

Verkoop bij inschrijving

Juridische Dienst NVM



Verkoop bij inschrijving; consumentenfolder

Richtlijn NVM voor een overzichtelijk en zorgvuldig proces

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 brochure legt uit hoe zo'n inschrijving in zijn werk gaat. De Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen 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.

Geïnteresseerd in het kopen van een woning?

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.

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

Wat betekent de NVM-richtlijn voor u?

Alle geïnteresseerden kunnen gedurende de inschrijftermijn via het NVM-inschrijfformulier een bod uitbrengen. Na het uitbrengen van een bod wordt een geïnteresseerde officieel 'bieder' genoemd.

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 inschrijvingsvoorwaarden. 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. Houd er rekening mee dat bij een late reactie niet altijd meer gelegenheid is voor een bezichtiging of nader onderzoek.

U brengt 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.

Alle ontvangen enveloppen met biedingen worden tegelijkertijd geopend op het kantoor van de verkopende makelaar. U mag daarbij aanwezig zijn. In verband met de drie

Verkoop bij inschrijving

Juridische Dienst NVM



dagen bedenktijd, zullen de biedingen niet eerder openbaar gemaakt worden dan na verloop van die bedenktijd.

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. Het is daarom van belang de eventuele ontbindende voorwaarden mee te nemen 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 ontbindende voorwaarden die u eventueel op uw inschrijfformulier heeft vermeld. De verkoper beslist zelf of hij met een bod akkoord gaat, en zo ja met welk bod. Dit noemen we 'gunnen'.

Binnen één uur na het openen van de enveloppen wordt dit bekend gemaakt en de verkoper onderhandelt ondertussen met niemand meer.

Indien de verkoper uw bod accepteert, dan zal de verkopende makelaar de koopovereenkomst opmaken. 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.

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.

Wilt u uw woning verkopen?

Voor de verkoop van uw woning besluit u een makelaar in te schakelen. Samen met hem bespreekt u hoe de verkoop het best kan worden georganiseerd. De 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.

Uw woning via inschrijving in de verkoop?

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.

Verkoop bij inschrijving

Juridische Dienst NVM



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.

Alle ontvangen enveloppen met biedingen worden tegelijkertijd geopend op het kantoor van de verkopende makelaar. Binnen één uur na het sluitingstijdstip moet u, in overleg met uw makelaar, bepalen of er gegund wordt en zo ja aan wie. Uw makelaar zal het resultaat van de gunning mededelen aan de kandidaat kopers. De biedingen worden in verband met de wettelijke bedenktijd niet eerder dan na verloop van daarvan openbaar gemaakt.

