een gedeelte van het verkochte tot buurweg is bestemd.
4. Het is, tenzij in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden 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.
- Onder 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 onder a en b bedoeld.
5. Indien blijkt dat er aan 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 inschrijvingsvoorwaarden 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 verzwaring 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 verkopen lidmaatschap geen ander lidmaatschapsrecht verbonden is;
  - geen op de koper verhaalbare achterstallige verplichtingen uit hoofde van het te verkopen appartementsrecht of lidmaatschap bestaan.
7. Indien het registergoed geheel of gedeeltelijk in verhuurde of verpachte staat wordt verkocht, garandeert de verkoper de door hem opgegeven huur- of pacht prijs en voorts dat de huur- of pacht overeenkomst 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 door de huurder of pachter gestorte waarborgsommen, tenzij één en ander in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden anders is vermeld en onverminderd het bepaalde in artikel 20 lid 2.
8. 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.
9. 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 verkoop bij inschrijving vermeld in artikel 9, komen in dat geval voor rekening van de verkoper.

## **OMSCHRIJVING VAN DE LEVERINGSVERPLICHTING**

### **Artikel 16**

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 15 leden 1 en 2 door de verkoper gegeven garanties met inachtneming van de afwijkingen daarvan of aanvullingen daarop in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden.
- In verband met verkopers vrijwaringsverplichting voor hypotheek aanvaardt koper bij voorbaat de daartoe eventueel benodigde afstand van hypotheek.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het registergoed niet juist is, zal geen van 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 bouwers, (onder)aannemers, 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 inschrijvingsvoorwaarden niet anders bepalen.
5. 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.
6. Roerende zaken welke op of in het registergoed aanwezig zijn en niet vallen onder de omschrijving bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, zijn niet in de verkoop of levering begrepen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden.
7. 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.

## **LEVERING**

### **Artikel 17**

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 anders dan een lidmaatschap van een vereniging of coöperatie, geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van de eventuele afzonderlijke akte van bijzondere inschrijvingsvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van de inschrijving, van de eventuele akte van gunning, van de eventuele akte de command, tezamen met de akte van kwijting of na te melden notariële verklaring van betaling.  
Zonder de akte van kwijting of de vervangende 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 verkoop van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de verkoop bij inschrijving 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 een akte van kwijting casu quo de notariële verklaring van betaling.
4. De hiervoor bedoelde 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 anders dan als voorzien in de inschrijvingsvoorwaarden.
6. Zodra de notaris uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 lid 1, keert hij de onder zijn berusting zijnde netto-opbrengst uit aan de rechthebbende, terstond nadat het bedrag van de netto-opbrengst is komen vast te staan.

## **RISICO EN VERZEKERING**

### **Artikel 18**

1. Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of - ingeval van eerdere aflevering - vanaf de dag waarop de aflevering plaatsvindt.

2. De verkoper is verplicht 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 tot het moment waarop het risico op de koper overgaat.

Dezelfde verplichting rust op de koper vanaf het moment dat de koper het risico draagt tot de betaling van de koopsom.

Deze verplichting geldt niet voor zover de verkoper of koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de verkoper of de koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren.

De tot verzekering verplichte partij dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen.

De wederpartij is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen. Is een partij nalatig in haar verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de wederpartij gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de nalatige partij te sluiten.

## **AFLEVERING**

### **Artikel 19**

1. Aflevering van het registergoed vindt, tenzij in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden 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 verkoop bij inschrijving door hem verschuldigde bedragen heeft voldaan.
2. Indien de aflevering op grond van de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden 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 gebruikersrecht terstond en dient hij het registergoed onmiddellijk in de oorspronkelijke staat ter beschikking van de verkoper te stellen. De verplichting tot betaling van de wettelijke rente 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 10 lid 4.

3. De verkoper moet de koper in de gelegenheid stellen het registergoed voor de aflevering te bezichtigen.
4. Het registergoed moet worden afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich bij het uitbrengen van het bod, waarvoor werd gegund, bevond.
5. Tenzij in de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden anders is vermeld, wordt het registergoed vrij van bewoners en gebruikers afgeleverd.

## **ONTRUIMING**

### **Artikel 20**

1. Indien het registergoed dat bij de eigenaar en de zijnen in gebruik is, niet vrij van gebruik wordt afgeleverd, kan de koper de ontruiming bewerkstelligen uit kracht van de grosse(n) van de daartoe benodigde akte(n), desnoods met behulp van de sterke arm.

