

# Bieden onder gesloten omslag

## Openbare verkoop of verkoop uit de hand?

---

*Elien Duwyn*

*Onder wetenschappelijke begeleiding van:  
Prof.dr. B. Tilleman en L. Traest*

### INLEIDING

1. SITUERING – Het concept ‘bieden onder gesloten omslag’ is de laatste tijd verschillende keren in de media verschenen. Vooral sinds de coronacrisis is er meer aandacht voor de verkoop via bieden onder gesloten omslag. Door de crisis en de eerste lockdown waren er gedurende twee maanden geen huisbezoeken meer mogelijk.<sup>1</sup> Ook bij de start van de tweede lockdown was er twijfel over de toelaatbaarheid van plaatsbezoeken met een vastgoedmakelaar.<sup>2</sup> Omdat er gedurende deze periodes weinig tot geen huisbezoeken georganiseerd werden, bleven een groot aantal kandidaat-kopers op hun honger zitten.<sup>3</sup> Nu deze huisbezoeken opnieuw mogelijk zijn, zien we dat er een inhaalbeweging aan de gang is.<sup>4</sup> Er zijn heel veel kandidaat-kopers die zo snel mogelijk tot aankoop willen overgaan en dan ook bereid zijn om meer dan de vraagprijs te betalen. Dit is voordelig voor de verkopers en de vastgoedmakelaars die, om zoveel mogelijk uit hun verkoop te kunnen halen, steeds vaker aan de kandidaat-kopers vragen om te bieden onder gesloten omslag. Er zijn geen exacte cijfers maar volgens Pieter Allegaert, *salesdirector* bij Century21, gaat het over een derde van de vastgoedverkoop. ‘De afgelopen jaren ging het om een zesde tot een vijfde van de verkopen. Sinds covid is dat zowat een derde geworden’, zegt

---

<sup>1</sup> D. BAERT, V. VERELST, “Na lockdown worden meer woningen verkocht via biedingen onder gesloten omslag: wat is het en waar moet je op letten?”, *VRT NWS* 2020, [www.vrt.be/vrtnews/nl/2020/06/12/bieden-onder-gesloten-omslag/](http://www.vrt.be/vrtnews/nl/2020/06/12/bieden-onder-gesloten-omslag/); S. VERSCHUEREN, “Zes vuistregels voor wie biedt op vastgoed”, *De Tijd* 2020, [www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/zes-vuistregels-voor-wie-biedt-op-vastgoed/10255812.html](http://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/zes-vuistregels-voor-wie-biedt-op-vastgoed/10255812.html).

<sup>2</sup> P. LAMBRECHT en M. VAN OOST, “Vastgoedsector niet akkoord met verbod op huisbezoeken”, *De Tijd* 2020, <https://www.tijd.be/politiek-economie/belgie/algemeen/vastgoedsector-niet-akkoord-met-verbod-op-huisbezoeken/10262396.html>.

<sup>3</sup> D. BAERT, V. VERELST, “Na lockdown worden meer woningen verkocht via biedingen onder gesloten omslag: wat is het en waar moet je op letten?”, *VRT NWS* 2020, [www.vrt.be/vrtnews/nl/2020/06/12/bieden-onder-gesloten-omslag/](http://www.vrt.be/vrtnews/nl/2020/06/12/bieden-onder-gesloten-omslag/).

<sup>4</sup> D. BAERT, V. VERELST, “Na lockdown worden meer woningen verkocht via biedingen onder gesloten omslag: wat is het en waar moet je op letten?”, *VRT NWS* 2020, [www.vrt.be/vrtnews/nl/2020/06/12/bieden-onder-gesloten-omslag/](http://www.vrt.be/vrtnews/nl/2020/06/12/bieden-onder-gesloten-omslag/); S. VERSCHUEREN, “Zes vuistregels voor wie biedt op vastgoed”, *De Tijd* 2020, [www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/zes-vuistregels-voor-wie-biedt-op-vastgoed/10255812.html](http://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/zes-vuistregels-voor-wie-biedt-op-vastgoed/10255812.html).

Sofie Spriet, de CEO van Dewaele Vastgoedgroep. Johan Krijgsman, de CEO van het makelaarskantoor ERA, verklaart wel dat de cijfers heel erg afhankelijk zijn van de regio. Zo is de toename veel sterker in regio's met veel vraag, zoals de rand van Brussel en Antwerpen, zegt hij.<sup>5</sup>

**2. HOGE DRUK OP DE VASTGOEDMARKT** - Toch is de tendens van hoge druk op de vastgoedmarkt niet volledig te wijten aan de coronacrisis. Ook voor de coronacrisis kende de vastgoedsector drukke tijden. Zo was het jaar 2019 een zeer druk jaar.<sup>6</sup> De woningmarkt werd gestimuleerd door de lage hypotheekrentes en de afschaffing van de woonbonus, wat zorgde voor een fiscaal voordeel bij de aankoop van een onroerend goed en een stijgend aantal vastgoedtransacties.<sup>7</sup>

**3. PROBLEEMSTELLING** - Er heerst echter onduidelijkheid over of de procedure van de verkoop via bieden onder gesloten omslag een openbare verkoop dan wel een verkoop uit de hand uitmaakt. Dit is van belang om te weten wanneer deze procedure onder het monopolie van de notaris valt aangezien slechts notarissen een openbare verkoop mogen organiseren. Ook over de legaliteit en correctheid van deze procedure heerst er twijfel. Zijn er regels gebonden aan dit biedproces om de verkoop zo transparant en correct mogelijk te laten verlopen? En wat als deze regels niet worden nagevolgd? Dit onderzoek beoogt deze regels en richtlijnen te achterhalen, te duiden en te evalueren en een oplossing te bieden voor de mogelijke incidenten die zich kunnen voordoen.

**4. STRUCTUUR** - In deel 2 gaan we van start met een afbakening van de relevante begrippen. De concepten 'bieden onder gesloten omslag', 'openbare verkoop' en 'verkoop uit de hand' leggen we uit om dit onderzoek nuttig te kunnen starten. In deel 3 bepalen we of een verkoop onder gesloten omslag meer aansluit bij een openbare verkoop dan wel een verkoop uit de hand. Vervolgens overlopen we in deel 4 een aantal incidenten die zich bij een verkoop via bieden onder gesloten omslag kunnen voordoen om in deel 5 te eindigen met een korte uitleg over de online procedure. Doorheen het onderzoek wordt er een rechtsvergelijking gemaakt met Nederland. In Nederland kent men een soortgelijke procedure die luistert naar de naam 'verkoop bij inschrijving'. Dit is een verkoop die losstaat van de veiling en zowel door een notaris als door een vastgoedmakelaar georganiseerd kan worden. Het is daarom interessant om het Nederlandse systeem van dichterbij te bekijken.

## 1. AFBAKENING RELEVANTE BEGRIPPEN

---

<sup>5</sup> T. LAUREYS, "Bieden onder gesloten omslag doet u zo", *De Tijd* 2021, <https://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/bieden-onder-gesloten-omslag-doet-u-zo/10354480.html>.

<sup>6</sup> L. VERLEDENS, "2019 was het drukste vastgoedjaar ooit", *Trends* 2020, [https://trends.knack.be/economie/immo/2019-was-het-drukste-vastgoedjaar-ooit/article-analyse-1553483.html?cookie\\_check=1636886025](https://trends.knack.be/economie/immo/2019-was-het-drukste-vastgoedjaar-ooit/article-analyse-1553483.html?cookie_check=1636886025).

<sup>7</sup> *Ibid.*

**5. OPZET** – Om uit te maken of een verkoop via bieden onder gesloten omslag eerder aansluit bij een openbare verkoop dan wel bij een verkoop uit de hand, starten we dit onderzoek door de concepten ‘bieden onder gesloten omslag’ (hoofdstuk 1), ‘openbare verkoop’ (hoofdstuk 2) en ‘verkoop uit de hand’ (hoofdstuk 3) te definiëren en uit te leggen.

### 1.1. BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG

**6. DEFINITIE** – Een wettelijke definitie van het concept bieden onder gesloten omslag bestaat niet. Een definitie die een groot deel van de lading van het begrip dekt, is de volgende: “Bieden onder gesloten omslag is een verkoop waarbij kandidaat-kopers elk op een vast moment een pand bezoeken en vervolgens de kans krijgen om binnen een beperkte termijn een bod uit te brengen”.<sup>8</sup> Deze definitie zou vollediger zijn indien ze zou vermelden dat het bieden moet gebeuren in gesloten omslagen die allen aan het einde van de biedingstermijn tegelijk geopend worden, waardoor de verschillende kandidaat-kopers niet op de hoogte zijn van (de waarde van) elkaars bod. In Nederland kent men een soortgelijke procedure onder de naam ‘verkoop bij inschrijving’. Deze verkoop wordt als volgt gedefinieerd: “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”.<sup>9</sup> In deze definitie wordt wel een duidelijke nadruk gelegd op het uitbrengen van het bod via inschrijvingsbiljetten, wat overeenkomt met de gesloten omslagen in België. Let wel, deze definitie werd opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB), waardoor het lijkt alsof alleen notarissen een verkoop bij inschrijving kunnen organiseren. In de praktijk worden dergelijke verkopen echter ook door vastgoedmakelaars georganiseerd.

**7. PROCEDURE** – Een biedingsronde onder gesloten omslag doet zich vaak voor wanneer de vastgoedmakelaar, de notaris of de particuliere verkoper meerdere gelijkwaardige biedingen op het onroerend goed heeft verkregen of wanneer er meerdere kandidaat-kopers bereid zijn om de vraagprijs te betalen.<sup>10</sup> Het proces bestaat erin dat de kandidaat-kopers de kans krijgen om een bod te doen en dit bod onder gesloten omslag af te geven aan de vastgoedmakelaar. De vastgoedmakelaar roept nadien iedereen die een bod gedaan heeft op<sup>11</sup>, om de

---

<sup>8</sup> X., “Bieden onder ‘gesloten omslag’ of openbare verkoop: wat is het verschil?”, *Notaris.be* 2021, <https://www.notaris.be/nieuws-pers/detail/bieden-onder-gesloten-omslag-of-openbare-verkoop-wat-is-het-verschil>.

<sup>9</sup> Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), “Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996”, [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flysystem/media/3\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flysystem/media/3_avv_inschrijving_19963.pdf).

<sup>10</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T. App.* 2019, afl. 4, 3-10; R. TIMMERMANS, “Wettelijk kader vastgoedmakelaardij” in R. TIMMERMANS, *Het tuchtrecht en het tuchtprocesrecht van de vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2020, 14.

<sup>11</sup> In deel 4 bespreken we of het noodzakelijk is dat alle bidders bij het openen van deze omslagen aanwezig zijn.

omslagen openbaar te openen.<sup>12</sup> Tijdens deze opening zal de verkoper meestal zijn definitieve keuze bekendmaken en komt de koop tot stand.<sup>13</sup>

## 1.2. OPENBARE VERKOOP

### 1.2.1. Begripsomschrijving

**8. TWEE SOORTEN OPENBARE VERKOOP** – Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de verplichte openbare verkoop (de gerechtelijke openbare verkoop) en de vrijwillige openbare verkoop (de buitengerechtelijke openbare verkoop).<sup>14</sup> De gerechtelijke openbare verkoop is de enige openbare verkoop die wettelijk wordt geregeld, namelijk in het Gerechtelijk Wetboek.<sup>15</sup> Tot de verplichte openbare verkoop behoren de veiling en de verkoop op rechterlijk gezag.<sup>16</sup> In dit onderzoek gaan we niet verder in op deze vorm van openbare verkoop.

**9. VRIJWILLIGE OPENBARE VERKOOP** – Er bestaat geen wettelijke definitie van de vrijwillige openbare verkoop van onroerende goederen.<sup>17</sup> Hierdoor bestaan

<sup>12</sup> KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSEN (KFBN), “Bod onder gesloten omslag – Openbare verkoop?” in *Verslagen en Debatten van het Comité voor Studie en Wetgeving (CSW)*, 2006, Brussel, Bruylant, 166-218.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> D. COTTENIE en C. SCHOCKAERT, “Enkele actuele problemen inzake de (gerechtelijke) openbare verkopen van onroerende goederen na de recente wetswijziging”, *TBO* 2011, 47; M. DAMBRE, “De openbare verkoop” in J. CALLEBAUT, J. CEENAEME, A. CLABOTS, M. DAMBRE, W. DEFOOR, W. VANBIERVLIET, T. VANDROMME, J. VANMUYSEN en K. VANOPPEN (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2021, 91; J. HERBOTS, S. VAN DER AUWERA en M. VERVOORT, “Koop” in H. COUSY, J. COUTURIER, R. DERINE, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, II.A.4, *Veiling en openbare verkoping*, Mechelen, Kluwer, 2015, 237-259; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zitdagen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 427; R. TIMMERMANS, “Notariële openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snijpunt van elektronische wegen”, *T.App.* 2012, afl. 2, 3; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 7.

<sup>15</sup> D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zitdagen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 430; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 7.

<sup>16</sup> M. DAMBRE, “De openbare verkoop” in J. CALLEBAUT, J. CEENAEME, A. CLABOTS, M. DAMBRE, W. DEFOOR, W. VANBIERVLIET, T. VANDROMME, J. VANMUYSEN en K. VANOPPEN (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2021, 91.

<sup>17</sup> D. COTTENIE en C. SCHOCKAERT, “Enkele actuele problemen inzake de (gerechtelijke) openbare verkopen van onroerende goederen na de recente wetswijziging”, *TBO* 2011, 47; A. DELIÈGE, “Vente publique volontaire d’immeubles”, *Rep.Not.*, T.VII, La vente, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 1993, n°1; M. DE POTTER DE TEN BROECK, L. SPELTINCX, “Het begrip openbare verkoop in een modern jasje”, *Not.Fisc.M.* 2016, 314; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 78; L. SPELTINCX, “De openbare verkoop in het digitale tijdperk”, *Not.Fisc.M.* 2018, 251; R. TIMMERMANS, “Notariële openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snijpunt van elektronische wegen”, *T.App.* 2012, afl.2, 5; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 7; A. VAN DEN BOSSCHE, “De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve GPS uit te schakelen” in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële Geschriften*, Gent, Larcier, 2011, 1; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 111.

er meerdere, gelijkwaardige definities in de rechtsleer.<sup>18</sup> Het Comité voor Studie en Wetgeving (CSW) van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat geeft volgende definitie: “Een vrijwillige openbare verkoop is een verkoop waarbij:

- 1) aan een publiek – al dan niet beperkt – dat fysiek of virtueel wordt samengebracht, de mogelijkheid gegeven wordt om
- 2) concurrentiële biedingen te doen, waarbij de één kennis heeft van het bod van de ander, zonder noodzakelijk te weten van wie het bod uitgaat of wie het bod heeft gedaan;
- 3) en waar *ab initio* duidelijk is dat het goed aan de hoogste bieder zal worden toegewezen of dat het zal worden ingehouden”.<sup>19</sup>

Het Hof van Cassatie gebruikt deze definitie ook door er in haar arrest van 9 juni 2016 naar te verwijzen.<sup>20</sup> In dit onderzoek concentreren we ons op deze vorm van openbare verkoop. We beperken ons ook tot een onderzoek naar de verkoop van onroerende goederen, en laten roerende goederen buiten beschouwing.

