

Verkoop bij inschrijving; consumentenfolder

Richtlijn NVM voor een overzichtelijk en zorgvuldig proces

Een object 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 objecten 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 of welke bestemming dan ook?

Wanneer u op zoek bent naar een object voor welke bestemming of gebruik dan ook, kunt u in aanraking komen met een object 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 object 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 tot een bezichtiging. 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, 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 e-mail bieden is ook mogelijk, alleen is dan de geheimhouding van uw bod niet gegarandeerd. Als u zelf wel of geen makelaar inschakelt, in alle gevallen 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.

Verkoop bij inschrijving

Juridische Dienst NVM/ Noorderlicht Makelaars



Alle ontvangen enveloppen met biedingen worden tegelijkertijd geopend op het kantoor van de verkopende makelaar of een notaris. U mag daarbij aanwezig zijn. In verband met de drie dagen bedenktijd, zullen de biedingen niet eerder openbaar gemaakt worden dan na verloop van die bedenktijd. (Alleen bij woningen in een consumentenkoop heeft u recht op drie dagen 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. (indien van toepassing)

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.

Nadat de start van de inschrijving bekend is gemaakt, krijgen de geïnteresseerden de gelegenheid te bezichtigen. Het kan zo zijn dat er meer mensen tegelijkertijd bezichtigen.

Alle ontvangen enveloppen met biedingen worden tegelijkertijd geopend op het kantoor van de verkopende makelaar of een door verkoper aangewezen notaris. De biedingen worden in verband met de wettelijke bedenktijd niet eerder dan na verloop van daarvan openbaar gemaakt. (Indien van toepassing)