

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVEILINGEN 2001

Begrippen

In deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2001 wordt verstaan onder:

1. **Veiling** De executoriale verkoop van onroerende goederen in het openbaar, ten overstaan van een notaris, in opdracht van een hypotheekhouder, een pandhouder van een onder 3 vermeld lidmaatschap of een beslaglegger.
2. **Notaris** De notaris, zijn plaatsvervanger of de waarnemer van zijn kantoor, te wiens overstaan de veiling wordt gehouden.
3. **Onroerend goed** Het onroerend goed, dat wordt geveild of het te veilen zelfstandig voor overdracht vatbaar beperkt recht op een onroerend goed. Onder een onroerend goed wordt mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één of meer onroerende goederen of gedeelten daarvan.
4. **Verkoper** Degene(n) in wiens (wier) opdracht de veiling wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot veilen ontleent.
5. **Bod** Elk door gegadigden in de veiling, hetzij bij opbod hetzij bij afmijning, geboden bedrag.
6. **Bieder** Degene, die in de veiling een bod uitbrengt, onverschillig of dit bij opbod of afmijning geschiedt.
7. **Inzet** Het bieden bij opbod.
8. **Inzetter** Degene die bij opbod het hoogste bod heeft gedaan.
9. **Inzetsom** Het hoogste bij de inzet uitgebrachte bod.
10. **Gunning** De verklaring van de verkoper waardoor, als resultaat van de veiling, de koopovereenkomst tussen de verkoper en de

koper tot stand komt.

11. Koper Degene aan wie wordt gegund.
12. Koopsom Het bod waarvoor wordt gegund.
13. Levering De rechtshandeling welke nodig is om de koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van/tot het onroerend goed.
14. Feitelijke levering Het stellen van het onroerend goed in het bezit van de koper.
15. Akte de command De notariële akte waarbij de bieder zijn lastgever(s)\volmachtgever(s) noemt.
16. Bijzondere veilingvoorwaarden De naast, in aanvulling op of in afwijking van deze algemene veilingvoorwaarden geldende bepalingen, vermeld in de akte van veilingvoorwaarden of in het proces-verbaal van de veiling.

Omschrijving onroerend goed

Artikel 1

1. De verkoper is verplicht het onroerend goed in de bijzondere veilingvoorwaarden, op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze, te omschrijven met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, welke mede de inhoud van de eigendom respectievelijk het recht, zoals ter veiling aangeboden, bepalen.
2. De omschrijving van een beperkt zakelijk recht dient voorts ten minste te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
 - de beschikking tot uitgifte of de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers overgeschreven akten van wijziging of aanvulling;
 - de voor dat recht eventueel van belang zijnde voorwaarden;
 - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding terzake 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 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 gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.

Organisatie van de veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de veiling berusten bij de notaris.
2. De notaris maakt de veiling en de veilingvoorwaarden bekend.
3. De notaris informeert, desgevraagd, de gegadigden voordat tot het bieden wordt overgegaan zo goed mogelijk omtrent de verschuldigdheid van de voor rekening van de koper komende belastingen, kosten en lasten.
4. De notaris heeft de bevoegdheid tijdens de zitting, ook zonder opgave van redenen:
 - een bod niet als zodanig te erkennen;
 - één of meer gegadigden van de veiling uit te sluiten;
 - bij de inzet de veiling te hervatten bij het voorlaatste bod, opnieuw tot afslag over te gaan, de veiling af te gelasten of te onderbreken;
 - andere, naar zijn oordeel, noodzakelijke maatregelen te treffen.
5. 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.
6. Het oordeel van de notaris omtrent alles wat zich tijdens de veiling voordoet en de uitleg of de toepassing van de veilingvoorwaarden tijdens de zitting, is - bij wijze van bindend advies - beslissend.
7. Voor alles wat de veiling betreft, kiezen de bij de veiling betrokken partijen naast de door hen gekozen woonplaats tevens woonplaats ten kantore van de procureur-generaal.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste, bij opbod, de inzet.
 - de tweede, bij afmijning, de afslag.Dit gebeurt na elkaar in één zitting, of gespreid over twee zittingen met tenminste een week tussenuimte.
2. Het bieden bij opbod geschiedt openlijk op duidelijk, waarneembare wijze.
3. Het bieden bij afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
4. Brengen meer personen tegelijk het hoogste bod uit, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende veiling niet bieden, wordt tijdens de zitting de hoogste bieder aangewezen door middel van loting ten overstaan van de notaris.
5. Het bedrag waarop bij de afslag wordt afgemijnd, geldt als hoogste bod. Dit bod dient hoger dan de inzetsom te zijn. Wordt er niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.
6. Indien de verkoper meer onroerende goederen in veiling brengt, kan hij deze kavels bij de afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits het voornemen daartoe bekend is gemaakt uiterlijk bij het begin van de veilingfase waarin de afslag plaatsvindt.