**10. WETTELIJKE GRONDSLAG – De vrijwillige openbare verkoop heeft geen wettelijke grondslag in het oude Burgerlijk Wetboek (hierna: oud BW) maar kent wel een wettelijke grondslag in de Ventôsewet (ook wel de Notariswet genoemd).<sup>21</sup> Artikel 1, tweede lid van deze wet luidt:**

<sup>18</sup> A. MICHIELENS, “De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009”, *Not.Fisc.M.* 2010, 19; L. SPELTINCX, “De openbare verkoop in het digitale tijdperk”, *Not.Fisc.M.* 2018, 251; R. TIMMERMANS, “Notariële openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snijpunt van elektronische wegen”, *T.App.* 2012, afl.2, 5-6.

<sup>19</sup> KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSEN (KFBN), “Bod onder gesloten omslag – Openbare verkoop?” in *Verslagen en Debatten van het Comité voor Studie en Wetgeving (CSW)*, 2006, Brussel, Bruylant, 213; F. BUYSENS en A-L. VERBEKE, “De elektronische openbare verkoop in het licht van de rechtspraak van het Hof van Cassatie” in E. ADRIAENS, F. DOBBELAERE, I. MASSIN, D. MICHIELENS, en A. VAN DEN BROECK, *Notariële actualiteit 2016-2017*, Morsel, Intersentia, 2017, 81; M. DE POTTER DE TEN BROECK, L. SPELTINCX, “Het begrip openbare verkoop in een modern jasje”, *Not.Fisc.M.* 2016, 315; D. MICHIELENS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELENS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 78; D., MICHIELENS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zitdagen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 423; A. MICHIELENS, “De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009”, *Not.Fisc.M.* 2010, 19; L. SPELTINCX, “De openbare verkoop in het digitale tijdperk”, *Not.Fisc.M.* 2018, 251-252; R. TIMMERMANS, “Notariële openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snijpunt van elektronische wegen”, *T.App.* 2012, afl.2, 6; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 7.

<sup>20</sup> Cass. 9 juni 2016, *Not.Fisc.M.* 2016, 308; F. BUYSENS en A-L. VERBEKE, “De elektronische openbare verkoop in het licht van de rechtspraak van het Hof van Cassatie” in E. ADRIAENS, F. DOBBELAERE, I. MASSIN, D. MICHIELENS, en A. VAN DEN BROECK, *Notariële actualiteit 2016-2017*, Morsel, Intersentia, 2017, 82; L. SPELTINCX, “De openbare verkoop in het digitale tijdperk”, *Not.Fisc.M.* 2018, 251-252.

<sup>21</sup> Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, *BS* 16 maart 1803 (hierna “Ventôsewet”); D. MICHIELENS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELENS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken*

“Onder voorbehoud van de rechten der openbare overheid zijn alleen zij bevoegd om onroerende goederen, renten en hypothecaire schuldvorderingen openbaar te verkopen. De toewijzing mag niet dan aan de hoogst- en laatsbiedende geschieden.”<sup>22</sup>

Dit artikel vormt dan ook de basis van het monopolie van de notaris, dat we in de volgende afdeling bespreken.

### 1.2.2. Monopolie van de notaris

**11. GEEN EXCLUSIEF MONOPOLIE** – De wet van 16 april 1927<sup>23</sup>, tot wijziging van de Ventôsewet<sup>24</sup>, kent krachtens bovenvermeld artikel 1 aan notarissen een monopoliepositie toe wat betreft openbare verkopen van onroerende goederen.<sup>25</sup> Op dit monopolie bestaat er één uitzondering: de openbare overheid kan bij administratieve akte ook overgaan tot een openbare verkoop van onroerende goederen die tot het privaat overheidsdomein behoren.<sup>26</sup> Deze

*VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 76-77; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 420; A. MICHELENS, “De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009”, *Not.Fisc.M.* 2010, 19.

<sup>22</sup> Art.1, lid 2 Ventôsewet.

<sup>23</sup> Wet van 16 april 1927 tot wijziging van het ambtelijk gebied de notarissen, *BS* 27 april 1927.

<sup>24</sup> Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, *BS* 16 maart 1803.

<sup>25</sup> D. CLAEYS, *Vendre ou acheter en vente publique*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, 7; D. COTTENIE en C. SCHOCKAERT, “Enkele actuele problemen inzake de (gerechtelijke) openbare verkopen van onroerende goederen na de recente wetswijziging”, *TBO* 2011, 47; M. DAMBRE, “De openbare verkoop” in J. CALLEBAUT, J. CEENAEME, A. CLABOTS, M. DAMBRE, W. DEFOOR, W. VANBIERVLIET, T. VANDROMME, J. VANMUYSEN en K. VANOPPEN (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2021, 93; A. DELIÈGE, “Vente publique volontaire d’immeubles”, *Rép.Not.*, T.VII, La vente, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 1993, n°2; W. DELVA, *Organieke wetten van het notariaat*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1955, 28; M. DE POTTER DE TEN BROECK, L. SPELTINCX, “Het begrip openbare verkoop in een modern jasje”, *Not.Fisc.M.* 2016, 314; K. DE WISPELAERE en I. VERMANDER, “De nieuwe procedure voor de openbare verkoop van onroerende goederen na de wet van 15 mei 2009”, *NNK* 2010, afl. 2, 3; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 77; A. MICHELENS, “De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009”, *Not.Fisc.M.* 2010, 20; R. TIMMERMANS, “Notariële openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snijpunt van elektronische wegen”, *T.App.* 2012, afl.2, 3; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 14, voetmoot 34; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1: Verkoop uit de hand - vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, (635) 637; L. WEYTS, *La vente immobilière. La vente de gré à gré. La vente publique volontaire*, Brussel, Kluwer, 2002, 399.

<sup>26</sup> M. DAMBRE, “De openbare verkoop” in J. CALLEBAUT, J. CEENAEME, A. CLABOTS, M. DAMBRE, W. DEFOOR, W. VANBIERVLIET, T. VANDROMME, J. VANMUYSEN en K. VANOPPEN (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Mechelen, Kluwer, 2021, 93; M. DE POTTER DE TEN BROECK, L. SPELTINCX, “Het begrip openbare verkoop in een modern jasje”, *Not.Fisc.M.* 2016, 314; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 77; R. TIMMERMANS, “Notariële openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snijpunt van elektronische wegen”, *T.App.* 2012, afl. 2, 3; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1: Verkoop uit de hand - vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, (653) 637; L.

uitzondering werd bevestigd door de Raad van State in een arrest van 10 juli 1984 (het *Torhout*-arrest)<sup>27, 28</sup>. Verder staat deze uitzondering ook in de Ventôsewet zelf: “*Onder voorbehoud van de rechten der openbare overheid...*”<sup>29</sup>. Voor de openbare verkoop van roerende goederen heeft de notaris geen monopolie, aangezien de gerechtsdeurwaarder dit ook kan.<sup>30</sup>

**12. DOEL VAN HET MONOPOLIE** - Het monopolie werd ingevoerd in het algemeen belang, in het belang van particulieren, in het belang van een goede redactie van de akte én het belang de notaris te beschermen tegen de concurrentie van zaakgelastigden (makelaars).<sup>31</sup> Het waren die zaakgelastigden die er een gewoonte van maakten onroerende goederen openbaar toe te wijzen en nadien de verkoop lieten vastleggen, of een onderhandse overeenkomst opstelden die ze nadien lieten registreren.<sup>32</sup> Dit schond het algemeen belang, benadeelde de Schatkist en bracht de rechten van particulieren in gevaar.<sup>33</sup> De wetgever kende dit monopolie dan ook voornamelijk toe met de bedoeling om misbruiken bij openbare verkopen te vermijden en een einde te maken aan de situatie waarbij iedereen zomaar een openbare verkoop kon organiseren.<sup>34</sup>

### 1.2.3. Essentiële kenmerken van een openbare verkoop

**13. DRIE ESSENTIËLE KENMERKEN** - De rechtsleer is het erover eens dat er drie essentiële kenmerken aanwezig moeten zijn om van een openbare verkoop te kunnen spreken:

- 1) De openbare tekoopstelling;
- 2) De openbare mededinging;

WEYTS, *La vente immobilière. La vente de gré à gré. La vente publique volontaire*, Brussel, Kluwer, 2002, 399.

<sup>27</sup> Krachtens artikel 41 en 162 van de Grondwet zijn de gemeenten - onder het bestuurlijk toezicht van de toezienende overheid - soeverein voor alles wat het gemeentelijk belang betreft. De burgemeester is bevoegd om een onroerend goed van de gemeente te verkopen en om authenticiteit te verlenen aan de akte die hij zelf opstelt van het verricht zijn van de handelingen van koop-verkoop.

<sup>28</sup> RvS (4<sup>e</sup> k.) 10 juli 1984, nr. 24.601, *ArrRvS* 1984, 1451-1454; J. HERBOTS, S. VAN DER AUWERA en M. VERVOORT, “Koop” in H. COUSY, J. COUTURIER, R. DERINE, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, II.A.1, *Algemene begrippen*, Mechelen, Kluwer, 2015, (11) 99; B. INDEKEU, “Vormvoorschriften bij verkoop van gemeentelijk onroerend goed in het nieuwe Decreet Lokaal Bestuur. Een gemiste kans om klare wijn te schenken”, *T.Gem.* 2019, 29; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. I: Verkoop uit de hand - vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, (635) 637; L. WEYTS, *La vente immobilière. La vente de gré à gré. La vente publique volontaire*, Brussel, Kluwer, 2002, 399.

<sup>29</sup> Art.1, lid 2 Ventôsewet.

<sup>30</sup> Art. 1195 Gerechtelijk Wetboek; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 78; P. NOUWKENS, “Openbare verkoping van roerende goederen: mogelijke aantasting notariële bevoegdheid”, *Notarius* 1992, 74; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 14, voetnoot 34.

<sup>31</sup> A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 14.

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> A. MICHIELSENS, “De openbare verkoping na de wet van 15 mei 2009”, *Not.Fisc.M.* 2010, 20.

3) De openbare toewijzing.<sup>35</sup>

## a. De openbare tekoopstelling

**14. PUBLICITEIT** – De openbare verkoop vereist dat een onroerend goed te koop wordt aangeboden aan een toeloop van personen en dat het recht om aanbiedingen of opbiedingen te doen niet wordt voorbehouden voor bepaalde aangewezen personen.<sup>36</sup> Op welke wijze de notaris het goed te koop aanbiedt hangt af van de lokale gebruiken, de wensen van zijn cliënt en de aard en de ligging van het te verkopen goed.<sup>37</sup> De notaris gebruikt ook de taal van de streek.<sup>38</sup> De publiciteit mag niet misleidend zijn en de notaris mag het

---

<sup>35</sup> M. DE POTTER DE TEN BROECK, L. SPELTINCX, “Het begrip openbare verkoop in een modern jasje”, *Not.Fisc.M.* 2016, 315; P. NOUWKENS, “Openbare verkoping van roerende goederen: mogelijke aantasting notariële bevoegdheid”, *Notarius* 1992, 75; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 423; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 78; A. PUTTEMANS, “Réflexions autour des notions de vente et enchères publiques mobilières”, in J.-P. BEAUTHIER, K. BERNAUW en J.-M. BINON, *Liber amicorum Jean-Luc Fagnart*, Brussel, Anthemis-Bruylant, 2008, 916-917; L. ROUSSEAU, “Vente par offres” in Fédération royale des notaires de Belgique, *La négociation immobilière: l’apport du notariat*, Brussel, Bruylant, 1998, 491; A. VAN DEN BOSSCHE, “De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve GPS uit te schakelen” in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële Geschriften*, Gent, Larcier, 2011, 6; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 10; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 112-113.

<sup>36</sup> M. DE POTTER DE TEN BROECK, L. SPELTINCX, “Het begrip openbare verkoop in een modern jasje”, *Not.Fisc.M.* 2016, 315; P. NOUWKENS, “Openbare verkoping van roerende goederen: mogelijke aantasting notariële bevoegdheid”, *Notarius* 1992, 73; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 113.

<sup>37</sup> M. DE POTTER DE TEN BROECK, L. SPELTINCX, “Het begrip openbare verkoop in een modern jasje”, *Not.Fisc.M.* 2016, 315; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 440; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 93; A. VAN DEN BOSSCHE, “De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve GPS uit te schakelen” in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële Geschriften*, Gent, Larcier, 2011, 10; L. WEYTS, *Notariële contractenrecht. 1: Verkoop uit de hand - vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, (635) 647.

<sup>38</sup> In haar advies nr. 3823/I/P van 18 december 1975 adviseerde de Vaste Commissie voor Taaltoezicht (VCT) dat de notaris, in zijn betrekkingen met het publiek, de bij K.B. van 18 juli 1966 gecoördineerde wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken (SWT) moet naleven. Volgens de VCT moet de notaris de administratieve taalregeling van zijn standplaats of, indien hij buiten die standplaats optreedt, de taalregeling van de plaats van de lokalitie van het voorwerp van zijn optreden, eerbiedigen. Voor randgemeenten schrijft art. 24 SWT het gebruik van Nederlands en Frans voor, volgens de vaste rechtspraak van de VCT moet daarbij voorrang worden verleend aan het Nederlands.

<sup>39</sup> KB 18 juli 1966 houdende coördinatie van de wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken, *BS* 2 augustus 1966; VASTE COMMISSIE VOOR TAALTOEZICHT, *Openbare verkopen - notariële aanplakbrieven - onroerende goederen gelegen in gemeenten met een bijzonder taalstatuut (in casu Sint-Genesius-Rode) - taalgebruik - tweetalige aanplakbrieven met voorrang voor de officiële taal van het taalgebied.*, 29 november 2001, *T.Not.* 2002, 706; E. VAN TRICHT, “De



onroerend goed niet mooier voorstellen dan het in werkelijkheid is.<sup>40</sup> Vormen van publiciteit zijn: affiches op het goed en op andere plaatsen in de buurt, notariële berichten in notariële weekbladen of gewone dag- en weekbladen, berichten op het internet en kleine affiches die kunnen worden uitgedeeld op een andere openbare verkoop.<sup>41</sup>

**15. BEPERKINGEN AAN DE PUBLICITEIT** – Een beperking van het publiek door het instellen van algemene toegangsvoorwaarden ontnemt het openbare karakter van de verkoop niet.<sup>42</sup> Het betalen van inkomgeld, het voorbehouden van toegang aan een bepaalde beroepsgroep of nationaliteit of elke andere algemene voorwaarde zijn mogelijk.<sup>43</sup> Dit staat in contrast met het principe dat de toegankelijkheid tot de verkoping of het recht om te bieden niet voorbehouden mag zijn voor bepaalde aangewezen personen (zie *supra*). Er heerst dan ook onduidelijkheid over deze beperkingen.

