

DE VEILINGKOPER DIE ZICH VERGIST

Een hypotheekhouder is bevoegd om het registergoed, waarop een hypotheekrecht is gevestigd, door middel van een openbare veiling te executeren als de geldlener zijn verplichtingen niet nakomt. De uitwinning van het registergoed kan ook onderhands geschieden. Daartoe kan de hypotheekhouder een koopovereenkomst sluiten met een bidder. De rechter dient dan gevraagd te worden om te bepalen dat de executoriale verkoop onderhands zal geschieden. Een dergelijke verkoop heeft dezelfde rechtsgevolgen als een executoriale veilingverkoop.

Onherroepelijk en onvoorwaardelijk bod

De veilingnotaris zal in dat kader aan gegadigden de mogelijkheid bieden om een onherroepelijk en onvoorwaardelijk bod uit te brengen. Als de hypotheekhouder dat bod aanvaardt dan is de koper daaraan gebonden. Maar wat als de koper zich vergist?

Deze vraag werd voorgelegd aan de kort gedingrechter van de rechtbank Maastricht. Een vastgoedondernemer wilde op twee verschillende panden bieden. Hij liet zijn zoon telefonisch de bedragen weten en vroeg hem om schriftelijk een bod uit te brengen bij de veilingnotaris. De zoon haalde helaas de beide bedragen door elkaar en bood € 150.000,- voor een woning in plaats van € 115.000. Hij stuurde een uur voordat de mogelijkheid om een bod uit te brengen verliep (één uur voor middernacht) het biedingsformulier aan de notaris.

Bank eist nakoming

's Ochtends ontdekte de vader de fout en hij belde meteen de notaris. Hij vertelde van de vergissing en berichtte dat zijn bod dus niet geldig was. De bank wees er enkele dagen later op dat het bod onvoorwaardelijk en onherroepelijk was. Deze bidder was daar dus aan gebonden en het stond de bank vrij om het bod te aanvaarden. De bidder beriep zich op artikel 2 van de algemene veilingvoorwaarden. Als sprake is van een kenbare vergissing kan het bod ongeldig worden verklaard. De bank wilde daar echter niets van weten. Aangezien de bidder weigerde de koopakte te tekenen eiste de bank in kort geding nakoming.

Voorziening zou definitief zijn

De rechter wees de vordering van de hypotheekhouder af. De rechter oordeelde dat er geen spoedeisend belang is. De bank zou een bodemprocedure aanhangig kunnen maken tegen de bidder. Toewijzing van de gevorderde voorziening in kort geding zou geen ordemaatregel zijn, maar komt eerder neer op een vaststelling dat sprake zou zijn van een perfecte koopovereenkomst tussen partijen terwijl een spoedeisend belang voor een dergelijke vaststelling als ordemaatregel onvoldoende aannemelijk is. De bank zou de woning opnieuw kunnen veilen en als dat gebeurt tegen een lager bod dan dat van deze koper dan zou de bank schadevergoeding kunnen vorderen in een bodemprocedure (kort gedingrechter Maastricht van 18 december 2020).

Een veilingbod is onherroepelijk en onvoorwaardelijk. Indien echter sprake is van een kenbare vergissing kan het bod ongeldig worden verklaard. Als u zich vergist dient u direct aan de bel te trekken.