Bod

Artikel 4

1. Elk bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Indien meer personen tezamen een bod uitbrengen of tezamen kopen, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de veiling rustende verplichtingen.
3. Een bod is niet meer van kracht zodra:
 - een hoger bod is uitgebracht, tenzij dat bod tijdens de zitting vóór het opmaken van het proces-verbaal van veiling wordt afgewezen;
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de veiling wordt afgelast.Het hoogste bod bij de inzet blijft echter van kracht tot het einde van het beraad, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die in de veiling feitelijk het bod uitbrengt wordt aangemerkt als bieder, 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 *veertien (14)*

dagen na 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 veiling of uit een daartoe door de notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen krachtens de veiling treedt, 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 veiling. Indien de bieder, in geval de vertegenwoordigde in verzuim 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 onroerend goed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient te blijken uit de akte van kwijting of de vervangende notariële verklaring dat de koper aan al zijn betalingsverplichtingen uit de veiling heeft voldaan.

Dit lid laat onverlet de rechten welke de bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

5. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon.

Meer verkopers

Artikel 6

1. Indien de veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers worden zij tezamen aangemerkt als één verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.
2. In de opdracht tot veiling - die schriftelijk dient te worden gegeven - dient te blijken wie van de verkopers namens de anderen bevoegd is alle beslissingen ter zake van de veiling te nemen, waaronder die van al of niet gunning en afgelasting.

Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting.

Artikel 7

1. De koopovereenkomst ingevolge de veiling komt tot stand door de gunning. De gunning omvat ook de zakenrechtelijke 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 vijfde werkdag volgende op de afslag om twaalf uur in de middag of zoveel eerder als de verkoper mocht hebben gegund.
3. Nadat het hoogste bod bekend is geworden, 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 van veiling.
4. Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, welke op de dag dat de termijn van beraad eindigt, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder 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 veiling in combinatie kan de verkoper aan bieders voor kavels gunnen, zelfs als

- het bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.

Belasting en kosten

Artikel 8

1. Voor zover verschuldigd worden aan de koper in rekening gebracht:
 - a. de zegelrechten;
 - b. het honorarium ten laste van de koper volgens het tarief van de *Vereniging van Notarissen en Kandidaat-notarissen*;
 - c. de kosten van de akte de command;
 - d. de kosten van recherche;
 - e. de kosten van doorhaling van de inschrijving van hypotheeken en beslagen;
 - f. de kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden.
2. Voor zover verschuldigd worden aan de verkoper in rekening gebracht, in mindering op de veilingopbrengst overeenkomstig artikel 12 lid 3:
 - a. het honorarium ten laste van de verkoper en de voorgeschoten kosten van de veiling volgens het tarief van de *Vereniging van Notarissen en Kandidaat-notarissen*;
 - b. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon en zaalhuur;
 - c. de eventuele kosten van executie voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - d. de kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden.
3. De verkoper is verplicht in de bijzondere veilingvoorwaarden 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 geldende Wet op de Omzetbelasting is.
4. De in lid 1 van dit artikel vermelde belastingen, kosten en lasten maken nimmer deel uit van het gedane bod, doch zijn daarenboven verschuldigd.
5. De belasting (anders dan wegens feitelijk gebruik) en andere heffingen terzake van het onroerend goed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor levering bepaalde dag of zoveel later ingevolge artikel 9 lid 1 sub c de koopsom moet worden voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 9.