## b. De openbare mededinging

**16. OPENBAAR EN CONCURRENTIEEL KARAKTER** – De mededinging wordt bepaald door het openbaar en het concurrentieel karakter van de biedingen.<sup>44</sup> Het openbaar karakter van de biedingen veronderstelt dat de aanwezige

vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 114; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1: Verkoop uit de hand - vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, (635) 647.

<sup>40</sup> D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 94; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 441; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 113-114; L. WEYTS, “Misleidende reclame in de notariële publiciteit”, *T.Not.* 1979, 225 e.v.; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1: Verkoop uit de hand - vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, (635) 647.

<sup>41</sup> Memorie van Toelichting, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 2407/001, 122-124; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 95; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 442; P. NOUWKENS, “Openbare verkoping van roerende goederen: mogelijke aantasting notariële bevoegdheid”, *Notarius* 1992, 74; L. SPELTINCX, “De openbare verkoop in het digitale tijdperk”, *Not.Fisc.M.* 2018, 254; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. 1: Verkoop uit de hand - vrijwillige openbare verkoop*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, (635) 647-679.

<sup>42</sup> J. ESPEEL, “[Getarifeerde rechtshandelingen] Openbare verkopen van lichamenlijk roerende goederen” in F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium, 2019, (1245) 1249; P. NOUWKENS, “Openbare verkoping van roerende goederen: mogelijke aantasting notariële bevoegdheid”, *Notarius* 1992, 73.

<sup>43</sup> J. ESPEEL, “[Getarifeerde rechtshandelingen] Openbare verkopen van lichamenlijk roerende goederen” in F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium, 2019, (1245) 1249; P. NOUWKENS, “Openbare verkoping van roerende goederen: mogelijke aantasting notariële bevoegdheid”, *Notarius* 1992, 73; M. VAN DEN ABEELE, “La vente publique volontaire d’antiquités, d’objets d’art et de collections”, *DCCR* 2019, 8; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 114.

<sup>44</sup> *Ibid.*, 115.

liefhebbers hebben kunnen vaststellen dat er een bod werd uitgebracht.<sup>45</sup> Het concurrentieel karakter veronderstelt dat de biedingen samenkomen tijdens eenzelfde vergadering en dus niet gespreid in de tijd.<sup>46</sup> Deze concurrentie moet zeker aanwezig zijn op het moment dat het goed zal worden toegewezen. Op die manier kan elke kandidaat-koper op dat moment beslissen of hij/zij wil kopen, of daar nog een bod voor nodig is en hoeveel dat bod dan moet bedragen.<sup>47</sup>

17. OPBIEDINGEN – Artikel 1, lid 2 Ventôsewet bepaalt dat het goed alleen aan de hoogst- en laatstbiedende persoon mag worden toegewezen. Dit impliceert dat de biedingen “opbiedingen” moeten zijn, wat wil zeggen dat de biedingen elkaar moeten opvolgen en het laatste bod altijd hoger is dan het voorgaande.<sup>48</sup>

### c. De openbare toewijzing

18. TOEWIJZING EN AANVAARDING – Tot slot is vereist dat één van de kandidaat-kopers in het openbaar als koper wordt aanvaard.<sup>49</sup> Het Hof van Cassatie oordeelde dat: “*het vrijwillig in openbare verkoop stellen van een onroerend goed, in de regel, slechts een oproep tot aanbiedingen is; dat het bod de aanbieding tot koop uitmaakt en dat de verkoop slechts voltooid is wanneer de verkoper de aangeboden prijs aanneemt*”.<sup>50</sup> Het openbaar te koop stellen van een goed is dus slechts een voorstel om te contracteren en geen aanbod tot

<sup>45</sup> J. ESPEEL, “[Getarifeerde rechtshandelingen] Openbare verkopen van lichamelijk roerende goederen” in F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium, 2019, (1245) 1250; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 96; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 443; P. NOUWKENS, “Openbare verkoping van roerende goederen: mogelijke aantasting notariële bevoegdheid”, *Notarius* 1992, 74; A. VAN DEN BOSSCHE, “De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve GPS uit te schakelen” in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële Geschriften*, Gent, Larcier, 2011, 11-12; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 13; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 115. <sup>46</sup> E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 115.

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 96; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 443; A. VAN DEN BOSSCHE, “De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve GPS uit te schakelen” in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Leuvense Notariële Geschriften*, Gent, Larcier, 2011, 11; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 13.

<sup>49</sup> J. ESPEEL, “[Getarifeerde rechtshandelingen] Openbare verkopen van lichamelijk roerende goederen” in F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium, 2019, (1245) 1251; M. VAN DEN ABEELE, “La vente publique volontaire d’antiquités, d’objets d’art et de collections”, *DCCR* 2019, 10; A. VAN DEN BOSSCHE, “Bedenkingen bij de openbare verkoping”, *T.Vred.* 2019, 15; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 116.

<sup>50</sup> Cass. 13 januari 1966, *Arr.Cass.* 1966, 613-615.

verkoppen.<sup>51</sup> Het is een uitnodiging van de verkoper tot de markt om zoveel mogelijk aanbiedingen te krijgen.<sup>52</sup> Als een kandidaat-koper een bod uitbrengt, dan is dit een aanbod tot kopen dat aanvaard of geweigerd kan worden.<sup>53</sup> De toewijzing aan de meestbiedende is nog geen aanvaarding van de verkoper maar een authentieke vaststelling van het hoogste bod.<sup>54</sup> Na de toewijzing blijft de koper vrij om al dan niet te contracteren, hij heeft namelijk het recht om de hoogst biedende te wantrouwen.<sup>55</sup> Het koopcontract komt dus pas effectief tot

---

<sup>51</sup> G. BAETEMAN, N. CARETTE, R. DEKKERS, K. VANHOVE en A-L. VERBEKE, *Handboek Burgerlijk Recht - deel III*, Morsel, Intersentia, 2007, 56; D. MICHIELS, "De openbare verkoop" in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X, [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 96; D., MICHIELS, "De openbare verkoop: 1 of 2 zitdagen?" in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 443.

<sup>52</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 117; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in B.TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 24.

<sup>53</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 117; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in B.TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 24; A. VAN DEN BOSSCHE, "De openbare verkoping. Wegens werken, gelieve GPS uit te schakelen" in C. CASTELEIN, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Levensse Notariële Geschriften*, Gent, Larcier, 2011, 11-12.

<sup>54</sup> G. BAETEMAN, N. CARETTE, R. DEKKERS, K. VANHOVE en A-L. VERBEKE, *Handboek Burgerlijk Recht - deel III*, Morsel, Intersentia, 2007, 56; J. HERBOTS, S. VAN DER AUWERA en M. VERVOORT, "Koop" in H. COUSY, J. COUTURIER, R. DERINE, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk, II.A.4, Veiling en openbare verkoping*, Mechelen, Kluwer, 2015, 241; D. MICHIELS, "De openbare verkoop" in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X, [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 96; D., MICHIELS, "De openbare verkoop: 1 of 2 zitdagen?" in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 444; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 117; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in B.TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 24; A. VAN DEN BOSSCHE, "Bedenkingen bij de openbare verkoping", *T.Vred.* 2019, 15.

<sup>55</sup> G. BAETEMAN, N. CARETTE, R. DEKKERS, K. VANHOVE en A-L. VERBEKE, *Handboek Burgerlijk Recht - deel III*, Morsel, Intersentia, 2007, 56; J. HERBOTS, S. VAN DER AUWERA en M. VERVOORT, "Koop" in H. COUSY, J. COUTURIER, R. DERINE, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk, II.A.4, Veiling en openbare verkoping*, Mechelen, Kluwer, 2015, 241; D. MICHIELS, "De openbare verkoop" in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X, [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 96-97; D., MICHIELS, "De openbare verkoop: 1 of 2 zitdagen?" in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 444; A. VAN DEN BOSSCHE, "Bedenkingen bij de openbare verkoping", *T.Vred.* 2019, 15.

stand wanneer de verkoper het hoogste bod aanvaard,<sup>56</sup> zoals ook het Hof van Cassatie bevestigt.<sup>57</sup>

**19. VERKOPING PER AFSLAG** – Uit de vereiste dat de toewijzing alleen aan de hoogst- en laatstbiedende mag geschieden, wordt traditioneel afgeleid dat de verkoping via opbieden moet gebeuren (*supra* randnummer 17).<sup>58</sup> Het is echter ook mogelijk een *verkoping per afslag* te organiseren.<sup>59</sup> Bij verkopingen per afslag worden biedingen voorgesteld in een dalende volgorde.<sup>60</sup> Dit wil zeggen dat men start van een te hoge prijs en afdaalt tot iemand akkoord gaat.<sup>61</sup> Door het akkoord gaan met de voorgestelde prijs ontstaat er in hoofde van de kandidaat-koper een bindend bod.<sup>62</sup>

### 1.3. VERKOOP UIT DE HAND

#### 1.3.1. Begripsomschrijving

**20. PROCEDURE** – Bij een verkoop uit de hand van een onroerend goed is de klassieke weg dat de koper via een notaris, een makelaar<sup>63</sup> of via een advertentie

<sup>56</sup> G. BAETEMAN, N. CARETTE, R. DEKKERS, K. VANHOVE en A-L. VERBEKE, *Handboek Burgerlijk Recht - deel III*, Morsel, Intersentia, 2007, 56; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X. [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 97; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 444; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, “Koop” in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 117; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, “Koop” in B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 24.

<sup>57</sup> Cass. 29 maart 2012, *RW* 2012-13, 1142-1145, noot D. MICHIELS; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X. [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 97; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zittingen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 444.

<sup>58</sup> E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 117.

<sup>59</sup> J. ESPEEL, “[Getarifeerde rechtshandelingen] Openbare verkopen van lichamelijk roerende goederen” in F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium, 2019, (1245) 1250; M. VAN DEN ABEELE, “La vente publique volontaire d’antiquités, d’objets d’art et de collections”, *DCCR* 2019, 11; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 117.

<sup>60</sup> M. VAN DEN ABEELE, “La vente publique volontaire d’antiquités, d’objets d’art et de collections”, *DCCR* 2019, 12; E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 117.

<sup>61</sup> M. VAN DEN ABEELE, “La vente publique volontaire d’antiquités, d’objets d’art et de collections”, *DCCR* 2019, 12.

<sup>62</sup> E. VAN TRICHT, “De vrijwillige openbare verkoop” in C. CASTELEIN, E. GOOVAERTS, A. VERBEKE en L. WEYTS (eds.), *Notariële Facetten van het Contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 117.

<sup>63</sup> Zie KB 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, *BS* 19 januari 2007.

in een lokale krant of online op het pand van zijn dromen is gestoten en na onderhandeling met de eigenaar tot een akkoord is gekomen over de prijs en de andere modaliteiten.<sup>64</sup> Dit contract wordt vervolgens vastgelegd in een onderhandse akte, het ‘compromis’.<sup>65</sup> De verkoping uit de hand is uitdrukkelijk voorzien in artikelen 1193 *bis-ter* Ger.W.

### 1.3.2. Totstandkoming

**21. TEKOOPESTELLING** – Eerst moet het onroerend goed te koop worden gesteld. De verkoper kan dit zelf doen of met de hulp van een vastgoedmakelaar<sup>66</sup> of een notaris<sup>67</sup>. Ook hier maakt het te koop aanbieden van het onroerend goed geen aanbod tot contracteren uit, het is slechts een uitnodiging om een bod te doen, ook al is er een prijs geafficheerd.<sup>69</sup> Een online

<sup>64</sup> L. COLLON, A. CULOT, C. GAIONI, D. HUNIN, J. LARDINOIS, F. MENNIG, L. ROUSSEAU en P. VAN DEN EYNDE, *Le compromis de vente*, Limal, Anthemis, 2006, 7-9; D. MICHIELS, “De openbare verkoop” in S. BOULY, L. HANSEN, D. MICHIELS, en M. MUYLLE (eds.), *X., [Notariële praktijk] Dagdagelijks of toch niet? De praktijk anders bekeken VLN-Congres 6 december 2014*, Mechelen, Kluwer, 2014, 76; D., MICHIELS, “De openbare verkoop: 1 of 2 zidagen?” in *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 421; R. TIMMERMANS, *De onderhandse koop en verkoop van een onroerend goed door particulieren*, Mechelen, Kluwer, 2009, 3; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, “Koop” in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 100-101; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, “Koop” in B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 8.

<sup>65</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, “Koop” in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 101; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, “Koop” in B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 8; R. TIMMERMANS, “Notariële openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snijpunt van elektronische wegen”, *T.App.* 2012, afl. 2, 2.

<sup>66</sup> Art. 3, 1° KB 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, *BS* 13 oktober 1993.

<sup>67</sup> KB 14 november 2006 tot goedkeuring van regels inzake de bemiddeling door de notarissen betreffende de minnelijke of gerechtelijke verkoop van onroerende goederen, *BS* 28 november 2006.

<sup>68</sup> Cass. 11 juni 2010, *TBBR* 2010, 421, noot B. VAN DEN BERGH; Cass. 31 januari 2002, *T.Not.* 202; R. TIMMERMANS, “Notariële openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snijpunt van elektronische wegen”, *T.App.* 2012, afl. 2, 2-3; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. Deel 1. Verkoop uit de hand - Vrijwillige openbare verkoop*, Antwerpen, Kluwer, 2014, 3.