Dit geldt niet indien op grond van de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden geen ontruimde aflevering behoeft plaats te vinden.

2. 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.

## **GEVOLGEN GEBREKEN BIJ AFLEVERING**

### **Artikel 21**

1. Indien het registergoed anders dan door een tekortkoming van de verkoper niet kan worden afgeleverd in de toestand bedoeld in artikel 19 lid 4, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:
  - a. de koper uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval het registergoed wordt afgeleverd in de toestand waarin het zich bevindt, met alle rechten die de verkoper ten gevolge van de hiervoor bedoelde tekortkomingen tegen derden kan uitoefenen;
  - b. de verkoper zo spoedig mogelijk na het betreffende voorval, doch in elk geval voordat de aflevering moet plaatsvinden, schriftelijk verklaart, het registergoed binnen twee maanden na de dag waarop de aflevering had moeten plaatsvinden, te zullen afleveren in de toestand bedoeld in artikel 19 lid 4.
2. In het geval in lid 1 sub b genoemd worden de verplichtingen tot levering, aflevering en betaling van de koopsom opgeschort tot de dag waarop overeenkomstig de verklaring sub b de aflevering plaatsvindt.

Ook als de verklaring in lid 1 sub b is afgelegd kan de koper steeds uitvoering als in lid 1 sub a omschreven verlangen op voorwaarde dat de koper de verkoper vrijwaart voor door deze inmiddels aangegane verplichtingen tot herstel.
3. Indien het registergoed, anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de verkoper, niet vrij van bewoners en gebruikers als bedoeld in artikel 19 lid 6 kan worden afgeleverd, is het hiervoor in lid 1 en 2 bepaalde van overeenkomstige

toepassing.

4. De tekortkomingen in de leden 1 en 2 bedoeld dienen door de koper te worden bewezen.
5. Indien - in het geval bedoeld in lid 1 sub b - de verkoper niet binnen de gestelde termijn aan zijn verplichtingen voldoet, is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper uitvoering van de overeenkomst verlangt op de wijze bedoeld in lid 1 sub a, of indien de koper dit niet verlangt, er sprake is van een betrekkelijk gering gebrek als bedoeld in artikel 22 lid 3, in welk geval het daar bepaalde van overeenkomstige toepassing is.
6. Indien verkoper en koper, in het geval bedoeld in lid 1 sub b, van mening verschillen over de vraag of de verkoper aan zijn verplichtingen heeft voldaan, zal een bindende uitspraak worden gevraagd aan drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de kantonrechter binnen wiens ressort het registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede 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.  
De kosten van de uitspraak zijn voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij, tenzij de deskundigen anders oordelen.  
De termijn van opschorting wordt in dit geval verlengd met de termijn, die de deskundigen nodig hebben voor hun uitspraak.
7. Ook indien de koopovereenkomst wordt ontbonden, blijft de koper tegenover de notaris verplicht tot betaling van de door hem ter zake van de verkoop bij inschrijving verschuldigde kosten.
8. Bij toepassing van dit artikel is het bepaalde in lid 8 van artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

## **NIET NAKOMING**

### **Artikel 22**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één van 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 deurwaardersexploit of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van haar 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 dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie/tiende procent (0,3%) van de koopsom met een minimum van één

- honderd gulden (•. 100,-) 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 een 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 lid 3 bepaalde of de omvang van de hiervoor bedoelde schade, is de uitspraak van drie deskundigen, die op de in lid 4 vermelde wijze worden benoemd, beslissend.
  4. De door ontbinding ingevolge dit artikel geleden schade worden vastgesteld door drie deskundigen, op verzoek van de meest gereede partij door de kantonrechter, binnen wiens ressort het registergoed is gelegen, te benoemen. 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.
  5. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 23**

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, welke in de inschrijvingsvoorwaarden zijn vermeld.
2. Aan de koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de verkoop bij inschrijving heeft voldaan.
3. Een ieder wordt geacht onmiddellijk belanghebbende persoon te zijn in de zin van artikel 42 van de Wet op het Notarisambt ten aanzien van de inhoud van de akte, waarbij de inhoud van deze algemene voorwaarden van verkoop bij inschrijving is vastgesteld.
4. Van eventuele aanvullingen op - of afwijkingen van deze algemene inschrijvingsvoorwaarden dient uit de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en de bijzondere inschrijvingsvoorwaarden gelden deze laatste.