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de kosten in artikel 8 lid 1 sub b, c, d en e genoemd, alsmede een bedrag gelijk aan de zegelrechten welke bij levering verschuldigd zal zijn: uiterlijk de achtste dag na de gunning;
 - b. de waarborgsom volgens artikel 11 lid 1: uiterlijk de vijfde dag nadat om betaling daarvan is verzocht;
 - c. de koopsom, de kosten bedoeld in artikel 8 lid 1 sub f en de te verrekenen bedragen van artikel 8 lid 5: uiterlijk zes weken na de gunning of andere datum welke daarvoor in de bijzondere veilingvoorwaarden is opgenomen.
2. De door de verkoper verschuldigde kosten, vermeld in artikel 8 lid 2, dienen uiterlijk voldaan te worden op de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of zoveel eerder als vaststaat dat de veiling 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 nalatig is in enige betalingsverplichting geldt dit als verzuim in de zin van artikel 21 en dient hij zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden, gelijk aan het promessedisconto van de Centrale Bank van Suriname.

Wijze van betaling, kwijting.

Artikel 10.

1. Al het door de koper en verkoper ter zake van de veiling 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 Surinaams wettig betaalmiddel.
2. Het recht van de koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens verrekening met de gestorte en niet bestede waarborgsom.
3. Zodra de koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de veiling heeft voldaan, zal de verkoper daarvan doen blijken door een akte van kwijting, op te maken door de notaris. Deze akte kan worden vervangen door een verklaring van de notaris, inhoudende dat de koper aan al zijn betalingsverplichtingen krachtens de veiling heeft voldaan.
4. Het risico van waardedaling van de Surinaamse gulden tussen het tijdstip van de toewijzing en het tijdstip van betaling is voor rekening van de koper. In verband hiermee wordt van de koopsom, zoals die in Surinaams wettig betaalmiddel luidt, door de notaris de tegenwaarde vastgesteld in US Dollars per de dag van toewijzing. De koper dient op het tijdstip van betaling van dit in US Dollars vastgestelde bedrag de tegenwaarde in Surinaams wettig betaalmiddel, vast te stellen door de notaris, te voldoen. De notaris stelt hiervoor bedoelde tegenwaarde vast aan de hand van de gemiddelde door de cambio's gehanteerde wisselkoersen op dat tijdstip.

Waarborgsom.

Artikel 11

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 veiling verschuldigde.
2. De notaris restitueert de waarborgsom aan de koper indien de koopovereenkomst anders dan door een tekortkoming van de koper is ontbonden, tenzij de verkoper en de koper anders zijn overeengekomen.
3. Indien de koper in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in gebreke is, houdt de notaris - behoudens eensluitende betalingsopdracht van verkoper en koper - de door de koper gestorte 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 plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen 14 dagen na de datum van die betekening geen verzet is gedaan. De notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 8 ten laste van de koper komende 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;
 - 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. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden en voor de inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de inzetsom. Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt zodra de verplichtingen krachtens de veiling van de inzetter of de bieder zijn geëindigd.
 6. Indien de koper of inzetter of degene die afmijnt 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 21 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen.

Artikel 12

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 zegelrechten en de kosten en lasten volgens artikel 8 lid 1 sub b, c, d en e;
 - b. rente, boete en schadevergoeding;
 - c. de koopsom, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 lid 2.
2. Indien in de betaling krachtens artikel 9 lid 1 onder a een bedrag bestemd voor zegelrechten is begrepen, die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 11 casu quo als toevoeging daaraan.
3. De netto-opbrengst van de veiling wordt gevormd door de koopsom, verminderd met de in artikel 8 lid 2 bedoelde bedragen.

Informatieplicht.

Artikel 13

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

Garantie en Uitsluiting aansprakelijkheid.

Artikel 14

1. De verkoper garandeert dat in de laatste aankomsttitel van het onroerend goed geen andere erfdienstbaarheden, kettingbedingen of buurwegen zijn gevestigd of vermeld dan die in de bijzondere veilingvoorwaarden zijn opgenomen.
2. De verkoper staat er niet voor in dat met betrekking tot het onroerend goed andere erfdienstbaarheden, kettingbedingen of buurwegen bestaan. De verkoper is niet aansprakelijk voor zichtbare of verborgen gebreken in of aan het onroerend goed, waaronder begrepen een eventuele verontreiniging van de bodem.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, sluit de verkoper elke aansprakelijkheid uit.
4. Voorzover de wet zulks toelaat, verleent de verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting.