<sup>69</sup> Antwerpen 13 mei 2008, *NJW* 2008, 885-887; Antwerpen 4 juni 2012, *NJW* 2013, 599-601; Rb. Brugge 29 juni 2005, *T.App.* 2006, afl. 2, 26-29; Rb. Brussel (Kort Ged.), 31 mei 1995, *TBBR* 1996, 68; Rb. Brussel 21 maart 2008, *T.Not.* 2010, 217-220; Rb. Hasselt 8 januari 2001, *RW* 2002-03, 628-630; Rb. Kortrijk 2 juli 1931, *Jurisprudence commerciale des Flandres* 1932, 126-131; Kg. Rb. Brussel 23 februari 2004, *T.Not.* 2004, 353; Kh. Dendermonde 27 juni 2013, *TGR* 2014, 98-100; C. DELFORGE, “L’offre de contracter et la formation du contrat”, *TBBR* 2004, 559; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 1964, 522; R. TIMMERMANS, “De verkoop van een onroerend goed met tussenkomst van een vastgoedmakelaar: hoe gericht is het aanbod in een advertentie?”, *TVV* 2006, 793-794; R. TIMMERMANS, “Notariële openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snijpunt van elektronische wegen”, *T.App.* 2012, afl. 2, 9-10; R. TIMMERMANS, *Koop en verkoop van een onroerend goed met inschakeling van een vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2014, 169; L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. Deel 1. Verkoop uit de hand - Vrijwillige openbare verkoop*, Antwerpen, Kluwer, 2014, 4.

advertentie geplaatst op Immo-Web, bijvoorbeeld, maakt geen aanbod uit.<sup>70</sup> Ook hier kan het te koop aanbieden van het goed op verschillende manieren zoals: affiches op het goed zelf of in de buurt van het goed of advertenties in dag- en weekbladen. Ook advertenties op het internet zijn mogelijk, deze kunnen naargelang het goed verkocht wordt met de hulp van respectievelijk een vastgoedmakelaar of een notaris geplaatst worden op de website van deze tussenpersoon. De tekoopstelling van een onroerend goed leidt de onderhandelingsfase in.<sup>71</sup>

**22. ONDERHANDELINGSFASE** - Tijdens de onderhandelingsfase kunnen de partijen onderhandelen over de prijs en de modaliteiten van de koopovereenkomst die ze van plan zijn de sluiten. Omdat er nog geen contract gesloten is, spreken we nog over de precontractuele fase. Maar ook tijdens deze fase kunnen er problemen opduiken.<sup>72</sup> Bepaalde gedragingen zijn niet toegelaten en kunnen leiden tot precontractuele aansprakelijkheid.<sup>73</sup>

**23. AANBOD** - De onderhandelingsfase komt op zijn einde wanneer een van de partijen een aanbod doet. We spreken van een aanbod wanneer de ene partij aan de andere een voorstel doet dat alle essentiële elementen van de te sluiten overeenkomst bevat en waarbij het louter aanvaarden door de wederpartij volstaat om het contract tot stand te laten komen.<sup>74</sup> Een aanbod bevat bijgevolg een psychologisch element, de bedoeling van de aanbieder om in geval van aanvaarding gebonden te zijn door de overeenkomst, en een materieel element,

---

<sup>70</sup> R. TIMMERMANS, *Koop en verkoop van een onroerend goed met inschakeling van een vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2014, 169.

<sup>71</sup> L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht. Deel 1. Verkoop uit de hand - Vrijwillige openbare verkoop*, Antwerpen, Kluwer, 2014, 4.

<sup>72</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 115; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 23.

<sup>73</sup> Art. 5.17 BW; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 115; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 23.

<sup>74</sup> Art. 5.19 BW; Cass. 23 september 1969, *Arr Cass.* 1970, 84-89; J. CALLEBAUT, "Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed, quo vadis?", *TBBR* 2013, 393; C. DELFORGE, "L'offre de contracter et la formation du contrat", *TBBR* 2004, 559-560; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 116; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1*, Brugge, die Keure, 2005, 118; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 23; R. TIMMERMANS, *Koop en verkoop van een onroerend goed met inschakeling van een vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2014, 170; R. TIMMERMANS, "Dwaling en bedrog bij koop en verkoop van onroerend goed" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 91; A. VAN DE MEULEBROUCKE, "Opties en aanverwante rechtsfiguren" in B. TILLEMEN, N. PORTUGAELS en A-L. VERBEKE (eds.), *Knelpunten Opties*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 20.

met name alle essentiële elementen van het voorgestelde contract.<sup>75</sup> Het aanbod kan zowel mondeling als schriftelijk worden gedaan.<sup>76</sup>

**24. ESSENTIËLE EN SUBSTANTIËLE ELEMENTEN** - De essentiële elementen die bij een aanbod vereist zijn, zijn de wezenlijke kenmerken van de beoogde overeenkomst.<sup>77</sup> Bij een koopovereenkomst zijn dit de zaak en de prijs.<sup>78</sup> Wat de prijs betreft, moet deze bepaald of bepaalbaar zijn.<sup>79</sup> Substantiële elementen zijn geen essentiële of wezenlijke kenmerken van de overeenkomst maar elementen waaraan één van de partijen een doorslaggevend belang hecht.<sup>80</sup>

**25. AANVAARDING** - Na het aanbod kan er overgegaan worden tot een aanvaarding. De aanvaarding is een wilsuiting die volledig met het aanbod overeenstemt.<sup>81</sup> Indien er nog wijzigingen aan het aanbod worden geformuleerd, spreekt met niet over een aanvaarding maar een tegenbod.<sup>82</sup> De koop komt tot stand op het ogenblik dat de aanbieder kennisneemt van de aanvaarding of daarvan redelijkerwijze kennis had kunnen nemen.<sup>83</sup>

<sup>75</sup> J. CALLEBAUT, "Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed, quo vadis?", *TBBR* 2013, 393; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek I*, Brugge, die Keure, 2005, 118; S. STIJNS, B. TILLEMEN, W. GOOSSENS, B. KOHL, E. SWAENPOEL en K. WILLEMS, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten: Koop en aanneming 1999-2006", *TPR* 2008, 1450.

<sup>76</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 116; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 23.

<sup>77</sup> J. CALLEBAUT, "Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed, quo vadis?", *TBBR* 2013, 394; M. DAMBRE, *Bijzondere Overeenkomsten. Syllabus*, Brugge, die Keure, 2012, 5; C. DELFORGE, "L'offre de contracter et la formation du contrat (1ère partie)", *TBBR* 2004, (550) 552-553.

<sup>78</sup> Art. 1583 oud BW; J. CALLEBAUT, "Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed, quo vadis?", *TBBR* 2013, 394.

<sup>79</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 111.

<sup>80</sup> J. CALLEBAUT, "Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed, quo vadis?", *TBBR* 2013, 394; C. DELFORGE, "L'offre de contracter et la formation du contrat (1ère partie)", *TBBR* 2004, (550) 552-553.

<sup>81</sup> Art. 5.20 BW; J. CALLEBAUT, "Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed, quo vadis?", *TBBR* 2013, 393; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 116; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 24.

<sup>82</sup> F. GLANSDORFF, "L'offre de vente d'un immeuble", *Rec.gén.enr.not.* 2007, 243; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 116; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 24.

<sup>83</sup> F. BOUCKAERT, "Verbintenissenrecht en notariële praktijk" in L. WEYTS, A-L. VERBEKE, E. GOOVAERTS en C. CASTELEIN (eds.), *Notariële facetten van het contractenrecht*, Leuven, Universitaire Pers, 2004, 293-311; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 117; B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE, "Koop" in

## 2. VERKOOP ONDER GESLOTEN OMSLAG: OPENBARE VERKOOP OF VERKOOP UIT DE HAND?

**26. OPZET** – In dit deel overlopen we de verschillende kenmerken van de procedure van bieden onder gesloten omslag en gaan we na in welke mate deze kenmerken aansluiten bij een openbare verkoop dan wel een verkoop uit de hand. We hanteren in Hoofdstuk 1 de ‘klassieke procedure’ van verkoop via bieden onder gesloten omslag. Onder de ‘klassieke procedure’ wordt verstaan: de verkoop via bieden onder gesloten omslag waarbij de omslagen worden geopend in het bijzijn van alle bidders en waarbij het goed wordt toegekend aan de hoogste bidder. In deel 4 behandelen we de situaties waarin niet alle bidders aanwezig zijn bij het openen van de omslagen en waarin het goed niet wordt toegewezen aan de hoogste bidder.

### 2.1. ‘KLASSIEKE PROCEDURE’ VAN VERKOOP ONDER GESLOTEN OMSLAG

#### 2.1.1. *Tekoopstelling van het goed*

**27. TEKOOPESTELLING** – De procedure van verkopen onder gesloten omslag start met het te koop aanbieden van het onroerend goed. Dit kan opnieuw (*supra* randnummers 14 en 21) via allerlei verschillende manieren gaande van affiches tot online advertenties. De tekoopstelling maakt wederom (*supra* randnummers 18 en 21) geen aanbod tot contracteren uit, het is slechts een uitnodiging tot aanbiedingen. Op basis van dit criterium kunnen we dus niet zeggen of de verkoop onder gesloten omslag eerder aansluit bij een openbare verkoop dan wel een verkoop uit de hand. Het is echter wel zo dat een openbare tekoopstelling niet vereist is om van een verkoop via bieden onder gesloten omslag te kunnen spreken. Indien het recht om aanbiedingen of opbiedingen te doen, voorbehouden zou worden voor bepaalde aangewezen personen, kan er al geen sprake meer zijn van een openbare verkoop (*supra* randnummer 14).

**28. TEKOOPESTELLING IN NEDERLAND** – In Nederland kan een verkoop bij inschrijving zowel door een vastgoedmakelaar als door een notaris georganiseerd worden. De NVM (Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs<sup>84</sup> in onroerende goederen) is de grootste ledenorganisatie van makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen in Nederland.<sup>85</sup> Ik sta in dit werk dan ook alleen maar stil bij de regels uit de NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving<sup>86, 87</sup>. Een huis te koop aanbieden via een makelaar kan in Nederland op verschillende manieren. Meestal wordt het onroerend goed geplaatst op [funda.nl](https://www.funda.nl/)<sup>88</sup>, de grootste huizensite

---

B.TILLEMANS en A-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 24.

<sup>84</sup> Een taxateur is iemand die de waarde van een (onroerend) goed schat.

<sup>85</sup> Zie rubriek “Over NVM” op hun website: <https://www.nvm.nl/over-nvm/>.

<sup>86</sup> NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving, Update april 2016 (enkel beschikbaar voor leden NVM).

<sup>87</sup> Belangrijk om te vermelden dat van deze voorwaarden kan afgeweken worden mits duidelijke vermelding in het NVM-inschrijvingsformulier.

<sup>88</sup> <https://www.funda.nl/>.



van Nederland.<sup>89</sup> Een huis te koop aanbieden op deze website kan enkel via een NVM-makelaar.<sup>90</sup> De NVM-makelaar stelt aan alle kandidaat-kopers een informatiepakket met volgende documenten ter beschikking; concept-koopovereenkomst met bijlagen, het NVM-inschrijfformulier, de gegevens die de verkoper in het kader van diens informatieplicht behoort mede te delen, consumentenfolder<sup>91</sup> verkoop bij inschrijving en een exemplaar van de inschrijvingsvoorwaarden.<sup>92</sup> Indien er verkocht wordt via een notaris, dient deze de verkoop bij inschrijving bekend te maken.<sup>93</sup> Hij brengt daarnaast alle belanghebbenden op de hoogte van de verkoop en bezorgt hen de nodige informatie en documenten.<sup>94</sup>

**29. PRIJS** - Een belangrijk aspect bij de tekoopstelling van het onroerend goed is de prijs. Er bestaan verschillende soorten prijzen. De **vraagprijs** is de prijs die de verkoper naar eigen inzicht of na overleg met de vastgoedmakelaar vraagt.<sup>95</sup> De **'vanafprijs'** is een minimumprijs, het is niet de bedoeling dat er een bod wordt uitgebracht onder deze prijs.<sup>96</sup> Bij de tekoopstelling van een onroerend goed onderscheiden we drie situaties: 1) het goed wordt te koop aangeboden zonder een vraagprijs, 2) het goed wordt de koop aangeboden met een vraagprijs of 3) het goed wordt te koop aangeboden met een 'vanafprijs'.<sup>97</sup>

**30. AFWEZIGHEID VRAAGPRIJS** - Een onroerend goed kan te koop aangeboden worden zonder vermelding van een vraagprijs zodat de kandidaat-kopers uitgenodigd worden om biedingen te doen en zelf het prijsniveau te bepalen.<sup>98</sup> Deze procedure wordt ook wel de vrije 'vanafprijs'-bieding genoemd.<sup>99</sup> Artikel 2, 1° van het Koninklijk Besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars bepaalt echter dat er een duidelijke omschrijving moet zijn van de grenzen waarbinnen de vastgoedmakelaar kan onderhandelen over de prijs. Als aan de

<sup>89</sup> X., "Je huis verkopen? Het verkoopproces in 7 stappen", <https://www.nvm.nl/wonen/verkopen/geraadpleegd> op 18/04/2022.

<sup>90</sup> *Ibid.*

<sup>91</sup> Consumentenfolder Verkoop bij Inschrijving van de Juridische Dienst NVM, <https://www.pietersmakelaars.nl/woningaanbod/janverfaillweg620/consumentenfolder.pdf>.

<sup>92</sup> Art. 3 NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving, Update april 2016 (enkel beschikbaar voor leden NVM).

<sup>93</sup> Art. 2.1 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), "Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996", [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flsystem/media/3\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flsystem/media/3_avv_inschrijving_19963.pdf); X., "3.6 Verkoop bij inschrijving" in *Registergoederenrecht*, <https://www.notariaatonline.nl/handboek-registergoederenrecht/hypotheek-en-executie-inclusief-pandrecht-en-partnerverklaring/3-6/>.

<sup>94</sup> Art. 2.1 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), "Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996", [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flsystem/media/3\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flsystem/media/3_avv_inschrijving_19963.pdf).

<sup>95</sup> R. TIMMERMANS, "Tussentijdse wijziging van de vraagprijs en makelaarsloon", *T.App.* 2002, afl. 4, 17.

<sup>96</sup> X., "Vraagprijs, richtprijs, vanafprijs, bod onder gesloten omslag, ... hoe zit dat?", *Rosseeel.be* 2020, <https://www.rosseeel.be/nieuws-en-evenementen/vraagprijs-bieden>.

<sup>97</sup> R. TIMMERMANS, "Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een 'vanafprijs'", *T. App.* 2019, afl. 4, 6.

<sup>98</sup> *Ibid.*

<sup>99</sup> R. TIMMERMANS, "Wettelijk kader vastgoedmakelaardij" in R. TIMMERMANS, *Het tuchtrecht en het tuchtprocesrecht van de vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2020, 15.

vastgoedmakelaar de opdracht werd gegeven om te onderhandelen over de prijs, dan moet de minimum vraagprijs duidelijk gespecificeerd zijn.<sup>100</sup> Het aanbod van een vastgoedmakelaar, die optreedt voor de verkoper, moet bijgevolg altijd een vraagprijs bevatten.<sup>101</sup>

**31. VERKOOP MET VRAAGPRIJS** – Een vastgoedmakelaar kan namens de verkoper een vraagprijs afficheren. In dat geval zijn de kandidaat-kopers duidelijk geïnformeerd en hebben ze de kans om biedingen te doen die onder of boven de vraagprijs liggen.<sup>102</sup> Op die manier ontstaat er een onderhandelingsmarge.<sup>103</sup> Het vaststellen van een vraagprijs is voor de vastgoedmakelaar niet altijd even makkelijk omdat het risico bestaat dat hij een te lage prijs opgeeft. In dat geval doet alleen de koper als winnende partij een goede zaak.<sup>104</sup> Wanneer meerdere kandidaat-kopers bereid zijn om de vraagprijs te betalen of wanneer meerdere kandidaat-kopers een gelijkwaardig bod uitbrengen, is het voor de vastgoedmakelaar interessant om een biedingsronde onder gesloten omslag te organiseren.<sup>105</sup> In dat geval is het wel noodzakelijk dat de vastgoedmakelaar met de deelnemers een aantal biedingsvoorwaarden afspreekt zodat, met het oog op rechtszekerheid, alle kandidaat-kopers gelijk behandeld worden.<sup>106</sup>

**32. VERKOOP MET ‘VANAFPRIJS’** – Om het risico van het te koop stellen aan een te lage prijs te vermijden, wordt er heel vaak gebruik gemaakt van een ‘vanafprijs’. Werken met een ‘vanafprijs’ heeft vier voordelen:

- 1) het aantal biedingen stijgt omdat het onroerend goed door de lage prijs in een breder zoekprofiel valt waardoor er meer kandidaat-kopers zijn;
- 2) de verkoper bepaalt vrij welke biedingen hij accepteert en welke hij weigert;
- 3) het verkoopproces is korter;

---

<sup>100</sup> KB 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, *BS* 19 januari 2007; G. SCHENK, “Chronologisch ‘stap-voor-stap-draaiboek’ vastgoedmakelaar bij de verkoop van een onroerend goed” in H. COUSY, J.J. COUTURIER, R. VEKEMAN en J. HERBOTS (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1980, 14; R. TIMMERMANS, “Wettelijk kader vastgoedmakelaardij” in R. TIMMERMANS, *Het tuchtrecht en het tuchtprocesrecht van de vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2020, 15-16.

<sup>101</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T. App.* 2019, afl. 4, 6.

<sup>102</sup> R. TIMMERMANS, “Wettelijk kader vastgoedmakelaardij” in R. TIMMERMANS, *Het tuchtrecht en het tuchtprocesrecht van de vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2020, 15.

<sup>103</sup> *Ibid.*

<sup>104</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T. App.* 2019, afl. 4, 6.

<sup>105</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T. App.* 2019, afl. 4, 8; R. TIMMERMANS, “Wettelijk kader vastgoedmakelaardij” in R. TIMMERMANS, *Het tuchtrecht en het tuchtprocesrecht van de vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2020, 14.

<sup>106</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T. App.* 2019, afl. 4, 8.

- 4) het goed wordt vaak verkocht aan een prijs die hoger ligt dan de klassieke vraagprijs omdat de geïnteresseerden, omwille van de druk, de neiging hebben om boven elkaar uit te bieden.<sup>107</sup>

Daarentegen kan de lage prijs de schijn wekken dat het onroerend goed een lage kwaliteit heeft.<sup>108</sup> Kandidaat-kopers worden ook aangezet tot impulsief gedrag omdat ze geen richtlijnen hebben en kunnen zich bijgevolg bedrogen voelen als blijkt dat ze een veel te hoog bod hebben uitgebracht.<sup>109</sup>

**33. VOORBEELDREGLEMENT CIB – De Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (hierna: CIB) stelde een voorbeeldreglement<sup>110</sup> beschikbaar dat haar leden (vastgoedkantoren) kunnen gebruiken om een correcte en transparante samenwerking tussen de verkoper en de kandidaat-kopers te garanderen. In dit voorbeeldreglement staat het volgende wat betreft de prijs:**

*“De vraagprijs die in de publiciteit van het betrokken onroerend goed wordt weergegeven is een uitnodiging tot onderhandelen en bedraagt .....*€.

*Een bod kan uitgebracht worden onder, op of boven deze prijs.*

*Het                    minimum                    biedingsbedrag                    bedraagt .....*€.

*Het is uiteindelijk steeds de verkoper die bepaalt aan wie en voor welke prijs hij wil verkopen.”*

In dit voorbeeld wordt dus zowel een vraagprijs als een ‘vanafprijs’ gesteld. De vraagprijs geeft een idee over hoeveel de verkoper graag zou ontvangen. De ‘vanafprijs’ geeft een minimumbedrag aan dat moet geboden worden, wie een lager bod uitbrengt is eraan voor de moeite.

### *2.1.2. Aanbod*

**34. AANBOD ZOALS BIJ VERKOOP UIT DE HAND –** Bij een procedure van bieden onder gesloten omslag wordt er aan de kandidaat-kopers gevraagd om een bod neer te schrijven en in gesloten omslag af te geven.<sup>111</sup> Of dit bod een effectief aanbod tot contracteren uitmaakt is nog maar de vraag. Bij een verkoop uit de hand spreken we alleen over een aanbod als het alle essentiële en substantiële elementen van het te sluiten contract bevat waardoor de loutere aanvaarding door de tegenpartij volstaat om het contract te sluiten (*supra* randnummers 24-

<sup>107</sup> *Ibid.*

<sup>108</sup> *Ibid.*

<sup>109</sup> *Ibid.*, 7.

<sup>110</sup> Biedingen onder gesloten omslag: voorbeeldreglement CIB, opgesteld door het Vlaams Studietoel en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw, Uitgave 13 november 2020 (enkel beschikbaar voor leden CIB).

<sup>111</sup> X., “Bieden onder ‘gesloten omslag’ of openbare verkoop: wat is het verschil?”, *Notaris.be* 2021, <https://www.notaris.be/nieuws-pers/detail/bieden-onder-gesloten-omslag-of-openbare-verkoop-wat-is-het-verschil>.

25).<sup>112</sup> Wanneer een kandidaat-koper dus aan de verkoper een gesloten omslag afgeeft waarin zowel een prijs als een vermelding van het betreffende goed staat, is dit een geldig aanbod wat betreft een koop uit de hand. De CIB stelde ook een voorbeelddocument van een aanbod tot aankoop onder gesloten omslag ter beschikking van haar leden. Zij kunnen dit document gebruiken en aan de kandidaat-kopers geven. In dit voorbeeld is er een duidelijk artikel voorzien waarin een volledige beschrijving van het goed, waarop een bod wordt uitgebracht, kan ingevuld worden. Ook in het voorbeeldreglement<sup>113</sup> van de CIB staat dat er een bod moet worden uitgebracht via een biedingsdocument dat door de vastgoedmakelaar ter beschikking wordt gesteld. Het zal in de praktijk dus niet of nauwelijks voorkomen dat een kandidaat-koper een omslag indient die alleen een prijs bevat.

**35. BEPAALDE OF BEPAALBARE PRIJS** – De prijs moet bepaald of bepaalbaar zijn (*supra* randnummer 24). Een prijs is bepaalbaar in de zin van artikel 5.49 BW<sup>114</sup> wanneer deze bepaald kan worden op basis van objectieve elementen die niet afhangen van de loutere wil van één van de partijen.<sup>115</sup> Het is dus toegelaten dat een kandidaat-koper zijn bod afhankelijk maakt van het bod van een andereieder, bijvoorbeeld: “Ik bied 1500 euro meer dan de hoogst biedende”. Het is wel aanbevolen om dergelijke bieding op voorhand uit te sluiten. In het voorbeeldreglement van de CIB<sup>116</sup> staat dat een bod een vast en bepaald bedrag moet vermelden, en dat biedingen waarbij een bepaald bedrag boven op het hoogste bod wordt geboden nietig zijn en niet in overweging zullen worden genomen. Ook in de NVM-richtlijn uit Nederland staat dat 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, ongeldig is.<sup>117</sup> Volgens de richtlijn

---

<sup>112</sup> Cass. 23 september 1969, *Arr. Cass.* 1970, 84-89; J. CALLEBAUT, “Substantiële voorwaarden bij het bod tot aankoop van onroerend goed, quo vadis?”, *TBBR* 2013, 393; C. DELFORGE, “L’offre de contracter et la formation du contrat”, *TBBR* 2004, 559-560; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, “Koop” in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 116; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht - Boek 1*, Brugge, die Keure, 2005, 118; B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, “Koop” in B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek (negende herwerkte editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (1) 23; R. TIMMERMANS, “Dwaling en bedrog bij koop en verkoop van onroerend goed” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS, R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 91; R. TIMMERMANS, *Koop en verkoop van een onroerend goed met inschakeling van een vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2014, 170; A. VAN DE MEULEBROUCKE, “Opties en aanverwante rechtsfiguren” in B. TILLEMEN, N. PORTUGAELS en A.-L. VERBEKE (eds.), *Knelpunten Opties*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 20.

<sup>113</sup> Er bestaat dus zowel een voorbeeldreglement als een voorbeelddocument van aankoop.

<sup>114</sup> Art. 5.49 BW, voorheen art. 1129 oud BW.

<sup>115</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, “Koop” in V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek (zesde editie)*, Antwerpen, Intersentia, 2020, (90) 113.

<sup>116</sup> Biedingen onder gesloten omslag: voorbeeldreglement CIB, opgesteld door het Vlaams Studietoel en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw, Uitgave 13 november 2020 (enkel beschikbaar voor leden CIB).

<sup>117</sup> Art. 5.2 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), “Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996”, [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flysystem/media/3.\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flysystem/media/3._avv_inschrijving_19963.pdf); Consumentenfolder Verkoop bij Inschrijving van de Juridische Dienst NVM, <https://www.pietersmakelaars.nl/woningaanbod/janverfaillweg620/consumentenfolder.pdf>.

moeten alle bedragen worden uitgedrukt in euro's, als een absoluut getal en niet gerelateerd aan een ander bod.<sup>118</sup>

**36. AANBOD ZOALS BIJ OPENBARE VERKOOP** – Bij een openbare verkoop is vereist dat de biedingen openbaar en concurrentieel zijn (zie *supra* randnummer 16). Een procedure van bieden onder gesloten omslag heeft niet werkelijk een openbaar karakter aangezien de verschillende kandidaat-kopers niet op de hoogte zijn van de biedingen door de anderen. Men weet dus niet of en hoeveel andere biedingen er werden uitgebracht. Aan het concurrentieel karakter is gedeeltelijk voldaan aangezien alle omslagen tijdens een gemeenschappelijke vergadering worden geopend. Of er na deze opening nog mogelijkheid is om te bieden, bespreken we later. Daarnaast is het bij een openbare verkoop vereist dat het over opbiedingen gaat. Een bod uitbrengen onder gesloten omslag, zonder weet te hebben van andere biedingen en het bedrag daarvan, kan niet echt als een opbieding worden beschouwd. Wat het aanbod betreft, leunt een verkoop via bieden onder gesloten omslag eerder aan bij een verkoop uit de hand dan bij een openbare verkoop.

**37. AANBOD IN NEDERLAND** – Als de verkoper de verkoop bij inschrijving laat verzorgen door een NVM-makelaar dan zal deze de NVM-richtlijn<sup>119</sup> toepassen. Dit betekent dat de geïnteresseerden een bod moeten uitbrengen via het NVM-inschrijfformulier. U brengt een bod uit door dit formulier volledig in te vullen en in een gesloten omslag aan de verkopende makelaar te bezorgen. Bieden via fax of e-mail is ook mogelijk maar dan is de geheimhouding van uw bod niet gegarandeerd.<sup>120</sup> Indien de verkoop wordt georganiseerd door een notaris, dan brengt de bieder zijn bod uit op een door de notaris vooraf of tijdens de zitting beschikbaar gesteld inschrijvingsbiljet.<sup>121</sup> Dit inschrijvingsbiljet wordt overhandigd aan de notaris tijdens of voor de zitting.<sup>122</sup> Indien de bieder zijn inschrijvingsbiljet voor de zitting aan de notaris overhandigd, dient dit te gebeuren in een gesloten omslag die vermeldt dat deze een inschrijvingsbiljet bevat. Ook een vermelding van de betrokken inschrijving en de naam van de bieder zijn vereist.<sup>123</sup> De notaris controleert of aan alle voorschriften is voldaan,

<sup>118</sup> Art. 4 NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving, Update april 2016 (enkel beschikbaar voor leden NVM).

<sup>119</sup> NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving, Update april 2016 (enkel beschikbaar voor leden NVM).

<sup>120</sup> Consumentenfolder Verkoop bij Inschrijving van de Juridische Dienst NVM, <https://www.pietersmakelaars.nl/woningaanbod/janverfaillweg620/consumentenfolder.pdf>.

<sup>121</sup> Art. 3.1 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), "Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996", [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flsystem/media/3\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flsystem/media/3_avv_inschrijving_19963.pdf); X., "3.6 Verkoop bij inschrijving" in *Registergoederenrecht*, <https://www.notariaatonline.nl/handboek-registergoederenrecht/hypotheek-en-executie-inclusief-pandrecht-en-partnerverklaring/3-6/>.

<sup>122</sup> Art. 3.2 en art. 3.3 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), "Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996", [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flsystem/media/3\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flsystem/media/3_avv_inschrijving_19963.pdf); X., "3.6 Verkoop bij inschrijving" in *Registergoederenrecht*, <https://www.notariaatonline.nl/handboek-registergoederenrecht/hypotheek-en-executie-inclusief-pandrecht-en-partnerverklaring/3-6/>.

<sup>123</sup> Art. 3.3 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), "Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996", [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flsystem/media/3\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flsystem/media/3_avv_inschrijving_19963.pdf).

en neemt dan de omslag in bewaring nadat zowel hij als de bieder hun handtekening over de sluitrand aan de achterzijde hebben geplaatst, voorzien van de datum van aanbidding en een ambtsstempel van de notaris.<sup>124</sup>

### 2.1.3. Aanvaarding

**38. AANVAARDING** – Na alle omslagen ontvangen te hebben, roept de vastgoedmakelaar alle bidders bij elkaar om de omslagen openbaar te openen.<sup>125</sup> Tijdens deze opening zal de verkoper zijn keuze bekendmaken waarna de koop tot stand komt.<sup>126</sup> De verkoper heeft de vrijheid om een bod te aanvaarden of niet en is bijgevolg niet verplicht om op een bod in te gaan.<sup>127</sup> Op basis van de wijze van aanvaarding kunnen we niet zeggen of de procedure van bieden onder gesloten omslag eerder aansluit bij een openbare verkoop dan wel een verkoop uit de hand, beide zijn mogelijk. In Nederland worden alle ontvangen omslagen gelijktijdig geopend door de verkopende makelaar op zijn kantoor of door een door de verkoper te kiezen notaris ten kantore van de verkopende makelaar of op zijn eigen kantoor.<sup>128</sup> Het is toegestaan om daar als bieder bij aanwezig te zijn.<sup>129</sup> Nadat de verkopende makelaar of de notaris de inschrijfformulieren heeft geopend, stelt hij alleen de verkoper in kennis van de hoogte en de voorwaarden van de gedane biedingen.<sup>130</sup> De verkoper heeft het recht van gunning<sup>131</sup> en kan vrij bepalen of en aan wie hij zijn onroerend goed gunt.<sup>132</sup> De verkoper is in Nederland niet verplicht om aan de hoogste bieder te gunnen.<sup>133</sup> Na drie dagen bedenktijd worden de hoogte en de voorwaarden van de gedane biedingen voor alle bidders ter inzage gelegd op het kantoor van de verkopende makelaar.<sup>134</sup>

<sup>124</sup> *Ibid.*

<sup>125</sup> KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSEN (KFBN), “Bod onder gesloten omslag – Openbare verkoop?” in *Verslagen en Debatten van het Comité voor Studie en Wetgeving (CSW)*, 2006, Brussel, Bruylant, 180.