Artikel 15

1. De verkoper is verplicht aan de koper de eigendom of - indien het onroerend goed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het onroerend goed niet juist is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt ten opzichte van koper uitzondering indien de desbetreffende door de verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Indien het onroerend goed verhuurd of verpacht is, gaan de rechten en plichten uit de huur of pacht op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
4. Indien het onroerend goed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering.

Artikel 16

1. Zodra de aan de gunning verbonden voorwaarde van algehele betaling is vervuld, kan de levering van het onroerend goed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de koper als de verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De levering van een onroerend goed anders dan een lidmaatschap van een vereniging geschiedt door de overschrijving in de openbare registers van de eventuele afzonderlijke akte van bijzondere veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van veiling, van de eventuele akte van gunning, van de eventuele akte de command, tezamen met de akte van kwijting of de vervangende notariële verklaring dat de koper aan al zijn betalingsverplichtingen uit de veiling heeft voldaan.
Zonder bovenbedoelde akte van kwijting of de vervangende notariële verklaring zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de levering niet bewerkstelligen.
3. In geval van veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de veiling 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 de akte van kwijting of de vervangende notariële verklaring.
4. Indien de netto-opbrengst ontoereikend is om alle rechthebbenden te voldoen, doch de rechthebbenden het omtrent de verdeling daarvan eens zijn geworden, zodanig dat de doorhaling van de hypotheken en beslagen verzekerd is, vindt uitbetaling overeenkomstig die verdeling plaats.
5. Ontbreekt de in het vorige lid bedoelde overeenstemming dan ontvangt de

verkoper, indien dit de eerste hypotheekhouder is, uit de netto-opbrengst het bedrag dat hij blijkens zijn opgave van zijn debiteur te vorderen heeft tot ten hoogste het bedrag waarvoor de inschrijving is genomen. Ook de lagere hypotheekhouders die met de doorhaling van hun inschrijving hebben ingestemd ontvangen het bedrag wat hen blijkens hun rang uit de netto-opbrengst toekomt, eveneens tot ten hoogste het bedrag waarvoor zij inschrijving hebben genomen, tenzij de eerste hypotheekhouder het executie-overschot ingevolge wettelijk voorschrift moet deponeren ter griffie van het kantongerecht.

De koper heeft het recht om binnen een maand na de gunning een procedure tot zuivering en rangregeling te openen, onverminderd zijn bevoegdheid om in kort geding van de overige rechthebbenden medewerking aan de doorhaling van hun inschrijving te vorderen, eventueel tegen voldoening van het bedrag waarop zij ingevolge hun rang aanspraak kunnen maken. In geval van zuivering en rangregeling worden de eerste hypotheekhouder en de lager geplaatste hypotheekhouders die met de doorhaling van hun inschrijving hebben ingestemd slechts uitbetaald indien zij zich jegens de notaris bereid hebben verklaard om op eerste vordering van de notaris aan hem terug te betalen hetgeen zij meer mochten hebben ontvangen dan hen blijkens de vast te stellen rangregeling toekomt en indien zij, desverlangd ten genoegen van de notaris voor die terugbetaling voldoende zekerheid hebben gesteld.

In geval van zuivering en rangregeling blijft hetgeen na betaling van de hiervoor genoemde hypotheekhouders resteert onder de berusting van de notaris totdat de rangregeling is voltooid, tenzij het resterend bedrag ingevolge wettelijk voorschrift ter griffie van het kantongerecht moet worden gestort.

Indien de koper geen zuivering vraagt, maar in kort geding doorhaling van een inschrijving vordert is hetgeen hiervoor met betrekking tot de zuivering is bepaald van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat hetgeen na de betaling aan de hypotheekhouders resteert onder de notaris blijft tot de doorhaling in zijn bezit is.

6. De verkoper is niet tot enige assistentie gehouden bij de doorhaling van inschrijvingen van vervallen hypotheeken en beslagen.

Risico en verzekering.

Artikel 17

1. Het onroerend goed is voor risico van de koper vanaf de gunning.
2. De koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de koopsom ervoor te zorgen dat de tot het onroerend goed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Suriname bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.

Deze verplichting geldt niet voor zover de koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de koper een Overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Is de koper nalatig in haar verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de koper te sluiten.

Feitelijke levering.