<sup>126</sup> *Ibid.*

<sup>127</sup> R. TIMMERMANS, “Wettelijk kader vastgoedmakelaardij” in R. TIMMERMANS, *Het tuchtrecht en het tuchtprocesrecht van de vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2020, 15.

<sup>128</sup> Art. 7 NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving, Update april 2016 (enkel beschikbaar voor leden NVM); Art. 4.3 en art. 4.4 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), “Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996”, [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flysystem/media/3\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flysystem/media/3_avv_inschrijving_19963.pdf); X., “3.6 Verkoop bij inschrijving” in *Registergoederenrecht*, <https://www.notariaatonline.nl/handboek-registergoederenrecht/hypotheek-en-executie-inclusief-pandrecht-en-partnerverklaring/3-6/>.

<sup>129</sup> Art. 7 NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving, Update april 2016 (enkel beschikbaar voor leden NVM).

<sup>130</sup> *Ibid.*

<sup>131</sup> Dit recht van gunning is niet vastgelegd in een wetsartikel maar is inherent aan het eigendomsrecht van de verkoper (zie Boek 5 Nederlands Burgerlijk Wetboek).

<sup>132</sup> X., “Bieden en onderhandelen, wat mag wel en niet?” in de Makelaarsland Biedgids, <https://www.makelaarsland.nl/biedgids/bieden-en-onderhandelen/>, geraadpleegd op 18/04/2022.

<sup>133</sup> Art. 8.2 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), “Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996”, [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flysystem/media/3\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flysystem/media/3_avv_inschrijving_19963.pdf); X., “3.6 Verkoop bij inschrijving” in *Registergoederenrecht*, <https://www.notariaatonline.nl/handboek-registergoederenrecht/hypotheek-en-executie-inclusief-pandrecht-en-partnerverklaring/3-6/>.

<sup>134</sup> Art. 7 NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving, Update april 2016 (enkel beschikbaar voor leden NVM).

#### 2.1.4. *Eigen conclusie*

**39. GEEN OPENBARE VERKOOP** – Ik concludeer dat we aan de hand van de wijze van tekoopstelling en de wijze van aanvaarding niet echt kunnen uitmaken of de verkoop via bieden onder gesloten omslag, in haar klassieke vorm (zie *supra*), een verkoop uit de hand dan wel een openbare verkoop uitmaakt. Als we kijken naar het aanbod, lijkt de verkoop via bieden onder gesloten omslag eerder aan te sluiten bij een verkoop uit de hand aangezien het openbaar en concurrentieel karakter, dat vereist is bij een openbare verkoop, ontbreekt. Bovendien kunnen de biedingen onder gesloten omslag niet als opbiedingen worden beschouwd waardoor we niet over een openbare verkoop kunnen spreken. Op basis van deze argumenten sluit een verkoop via bieden onder gesloten omslag eerder aan bij een verkoop uit de hand die niet onder het monopolie van de notaris valt. Om zeker te zijn van deze stelling bekijken we in Hoofdstuk 2 verschillende visies.

#### 2.2. VERSCHILLENDE VISIES OVER DE KWALIFICATIE VAN EEN VERKOOP VIA BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG

**40. ONDERZOEK CSW VAN DE KFBN** – Het Comité voor Studie en Wetgeving (CSW) van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN) voerde in 2006 en 2007 al onderzoek naar de kwalificatie van de procedure van bieden onder gesloten omslag.<sup>135</sup> Hierna overlopen we een aantal visies van meesters die deelnamen aan deze zittingen.

**41. OPENBARE VERKOOP ALS OPBIEDEN NOG MOGELIJK IS** – In de Franstalige Kamer van het CSW kwamen Deliège, Verheyden en Ledoux tot volgende visie: de verkoop via bieden onder gesloten omslag maakt geen openbare verkoop uit tenzij er na het openen van de omslagen nog een mogelijkheid is tot opbieden. Het determinerende criterium is dus de mogelijkheid tot het doen van opbiedingen. Indien er na het openen van de omslagen geen mogelijkheid meer is om nog een bod uit te brengen, spreken we van een verkoop uit de hand. Wanneer er na het openen van de omslagen wel nog mogelijkheid is tot het uitbrengen van een bod, hebben we te maken met een openbare verkoop.<sup>136</sup> De Wulf (uit de Nederlandstalige Kamer) volgt deze conclusie en onderscheid twee procedés. Enerzijds is er de situatie waarbij de biedingen die gedaan werden onder gesloten omslag in aanwezigheid van alle belanghebbenden worden geopend en waarbij de hoogste bieder wordt aanvaard als koper zonder dat er een verdere opbieding mogelijk is. Hier hebben we te maken met een verkoop uit de hand aangezien er geen concurrentiële opbiedingen meer mogelijk zijn. De Wulf noemt dit een eenmalig definitief bod. Anderzijds is er de situatie waarbij er na het openen van de omslagen nog verdere opbiedingen tussen de kandidaat-kopers plaatsvinden. Hier spreken we over een openbare verkoop in

---

<sup>135</sup> KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSEN (KFBN), “Bod onder gesloten omslag – Openbare verkoop?” in *Verslagen en Debatten van het Comité voor Studie en Wetgeving (CSW)*, 2006, Brussel, Bruylant, 166-218.

<sup>136</sup> *Ibid*, 178-179.

twee fasen.<sup>137</sup> Ook wanneer na het openen van de omslagen alleen de twee of drie hoogste bidders worden uitgenodigd om verdere opbiedingen te doen, maakt dit volgens meester De Wulf een openbare verkoop in twee fasen uit.<sup>138</sup> Ook De Vroe (Nederlandstalige Kamer) sluit zich hierbij aan: of er een opbieding aan te pas komt of niet, is het criterium dat een onderscheid maakt tussen een openbare verkoop en een verkoop uit de hand.<sup>139</sup> Van Den Bossche (Nederlandstalige Kamer) voegt daar nog aan toe dat het openbare karakter van een openbare verkoop inhoudt dat iedereen het vorige bod kan overtreffen. Met het bieden via omslagen is dat dus niet mogelijk.<sup>140</sup>

**42. VISIE VAN VAN HOESTENBERGHE** - In de Nederlandstalige Kamer meent Van Hoestenberghe dat er twee criteria zijn die een openbare verkoop en een verkoop uit de hand van elkaar onderscheiden. Enerzijds is de prijs van belang. Als de prijs gekend is en meegedeeld wordt aan elke kandidaat-koper dan staan we, volgens Van Hoestenberghe, altijd voor een verkoop uit de hand. Of we automatisch te maken hebben met een openbare verkoop indien de prijs niet gekend is, is nog maar de vraag. Anderzijds is het belangrijk te weten of een notaris zich wendt tot een breed publiek, wat wijst op een openbare verkoop, dan wel tot een beperkt aantal duidelijk omschreven en gekende personen. Bijgevolg dienen zich vier verschillende scenario's<sup>141</sup> aan:

- a) De prijs is niet gekend en de notaris richt zich tot het brede publiek: openbare verkoop.
- b) De prijs is niet gekend en de notaris richt zich tot geselecteerde kandidaten: verkoop uit de hand.
- c) De prijs is gekend en de notaris richt zich tot het brede publiek: verkoop uit de hand.
- d) De prijs is gekend en de notaris richt zich tot geselecteerde kandidaten: verkoop uit de hand.<sup>142</sup>

---

<sup>137</sup> KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSEN (KFBN), "Bod onder gesloten omslag - Openbare verkoop?" in *Verslagen en Debatten van het Comité voor Studie en Wetgeving (CSW)*, 2006, Brussel, Bruylant, 190-191.

<sup>138</sup> *Ibid.*, 191.

<sup>139</sup> *Ibid.*, 195.

<sup>140</sup> *Ibid.*

<sup>141</sup> Deze scenario's kunnen schematisch als volgt worden voorgesteld:

	<b>PRIJS GEKEND</b>	<b>PRIJS NIET GEKEND</b>
<b>BREED PUBLIEK</b>	Verkoop uit de hand	Openbare verkoop
<b>GESELECTEERDE KANDIDATEN</b>	Verkoop uit de hand	Verkoop uit de hand

<sup>142</sup> KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSEN (KFBN), "Bod onder gesloten omslag - Openbare verkoop?" in *Verslagen en Debatten van het Comité voor Studie en Wetgeving (CSW)*, 2006, Brussel, Bruylant, 185-187.



Van Hoestenberghes is van mening dat het concurrentieel karakter van biedingen geen wezenlijk element is om een openbare verkoop en een verkoop uit de hand van elkaar te onderscheiden. Het tegen elkaar opbieden onder gesloten omslag is volgens hem even concurrentieel als het doen van mondelinge biedingen, met als enige verschil dat de concurrentie meer verspreid is in de tijd en eerder indirect is. Het concurrentiële karakter doet zich dus zowel voor bij een openbare verkoop als bij een verkoop uit de hand.<sup>143</sup> Verder maakt het verkopen aan de hoogste bieder volgens hem ook geen doorslaggevend criterium uit aangezien er bij een verkoop uit de hand ook verkocht kan worden aan de hoogste bieder zonder dat dit een openbare verkoop uitmaakt.<sup>144</sup>

**43. CONCLUSIE VAN DE PLENAIRE KAMER VAN HET CSW** – In haar conclusie komt het comité tot een definitie van een vrijwillige openbare verkoop (zie *supra* randnummer 9).<sup>145</sup> Een duidelijk standpunt over of een verkoop via bieden onder gesloten omslag onder deze definitie valt, is er niet. De meeste deelnemers aan de zitting zijn van mening dat een verkoop via bieden onder gesloten omslag geen openbare verkoop uitmaakt zolang er na het openen van de omslagen geen mogelijkheid is tot opbieden. Het is voornamelijk punt 2 uit de definitie van een openbare verkoop (“*waarbij de één kennis heeft van het bod van de ander*”) dat niet voldaan lijkt te zijn bij een verkoop via bieden onder gesloten omslag.

## 2.3. BESLUIT

**44. GEEN OPENBARE VERKOOP ZOLANG ER GEEN OPBIEDINGEN ZIJN** – Gelet op bovenstaande conclusies (zie *supra* randnummers 39 en 43) maakt de verkoop via bieden onder gesloten omslag, waarbij er na het openen van de omslagen geen mogelijkheid is tot verdere opbiedingen, geen openbare verkoop uit en valt hij bijgevolg niet onder het monopolie van de notaris. Dergelijke verkoop wordt gekwalificeerd als een verkoop uit de hand. Indien er na het openen van de omslagen nog een mogelijkheid is tot opbieden, dan maken deze opbiedingen concurrentiële opbiedingen uit. In dat geval spreken we wel over een openbare verkoop waar alleen de notaris, gezien zijn monopoliepositie, voor bevoegd is.

**45. WIE IS ER BEVOEGD?** – Omdat een verkoop via bieden onder gesloten omslag een verkoop uit de hand uitmaakt, zijn het voornamelijk de vastgoedmakelaars die dergelijke verkoop organiseren. Nu rijst de vraag of notarissen toch niet dergelijke verkoop kunnen organiseren in het kader van een

---

<sup>143</sup> *Ibid.*, 193.

<sup>144</sup> *Ibid.*

<sup>145</sup> “Een vrijwillige openbare verkoop is een verkoop waarbij:

- 1) aan een publiek – al dan niet beperkt – dat fysiek of virtueel wordt samengebracht, de mogelijkheid gegeven wordt om
- 2) concurrentiële biedingen te doen, waarbij de één kennis heeft van het bod van de ander, zonder noodzakelijk te weten van wie het bod uitgaat of wie het bod heeft gedaan;
- 3) en waar ab initio duidelijk is dat het goed aan de hoogste bieder zal worden toegewezen of dat het zal worden ingehouden”.

verkoop uit de hand. Ik heb contact opgenomen met verschillende notarissen<sup>146</sup> en zij wisten mij allemaal te vertellen dat notarissen in de praktijk nauwelijks verkopen via bieden onder gesloten omslag organiseren. Het is in principe mogelijk dat notarissen dergelijke verkopen organiseren maar in de praktijk komt het bijna niet<sup>147</sup> voor.

### 3. INCIDENTEN BIJ VERKOOP ONDER GESLOTEN OMSLAG

**46. NIET ALTIJD VOLGENS DE ‘KLASSIEKE PROCEDURE’** – In deel 3 concentreerden we ons op de ‘klassieke procedure’ van een verkoop via bieden onder gesloten omslag. Dit was de situatie waarin de omslagen worden geopend in het bijzijn van alle bidders en waarin het goed wordt toegewezen aan de bidder met het hoogste bod. In dit deel gaan we nader in op wat er gebeurt als niet alle bidders aanwezig zijn bij het openen van de omslagen (hoofdstuk 1) en als het goed niet wordt toegekend aan de hoogste bidder (hoofdstuk 2). We bekijken ook kort wat er gebeurt als meerdere bidders eenzelfde hoogste bod uitbrengen (hoofdstuk 3). Deze incidenten veranderen niets aan de kwalificatie van de verkoop via bieden onder gesloten omslag als een verkoop uit de hand.

#### 3.1. NIET ALLE BIEDERS ZIJN AANWEZIG BIJ HET OPENEN VAN DE OMSLAGEN

**47. ALLEEN VASTGOEDMAKELAAR EN VERKOPER** – Gelet op de transparantie stelt zich de vraag of de omslagen steeds geopend moeten worden in aanwezigheid van alle bidders. In de praktijk blijkt dat niet nodig en ook niet echt gebruikelijk: meestal zijn alleen de verkoper en de vastgoedmakelaar aanwezig, al is het wel toegelaten voor de bidders om aanwezig te zijn.<sup>148</sup> Dewaele Vastgoed is een kantoor dat al geruime tijd verkopen via bieden onder gesloten omslag organiseert onder de naam ‘Pre-sale’. Zij werken met de volgende procedure: er wordt een kijkdag georganiseerd waarop iedereen die interesse heeft in het onroerend goed een kijkje kan komen nemen. Op voorhand wordt er een Pre-salemoment afgesproken waarop de kijkdag eindigt. Iedereen die een bod wenst uit te brengen krijgt daartoe de mogelijkheid gedurende een half uur na het Pre-salemoment. Het uitbrengen van een bod doe je door de aankoopbelofte, die voorzien wordt door Dewaele Vastgoed zelf, in te vullen en in een gesloten omslag te stoppen. Deze omslag dienen de bidders af te geven aan een van de medewerkers. Een half uur na het verstrijken van het Pre-salemoment zullen alle omslagen opengemaakt worden. Het is daarbij toegelaten dat de bidders aanwezig zijn maar in de praktijk blijven de meeste bidders niet wachten. In Nederland staat in de NVM-richtlijn vermeld dat iedere

<sup>146</sup> Zie Bijlage: Interviews met de praktijk.

<sup>147</sup> Sommige notarissen hadden in het verleden wel al eens een verkoop via bieden onder gesloten omslag georganiseerd. Het ging daarbij om situaties waarin de notaris bevriend was met de verkoper, waarin de verkoper echt alleen maar op deze manier wenste te verkopen of situaties waarin er mensen bleven opbieden en men op een efficiënte manier snel een einde wilde stellen aan de verkoopprocedure. Het is dus zeker niet gangbaar en eerder uitzonderlijk dat een notaris een verkoop via bieden onder gesloten omslag organiseert.

<sup>148</sup> Ik nam contact op met verschillende vastgoedmakelaars (zie Bijlage: interviews met de praktijk) en zij wisten mij te vertellen dat het niet noodzakelijk is dat alle bidders aanwezig zijn bij het openen van de omslagen.

bieder (of een door de bieder aangewezen vertegenwoordiger), alsook zijn aankopende makelaar, het recht hebben om bij de opening aanwezig te zijn.<sup>149</sup> Er staat echter nergens een uitdrukkelijke verplichting tot aanwezigheid vermeld. Ik ga er dan ook van uit dat aanwezigheid bij het openen van de inschrijfformulieren toegestaan maar niet verplicht is.

**48. UNIFORME REGELING AANGEWEEZEN** – Zoals hierboven reeds gezegd, is het dus niet vereist dat alle bidders aanwezig zijn bij het openen van de omslagen. Sterker nog: in de praktijk komt het nauwelijks voor dat alle bidders aanwezig zijn. Het is echter niet ondenkbaar dat bepaalde bidders de procedure van het openen van de omslagen, en bijgevolg het hoogste bod, betwisten. In dergelijk situatie is het moeilijk te bewijzen dat de procedure correct en eerlijk verlopen is. Gelet op de transparantie en om fraude te vermijden, is het aangewezen om een uniforme regeling te voorzien waarbij het vereist is dat alle bidders (of op zijn minst een vertegenwoordiger van de bieder) aanwezig zijn bij het openen van de omslagen. Een andere mogelijkheid is om een moment te voorzien waarop de bidders een inzage kunnen krijgen in de gedane biedingen en de voorwaarden daarvan. Dit komt ten goede aan de transparantie omdat alle bidders dan kunnen controleren wie het hoogste of het beste bod heeft uitgebracht. In Nederland worden alle biedingen ter beschikking gesteld voor inzage op het kantoor van de verkopende makelaar na drie dagen bedenktijd (zie *supra* randnummer 38).

### 3.2. HET GOED WORDT NIET TOEGEWEEZEN AAN DE HOOGSTE BIEDER

**49. VOORWAARDEN GEKOPPELD AAN HET BOD** – Na het openen van de omslagen is het aannemelijk dat de verkoper het goed toewijst aan de hoogste bieder. Maar is dat ook verplicht? Het antwoord daarop is neen. De verkoper is überhaupt niet verplicht om op een bod in te gaan. Het staat de verkoper vrij om op geen enkel bod in te gaan en het goed niet te verkopen.<sup>150</sup> Als de verkoper toch beslist om in te gaan op een bod, dan hoeft dit niet noodzakelijk het hoogste bod te zijn. De verkoper kan namelijk met de vastgoedmakelaar afspreken dat de biedingen niet alleen beoordeeld worden op basis van het geldbedrag maar ook op basis van de gestelde voorwaarden.<sup>151</sup> Zo kan het zijn dat een kandidaat-koper een bod heeft uitgebracht dat gekoppeld is aan een opschortende voorwaarde, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een lening bij de bank. Of staat in het bod van de kandidaat-koper vermeld dat de eigendomsoverdracht wordt uitgesteld tot een later tijdstip waardoor de verkoper het onroerend goed nog iets langer kan gebruiken. In deze situaties is het denkbaar dat de verkoper ervoor kiest om het goed toe te wijzen aan een bod met een lagere geldwaarde maar met gunstigere voorwaarden.<sup>152</sup> Ook in Nederland is de verkoper niet verplicht om het goed te verkopen aan de hoogste bieder. Zoals eerder vermeldt

<sup>149</sup> Art. 7 NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving, Update april 2016 (enkel beschikbaar voor leden NVM).

<sup>150</sup> R. TIMMERMANS, “Wettelijk kader vastgoedmakelaardij” in R. TIMMERMANS, *Het tuchtrecht en het tuchtprocesrecht van de vastgoedmakelaar*, Mechelen, Kluwer, 2020, 15.

<sup>151</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T. App.* 2019, afl. 4, 8.

<sup>152</sup> *Ibid.*

in randnummer 39 heeft de verkoper het gunningsrecht en bepaalt hij zelf of en aan wie hij zijn onroerend goed verkoopt. Het is mogelijk dat de verkoper gunt aan iemand die een lagere prijs biedt, maar minder voorwaarden stelt.<sup>153</sup>

**50. UITSLUITEN BIEDINGEN MET OPSCHORTENDE VOORWAARDEN** - De verkoper heeft de mogelijkheid om op voorhand de biedingen die gekoppeld zijn aan een opschortende voorwaarde uit te sluiten. Zo wordt in het voorbeeldreglement van de CIB<sup>154</sup> aan de verkoper de keuze gelaten of hij al dan niet alleen biedingen zonder opschortende voorwaarden wenst te ontvangen. In de brochure van het Presale concept dat ik mocht ontvangen van Dewaele Vastgoed, staat bijvoorbeeld ook vermeld dat alleen biedingen zonder opschortende voorwaarden kunnen uitgebracht worden in een gesloten omslag. Het uitsluiten van biedingen die gekoppeld zijn aan een opschortende voorwaarde zorgt ervoor dat de groep kopers verkleint terwijl het doel van een verkoop via bieden onder gesloten omslag net is om meer kopers aan te trekken.

### 3.3. MEERDERE BIEDERS BIEDEN EENZELFDE HOOGSTE BOD

**51. MEERDERE HOOGSTE BIEDINGEN** - Wanneer er meerdere bidders hetzelfde hoogste bod hebben uitgebracht, kan dit opgelost worden op verschillende manieren. Er kan aan die bidders gevraagd worden om opnieuw deel te nemen aan een biedingsronde onder gesloten omslag. Het is ook mogelijk om via loting het goed toe te wijzen aan een van de hoogste bidders.<sup>155</sup> Gelet op de transparantie is het voor de vastgoedmakelaars aangewezen om hier vooraf al een regeling voor te voorzien. In Nederland wordt aan de hoogste bidders - voor zover zij aanwezig zijn op de zitting - opnieuw de gelegenheid geboden om door middel van nieuwe inschrijvingsbiljetten te bieden tot één van hen het hoogst heeft geboden.<sup>156</sup> Indien de bidders van deze gelegenheid geen gebruik maken of indien maar één van hen op de zitting aanwezig is, dan wordt de hoogste bieder aangewezen door loting tijdens de zitting.<sup>157</sup>

### 3.4. RICHTLIJNEN VERKOOP ONDER GESLOTEN OMSLAG

**52. UNIFORME BIEDINGSVOORWAARDEN** - Met het oog op rechtszekerheid, en om incidenten (zoals die hierboven) te vermijden, is het van belang dat de vastgoedmakelaar met de deelnemers uniforme biedingsvoorwaarden afsprekt om ervoor te zorgen dat alle bidders gelijk behandeld worden.<sup>158</sup> In de praktijk

<sup>153</sup> Consumentenfolder Verkoop bij Inschrijving van de Juridische Dienst NVM, <https://www.pietersmakelaars.nl/woningaanbod/janverfalleweg620/consumentenfolder.pdf>.

<sup>154</sup> Biedingen onder gesloten omslag: voorbeeldreglement CIB, opgesteld door het Vlaams Studietoekenningencentrum Vastgoed en Wonen vzw, Uitgave 13 november 2020 (enkel beschikbaar voor leden CIB).

<sup>155</sup> D. VAN KRUNKELVELDT, *Verkoop onder gesloten omslag*, onuitg., Masterscriptie master in het notariaat KU Leuven, 2014-2015, 34.

<sup>156</sup> Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), "Algemene voorwaarden voor de verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen 1996", [https://www.ooststellingwerf.nl/\\_flysystem/media/3\\_avv\\_inschrijving\\_19963.pdf](https://www.ooststellingwerf.nl/_flysystem/media/3_avv_inschrijving_19963.pdf).

<sup>157</sup> *Ibid.*

<sup>158</sup> R. TIMMERMANS, "Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiddingen op onroerend goed onder een 'vanafprijs'", *T. App.* 2019, afl. 4, 8-9.

gebeurt het wel eens dat vastgoedmakelaars een voorkeursbehandeling geven aan bepaalde bidders.<sup>159</sup> Het is dus belangrijk dat er een transparant, vooraf georganiseerd en voor alle betrokkenen tegenstelbaar biedingssysteem wordt afgesproken.<sup>160</sup> Ik heb contact opgenomen met de CIB en het BIV<sup>161</sup> en een uniforme regeling waaraan alle vastgoedmakelaars onderworpen zijn, bestaat nog niet. Zoals reeds eerder vermeld, heeft de CIB wel een voorbeeldreglement<sup>162</sup> uitgewerkt. Vastgoedmakelaars kunnen dit reglement gebruiken, maar ze kunnen perfect ook zelf een reglement opstellen. Het belangrijkste hierbij is dat het reglement voorziet in een eerlijk en transparant biedingsproces waarbij alle bidders gelijk behandeld worden.

**53. VOORWAARDEN VOLGENS TIMMERMANS** - Een biedingsronde onder gesloten omslag die georganiseerd wordt nadat er twee of meerdere personen de gestelde vraagprijs hebben geboden (niet onder gesloten omslag), kan volgens Timmermans alleen transparant verlopen als volgende biedingsvoorwaarden werden gestipuleerd:

- degene, die in de tweede biedronde<sup>163</sup> een bieding uitbrengt, door het uitbrengen van een bod de voorwaarden van het reglement aanvaardt;
- het tweede bod een bod is dat uitgebracht wordt op of boven de prijs van de eerste biedronde;
- het tweede bod onvoorwaardelijk en zonder opschortende voorwaarden wordt uitgebracht;
- elk uitgebracht bod onherroepelijk is;
- door het uitbrengen van het bod en mits schriftelijke aanvaarding ervan door de eigenaar-verkoper de verkoopovereenkomst tot stand komt tussen eigenaar en koper;

---

<sup>159</sup> *Ibid.*

<sup>160</sup> *Ibid.*

<sup>161</sup> Het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) is een publiekrechtelijke beroepsorganisatie die werd opgericht om het beroep van vastgoedmakelaar te reguleren. Het is een controleorgaan en al wie in België op zelfstandige basis vastgoedactiviteiten wil uitoefenen, heeft daarvoor de erkenning nodig van het BIV. <https://www.biv.be/>; De CIB (Confederatie van Immobiëlieren Vlaanderen) is een beroepsorganisatie die de Vlaamse vastgoedsector vertegenwoordigt. <https://www.cib.be/over-cib>.

<sup>162</sup> Biedingen onder gesloten omslag: voorbeeldreglement CIB, opgesteld door het Vlaams Studietoelichtings- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw, Uitgave 13 november 2020 (enkel beschikbaar voor leden CIB).

<sup>163</sup> Men spreekt over de tweede biedronde omdat er al een eerste biedronde plaatsvond die niet via gesloten omslag is verlopen. Tijdens die biedronde hebben twee of meerdere personen de vraagprijs/dezelfde prijs geboden waarna er een biedronde via gesloten omslag werd georganiseerd.

- de koper binnen een korte termijn van, bijvoorbeeld, zeven kalenderdagen de onderhandse verkoopovereenkomst ondertekent (en eventueel een voorschot wordt betaald).<sup>164</sup>

Deze biedingsvoorwaarden zijn slechts een voorbeeld van hoe een biedingssysteem kan worden afgesproken. Zolang er geen uniforme regeling bestaat, kunnen vastgoedmakelaars zelf bepalen welke biedingsvoorwaarden ze belangrijk vinden en dus opnemen in hun biedingssysteem.

## 4. ONLINE PROCEDURE

### 4.1. ONLINE VERKOOP VIA BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG

**54. SMARTBID** – Vanaf april 2022 werd de onlinebiedingsservice Smartbid gelanceerd. Via deze website kan er digitaal een verkoop via bieden onder gesloten omslag worden georganiseerd. De biedingsservice laat de vastgoedmakelaar toe om een biedingsproces correct op te zetten, te volgen en af te handelen. Wie een onroerend goed wil verkopen via Smartbid moet daarvoor steeds beroep doen op een vastgoedmakelaar.<sup>165</sup> Het online platform staat dus niet open voor private verkopers. Kopers tegen elkaar laten opbieden is niet toegelaten omdat alleen notarissen dergelijke openbare verkoop kunnen organiseren (zie *supra* randnummer 43 e.v.), al dan niet op hun digitaal platform biddit.be.<sup>166</sup> Smartbid werkt samen met RealSmart<sup>167</sup> bij ORIS<sup>168</sup> en werkt met een jaarlijks licentiemodel<sup>169</sup>, waarbij per opgestarte biedingsprocedure nog een kleine transactiekost wordt aangerekend<sup>170</sup>.

**55. WERKING** – Concreet schakelen de vastgoedmakelaars Smartbid in op de door hen verkozen verkoopdossiers. Ze nodigen de geïnteresseerden per e-mail uit om via een link een bod uit te brengen op Smartbid. De bieder logt in met zijn elektronische identiteitskaart of via Itsme, waarna hij een bod kan uitbrengen. Meteen na het uitbrengen van een bod ontvangt de bieder een bevestigingsrapport via e-mail. Eenmaal de biedingstermijn is afgelopen, worden alle biedingen en eventuele opschortende voorwaarden zichtbaar voor de vastgoedmakelaar. Na verdere bespreking met de verkoper kan de

---

<sup>164</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T. App.* 2019, afl. 4, 9.

<sup>165</sup> Zie FAQ op de website van Smartbid: <https://smartbid.be/faq>.

<sup>166</sup> B. COCQUYT, “Binnenkort kun je ook online een huis onder gesloten omslag kopen” *Het Laatste Nieuws* 25 maart 2022, [https://www.hln.be/mijn-gids/binnenkort-kun-je-ook-online-een-huis-onder-gesloten-omslag-kopen-br\\_a1cfc5c/#comments-anchor](https://www.hln.be/mijn-gids/binnenkort-kun-je-ook-online-een-huis-onder-gesloten-omslag-kopen-br_a1cfc5c/#comments-anchor).

<sup>167</sup> RealSmart is de centrale hub waarin makelaars biedingsprocedures kunnen configureren, opvolgen en afhandelen. Ze kunnen Smartbid inschakelen en opvolgen in de door hun gekozen verkoopdossiers. <https://www.realsmart.be/smartbid/>.

<sup>168</sup> ORIS is een naamloze vennootschap die werd opgericht in 2004 met als doel de vastgoedsector te begeleiden bij de evolutie naar een digitale economie, <https://www.orisiv.be/>.

<sup>169</sup> CIB-leden genieten tot en met 31/12/2022 van een gratis licentie, <https://www.realsmart.be/smartbid/>.