Artikel 18

1. Feitelijke levering van het onroerend goed vindt, tenzij in de bijzondere veilingvoorwaarden 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 veiling door hem verschuldigde bedragen heeft voldaan.
2. Indien de feitelijke levering op grond van de bijzondere veilingvoorwaarden of een nadere overeenkomst plaatsvindt voordat de koopsom betaald is, vergoedt de koper over de koopsom de 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 gebruiksrecht terstond en dient hij het onroerend goed onmiddellijk in de oorspronkelijke staat, leeg en ontruimd, ter beschikking van de verkoper te stellen. De verplichting tot betaling van de wettelijke rente eindigt aan het einde van de dag waarop het onroerend goed weer in de voorgeschreven staat ter beschikking van de verkoper staat, onverminderd het bepaalde in artikel 9 lid 4.
3. De verkoper zal de koper voor zover mogelijk in de gelegenheid stellen het onroerend goed voor de feitelijke levering te bezichtigen.
4. Het onroerend goed wordt geleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van levering blijkt te bevinden. Indien het onroerend goed na de gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de verkoper worden tegengeworpen.
5. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de levering van het onroerend goed is voor rekening en risico van de koper.

Ontruiming.

Artikel 19

1. Indien het onroerend goed bij de eigenaar en de zijnen in gebruik is en derhalve niet vrij van gebruik wordt geleverd, 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 veilingvoorwaarden geen ontruimde levering behoeft plaats te vinden.
2. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt opgenomen welke van de volgende (delen van) leden van toepassing zijn:
 - a. De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden en overigens onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.
 - b. De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden en overigens is de verkoper niet bekend met huurovereenkomsten inzake het verkochte.
 - c. Indien de koper het verkochte geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- of huurkoopovereenkomsten staat de verkoper er niet voor in dat niet is, of zal worden, beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.
 - d. Indien de koper het verkochte geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- of huurkoopovereenkomsten staat de verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het onroerend goed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op

- enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
- e. De verkoper doet bij deze een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten alsmede van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.
 - f. Indien het onroerend goed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.
3. In geval van een executieveling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten overeenkomsten van huur of pacht, behoudens het bepaalde in artikel 378 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.

Gevolgen gebreken bij aflevering.

Artikel 20

Gezien het bepaalde in de artikelen 17 lid 1 en 18 lid 4 zijn de gevolgen in geval van gebreken bij levering die niet zijn het gevolg van een tekortkoming van de verkoper volledig voor rekening van de koper.

Niet nakoming.

Artikel 21

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der 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 gebreke is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld gedurende drie dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in gebreke 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 pro mille (3 %) van de koopsom met een minimum van *één miljoen gulden* (f.1.000.000,-) of
 - b. de koopovereenkomst te ontbinden, met dien verstande dat de ontbinding door de koper slechts kan worden gevraagd door rechterlijke tussenkomst.In geval van ontbinding verbeurt de nalatige partij tegenover de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de koopsom.
3. Ingeval van niet-nakoming door de verkoper heeft de koper het in 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 dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van drie deskundigen, die op de in lid 5 vermelde wijze worden benoemd, beslissend.

4. Indien de verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op dezelfde voorwaarden als waarop de oorspronkelijke veiling plaatsvond, wordt de schade door verkoper, vastgesteld op het nadelig verschil tussen de koopsom van de oorspronkelijke veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de koopsom hoger is dan die van de oorspronkelijke veiling, zal de in verzuim zijnde koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door verkoper geleden schade worden vastgesteld door drie deskundigen, die benoemd worden door de kantonrechter, binnen wiens ressort het onroerend goed 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.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Dwingend recht.

Artikel 22

De veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Slotbepalingen.

Artikel 23

1. Indien een in deze algemene voorwaarden genoemde termijn afloopt op een officiële feest- of gedenkdag wordt hij verlengd tot de eerst daaropvolgende werkdag.
2. Aan de koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de veiling heeft voldaan.
3. Een ieder wordt geacht onmiddellijk belanghebbende persoon te zijn in de zin van artikel 38 van de Wet op het Notarisambt ten aanzien van de inhoud van de akte, waarbij de inhoud van deze veilingvoorwaarden is vastgesteld.
4. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze voorwaarden dient uit de bijzondere veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene voorwaarden en de bijzondere veilingvoorwaarden gelden de laatste.