<sup>170</sup> Deze kost bedraagt 95 euro voor CIB-leden en 135 euro voor niet-CIB-leden, <https://www.realsmart.be/smartbid/>.

vastgoedmakelaar de aanvaarding van het bod communiceren naar de bieder in kwestie, via RealSmart.<sup>171</sup>

## 4.2. ONLINE OPENBARE VERKOOP

**56. BIDDIT** - Notarissen kunnen er ook voor kiezen om hun openbare verkopen online te organiseren. Dit gebeurt via het online verkoopplatform Biddit.<sup>172</sup> Dit online Belgisch verkoopplatform is een initiatief van de Federatie van het Notariaat (Fednot).<sup>173</sup> Via Biddit kunnen kopers op een eenvoudige, veilige en transparante manier biedingen uitbrengen op een woning.<sup>174</sup> Dit platform wordt gezien als een nieuwe stap in de digitalisering van het notariaat.<sup>175</sup>

**57. WETTELIJKE GRONDSLAG** - De wettelijke grondslag van dergelijke gedematerialiseerde openbare verkoop, ook wel ‘elektronische openbare verkoop’ of ‘interactieve verkoop’ genoemd, is terug te vinden in de wet van 11 augustus 2017.<sup>176</sup> De aanleiding voor de totstandkoming van dit nieuwe wettelijk kader voor een online openbare verkoop was het cassatiearrest van 9 juni 2016.<sup>177</sup> In dit arrest bevestigde het Hof van Cassatie een arrest van het hof van beroep van Gent waarin een verkoop die tot stand gekomen was na online biedingen zonder tussenkomst van een notaris, nietig werd verklaard wegens strijdigheid met artikel 1 van de Ventôsewet.<sup>178</sup> De omstandigheid dat de kandidaat-koper zich eerst online moet registreren vooraleer hij een bod kan uitbrengen, doet volgens het Hof geen afbreuk aan het openbare karakter aangezien het goed via het internet, en dus aan eenieder, wordt aangeboden. Een online verkoop met concurrentiële biedingen en waarbij het goed wordt toegewezen aan de hoogste bieder maakt dus ook een openbare verkoop uit en valt onder het notarisonopolie.<sup>179</sup>

---

<sup>171</sup> <https://www.realsmart.be/smartbid/>.

<sup>172</sup> [www.biddit.be](http://www.biddit.be)

<sup>173</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T. App.* 2019, afl. 4, 9; X., “Online verkoop via Biddit: een woning (ver)kopen op een eenvoudige en veilige manier”, *Notaris.be* 2018, <https://notaris.be/nieuws-pers/detail/online-verkoop-via-biddit-be-een-woning-ver-kopen-op-een-eenvoudige-en-veilige-manier>.

<sup>174</sup> X., “Online verkoop via Biddit: een woning (ver)kopen op een eenvoudige en veilige manier”, *Notaris.be* 2018, <https://notaris.be/nieuws-pers/detail/online-verkoop-via-biddit-be-een-woning-ver-kopen-op-een-eenvoudige-en-veilige-manier>.

<sup>175</sup> *Ibid.*

<sup>176</sup> Wet van 11 augustus 2017 houdende invoeging van het Boek XX “Insolventie van ondernemingen”, in het Wetboek van economisch recht, en houdende invoeging van de definities eigen aan Boek XX en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan Boek XX in het Boek I van het Wetboek van economisch recht, *BS* 11 september 2017; D. MICHELS, “De interactieve verkoop is op komst”, *T.Not.* 2018, 239; R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T. App.* 2019, afl. 4, 9.

<sup>177</sup> Cass. 9 juni 2016, *Not.Fisc.M.* 2016, 308-314; D. MICHELS, “De interactieve verkoop is op komst”, *T.Not.* 2018, 240.

<sup>178</sup> D. MICHELS, “De openbare verkoop van vastgoed: ook via internet?”, *T.Not.* 2016, 689-713; D. MICHELS, “De interactieve verkoop is op komst”, *T.Not.* 2018, 240.

<sup>179</sup> Cass. 9 juni 2016, *Not.Fisc.M.* 2016, 308-314; D. MICHELS, “De interactieve verkoop is op komst”, *T.Not.* 2018, 240.

**58. PROCEDURE EN VOORDELEN** – Een bod uitbrengen via Biddit is voor de kandidaat-kopers zeer eenvoudig. Elke kandidaat-koper weet op voorhand in welke prijscategorie het goed valt want bij elke woning staat er een startprijs of ‘vanafprijs’ (zie *supra* randnummer 29 e.v.) vermeld. Een bod uitbrengen kan via je eID-kaart of via de app Itsme. De bidders hebben de keuze tussen het uitbrengen van een manueel bod of een automatisch bod dat oploopt tot een maximumbedrag dat hij vooraf heeft ingegeven en dat hij alleen kent. In het licht van de vereiste van openbare mededinging (zie *supra* randnummer 16), is elk bod dat wordt uitgebracht zichtbaar voor iedereen.<sup>180</sup> Ieders anonimiteit wordt wel gewaarborgd, je kan namelijk niet achterhalen wie de andere bidders zijn.<sup>181</sup> Je kan dus bieden op het pand van je buurman zonder dat hij het weet.<sup>182</sup> Als koper heb je rustig de tijd om je voor te bereiden want tussen de publicatie van de vastgoedaanbiedingen en het afsluiten van de biedingen zit ongeveer een 6-tal weken.<sup>183</sup> De periode waarin er effectief geboden kan worden duurt 8 dagen.<sup>184</sup> Na afloop van deze periode weet je meteen of je de hoogste bieder bent en zal de notaris de bieder met het hoogste bod meteen contacteren om de verkoop te finaliseren.<sup>185</sup> Zeer belangrijk om te vermelden is dat elk bod dat wordt uitgebracht bindend is en dus niet zomaar ongedaan gemaakt kan worden.<sup>186</sup> Een nadeel aan deze online procedure is dat personen die geen digitale toegangsmiddelen in hun bezit hebben, uitgesloten worden, wat volgens sommige auteurs een schending van het gelijkheidsbeginsel uitmaakt.<sup>187</sup>

#### 4.3. ONLINE VERKOOP IN NEDERLAND

**59. NVM ONLINE BIEDEN** – Ook in Nederland bestaat er een digitaal biedplatform, namelijk NVM Online Bieden. Een woning verkopen via dit biedplatform kan alleen via een deelnemende NVM-makelaar, het staat dus niet open voor particulieren. Er zijn drie manieren waarop een huis gekocht kan

---

<sup>179</sup> D. MICHIELS, “De openbare verkoop van vastgoed: ook via internet?”, *T.Not.* 2016, 689-713; D. MICHIELS, “De interactieve verkoop is op komst”, *T.Not.* 2018, 240.

<sup>180</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T.App.* 2019, afl. 4, 10; X., “Online verkoop via Biddit: een woning (ver)kopen op een eenvoudige en veilige manier”, *Notaris.be* 2018, <https://notaris.be/nieuws-pers/detail/online-verkoop-via-biddit-be-een-woning-ver-kopen-op-een-eenvoudige-en-veilige-manier>.

<sup>181</sup> X., “Biddit: de online openbare verkoop in 11 concrete vragen en antwoorden”, *Notaris.be* 2020, <https://notaris.be/nieuws-pers/detail/biddit-de-online-openbare-verkoop-in-11-concrete-vragen-en-antwoorden>.

<sup>182</sup> *Ibid.*

<sup>183</sup> X., “Online verkoop via Biddit: een woning (ver)kopen op een eenvoudige en veilige manier”, *Notaris.be* 2018, <https://notaris.be/nieuws-pers/detail/online-verkoop-via-biddit-be-een-woning-ver-kopen-op-een-eenvoudige-en-veilige-manier>.

<sup>184</sup> R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T.App.* 2019, afl. 4, 10; X., “Online verkoop via Biddit: een woning (ver)kopen op een eenvoudige en veilige manier”, *Notaris.be* 2018, <https://notaris.be/nieuws-pers/detail/online-verkoop-via-biddit-be-een-woning-ver-kopen-op-een-eenvoudige-en-veilige-manier>.

<sup>185</sup> *Ibid.*

<sup>186</sup> *Ibid.*

<sup>187</sup> G. DE LEVAL, “Ventes online versus ventes publiques physiques – Quid de la surenchère?”, *Rev.not.b.* 2019, 822; R. TIMMERMANS, “Grenzen aan de door vastgoedmakelaars georganiseerde opbiedingen op onroerend goed onder een ‘vanafprijs’”, *T.App.* 2019, afl. 4, 10.



worden via NVM Online Bieden: 1) via een open bieding 2) via inschrijving en 3) via NVM Biedsafe. Wij zijn natuurlijk het meest geïnteresseerd in een online verkoop via inschrijving (manier 2). De procedure verloopt als volgt: de makelaar meldt de woning aan in het systeem en spreekt met de verkoper een begin- en eindtijd van de biedingsperiode, alsook een startprijs af. Eenmaal de biedingsperiode is gestart, kunnen geïnteresseerden een bod, al dan niet gekoppeld aan een voorwaarde, uitbrengen. Een bidder kan maar één bod uitbrengen. Als bidder kan je zien of iemand anders een bod heeft uitgebracht, maar de waarde van dat bod is niet zichtbaar.<sup>188</sup> Na sluiting van de bieding bepaalt de verkoper met wie hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Dit hoeft niet noodzakelijk de bidder met het hoogste bod te zijn, het kan ook de koper zijn met de meest gunstige voorwaarden.<sup>189</sup>

## CONCLUSIE

**60. DOEL VAN HET ONDERZOEK** - Er worden steeds vaker verkopen georganiseerd via de procedure van bieden onder gesloten omslag. Een duidelijke wettelijke regeling omtrent deze procedure bestaat echter (nog) niet. We onderzochten dan ook of een verkoop via bieden onder gesloten omslag eerder aansluit bij een openbare verkoop dan wel bij een verkoop uit de hand. Dit onderzoek was mede van belang om te achterhalen of een verkoop via bieden onder gesloten omslag onder het notarismonopolie valt of niet.

**61. GEEN VERDERE OPBIEDINGEN = GEEN OPENBARE VERKOOP** - We kwamen tot de vaststelling dat een verkoop via bieden onder gesloten omslag geen openbare verkoop uitmaakt als er na het openen van de omslagen geen mogelijkheid is tot verdere opbiedingen. Hiertoe ontbreekt namelijk het openbaar en concurrentieel karakter. Daarenboven vereist een openbare verkoop opbiedingen. De biedingen onder gesloten omslag maken geen opbiedingen uit aangezien de bidders geen weet hebben van (de hoogte van) elkaars bod. In dit geval leunt de verkoop dus eerder aan bij de figuur van een verkoop uit de hand. De notaris heeft geen monopoliepositie en in de praktijk wordt deze verkoop dan ook hoofdzakelijk georganiseerd door vastgoedkantoren. In Nederland is de verkoop bij inschrijving een op zichzelf staande verkoopmethode die losstaat van de veiling. Een verkoop bij inschrijving kan daar zowel door een notaris als door een vastgoedmakelaar georganiseerd worden.

**62. VERDERE OPBIEDINGEN = OPENBARE VERKOOP** - Wanneer er echter na het openen van de omslagen wel nog de mogelijkheid gegeven wordt tot verdere opbiedingen, kunnen we wel spreken van een openbare verkoop. Die opbiedingen die na het openen van de omslagen worden georganiseerd hebben wel het vereiste openbare en concurrentiële karakter. Deze verdere opbiedingen

---

<sup>188</sup> Bij een online verkoop via open bieding (manier 1) kunnen de bidders elkaars biedingen en ook de hoogte daarvan zien waardoor opbieden mogelijk wordt. Bij een online verkoop via NVM Biedsafe (manier 3) zien de bidders alleen hun eigen bod. Ze kunnen met andere woorden niet zien of er nog andere kandidaten zijn die een bod uitbrachten.

<sup>189</sup> Zie website NVM Online Bieden: <https://www.nvm.nl/wonen/verkoop/>.

vallen onder het monopolie van de notaris en mogen dan ook alleen door een notaris georganiseerd worden.

**63. (NOG) GEEN UNIFORME REGELING** - Een uniforme regelgeving die bepaalt hoe een verkoop via bieden onder gesloten omslag georganiseerd moet worden, bestaat nog niet. In de praktijk doen zich dan ook regelmatig incidenten voor. Zo wordt het goed niet altijd toegewezen aan de hoogste bidder, zijn nauwelijks alle bidders aanwezig bij het openen van de omslagen en zijn er soms kandidaat-kopers die hetzelfde hoogste bod hebben uitgebracht. Teneinde een eenduidig antwoord te geven op deze incidenten en om een zo transparant mogelijke verkoopprocedure te creëren, is het aangewezen voor de wetgever om een uniforme regelgeving te scheppen die alle vastgoedmakelaars dienen te volgen. Er kan gedacht worden aan een algemeen reglement dat op elke verkoop via bieden onder gesloten omslag van toepassing is. In dit reglement zou zeker moeten worden opgenomen dat alle bidders, of op zijn minst een vertegenwoordiger van elke bidder, aanwezig moeten zijn bij het openen van de omslagen, zodat er nadien geen discussie kan ontstaan. Daarnaast is het ook aangewezen om in dit reglement te bepalen wat er dient te gebeuren indien meerdere kandidaat-kopers hetzelfde hoogste bod hebben uitgebracht. Iets wat in dit onderzoek niet werd besproken, maar waar kan worden over nagedacht, is het opleggen van een vaste minimumtermijn tussen het te koop aanbieden van het goed en de opening van de biedingen en tussen het openen en het sluiten van de biedingstermijn. Dergelijke minimumtermijnen zorgen ervoor dat de kandidaat-kopers respectievelijk voldoende tijd hebben om na te denken en te overleggen (met de bank bijvoorbeeld) en om een bod uit te brengen. Zolang er geen uniform reglement is, gebruikt elk vastgoedkantoor zijn eigen reglement en verkoopvoorwaarden. De CIB heeft wel een voorbeeldreglement ter beschikking gesteld van de vastgoedmakelaars in Vlaanderen. Dit voorbeeldreglement kan zeker als leidraad dienen voor een algemeen reglement dat de wetgever zou opstellen. In Nederland wordt er, als de verkoop georganiseerd wordt door een notaris, gebruik gemaakt van de Algemene voorwaarden voor verkoop bij openbare inschrijving van registergoederen van de KNB. Voor de vastgoedmakelaars die aangesloten zijn bij de NVM, werd een NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving uitgevaardigd.

**64. MODERNISERING** - Ook in de vastgoedsector doet er zich een modernisering voor. Vanaf april dit jaar kan er ook digitaal een verkoop via bieden onder gesloten omslag georganiseerd worden via de nieuwe onlinebiedingsservice Smartbid. In Nederland wordt ook gebruik gemaakt van een online biedplatform, namelijk NVM Online Bieden. Deze digitalisering wijst erop dat het aantal verkopen onder gesloten omslag in de toekomst alleen maar zal toenemen. De figuur neemt een steeds belangrijkere plaats in in onze vastgoedsector.