

## AKTE HOUDENDE ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Dossiernummer: \*

Repertoriumnummer: \*

Op \* verscheen voor mij, \*, notaris te \*, hierna ook te noemen 'de notaris':

1. \*;  
hierna ook te noemen 'de volmachtgever';
2. \*  
hier handelend als \*mondeling\*schriftelijk\* gevolmachtigde van:  
\*  
hierna \*samen\* ook te noemen 'de bank'.  
\*Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.\*

### VERKLARINGEN VOORAF

De verschenen personen geven te kennen:

- de volmachtgever is \*volledig eigenaar van\*rechthebbende op\* het volgende registergoed:  
\*  
hierna te noemen 'het registergoed';
- de volmachtgever heeft een schuld aan de bank en tot zekerheid voor de terugbetaling van deze schuld is het registergoed belast met een recht van hypotheek ten behoeve van de bank;
- er zijn problemen gerezen bij de terugbetaling van de schuld, de betaling van de rente op de schuld of wel ten aanzien van andere verplichtingen van de volmachtgever ten opzichte van de bank, die bij het voortduren van die situatie, kunnen leiden tot een executieveiling van het hiervoor genoemde registergoed;
- de volmachtgever realiseert zich dat hij (tenzij een door hem met de bank overeengekomen betalingsregeling goed wordt nagekomen) uiteindelijk geen andere keus heeft dan de woning te (laten) verkopen, bij voorkeur via een onderhandse verkoop in plaats van via een executieveiling, gezien de vermoedelijk lagere opbrengst bij een executieveiling. De volmachtgever realiseert zich verder dat de bank in dat geval veel meer bij het proces van verkoop betrokken wil zijn dan indien de volmachtgever volledig aan zijn verplichtingen jegens de bank zou voldoen en de volmachtgever is onder die omstandigheden bereid en in staat een onherroepelijk volmacht af te geven aan de bank \*dan wel aan de navolgende rechtsperso(o)n(en) zoals hier omschreven\*, met (onder meer) als gevolg dat de volmachtgever dan niet meer bij de verkoop en levering van het registergoed betrokken zal zijn;
- de bank heeft ook belang bij de onderhavige volmacht, en de onherroepelijkheid daarvan, omdat zonder het verstrekken van de volmacht de bank geen grip heeft

op het eventuele verkoopproces, terwijl toch de bank bereid is gebleken om (mede in het belang van de volmachtgever) in dit stadium nog geen opdracht te geven tot een executieveiling, dan wel bereid is gebleken een inmiddels opgedragen executieveiling tijdelijk op te schorten. Door de onherroepelijkheid van de volmacht kan de volmachtgever een eventuele onderhandse verkoop niet tegenhouden, tenzij sprake is van een situatie die hierna onder "einde geldigheid volmacht" in deze akte is vermeld;

- door de onderhavige volmachtverlening wordt het recht van de bank op een executoriale verkoop van het registergoed op geen enkele wijze beperkt;
- de volmachtgever realiseert zich dat de onderhavige volmacht niet direct zal vervallen indien de achterstand (inclusief kosten) volledig is voldaan, omdat denkbaar is dat binnen een aantal maanden daarna een nieuwe betalingsachterstand zal kunnen ontstaan.

#### ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

De volmachtgever verklaart hierbij (met inachtneming van het vorenstaande en de hierna in deze akte nog opgenomen voorwaarden en afspraken) een onherroepelijke volmacht te verlenen aan de bank om de volmachtgever in diens hoedanigheid van \*eigenaar van\*rechthebbende op\* het registergoed te vertegenwoordigen en al zijn rechten waar te nemen bij:

- a. het aanwijzen van een verkopend makelaar tegen een marktconforme courtage, het vaststellen van de vraagprijs en koopprijs van het registergoed, op basis van een recent onafhankelijk taxatierapport van een door de bank aangewezen gecertificeerde taxateur, alsmede op advies van de door de bank ingeschakelde verkopend makelaar met dien verstande dat de koopprijs behoudens schriftelijke toestemming van de volmachtgever niet minder mag bedragen dan € \* zijnde de executiewaarde uit het vorenbedoelde taxatierapport.
  - De bank zal de woning tegen een marktconforme prijs op de markt aanbieden teneinde een zo hoog mogelijk opbrengst te genereren. De genoemde executiewaarde betreft de minimale ondergrens bij gelijkblijvende omstandigheden, zoals hiervoor beschreven.
  - De genoemde executiewaarde behoudt alleen zijn geldigheid bij gelijkblijvende omstandigheden. Indien de executiewaarde om welke reden dan ook wijzigt dient de bank dit aan te tonen door middel van een actualisatie van de taxatiewaarden.
  - Indien tussen de volmachtgever en de bank bij een latere actualisatie van de taxatiewaarden geschillen ontstaan met betrekking tot de vaststelling van een eventueel herziene executiewaarde van de woning, geldt de hierna aan slot van deze akte opgenomen "geschillenregeling" en wordt op die basis tot een dan tussen partijen geldende executiewaarde gekomen;
- b. het vastleggen van andere afspraken, waaronder het vaststellen van voorwaarden (marktconform) verbonden aan de verkoop van het registergoed en de datum van

#### Opmerking:

In de praktijk is het mogelijk dat de volmachtgever niet akkoord gaat met de minimumverkoopprijs als hiervoor bedoeld. Dan tekent hij de volmacht niet. Met een aantal banken is besproken dat als dit de enige reden is dat de volmacht niet wordt getekend, de bank de volmachtgever de gelegenheid zal geven tot een andere waardevaststelling, volgens de methode van de geschillenregeling zoals genoemd hierna in de akte, door drie taxateurs. Dan moet de tekst hierop worden aangepast.

In geval van actualisatie van de waarde, geldt de geschillenregeling wel direct, omdat hij in de volmacht is opgenomen.

oplevering van het registergoed, zomede of de kosten van de verkoop en levering ten laste van de volmachtgever (kosten verkoper) of de koper (kosten koper) zullen zijn. Onderdeel van deze verkoopvoorwaarden zal (naast hetgeen gebruikelijk in koop- of leveringsakten wordt opgenomen) in ieder geval zijn de bepaling dat de volmachtgever zich verplicht, zonder enige gerechtelijke tussenkomst, voorafgaande aan de levering het pand geheel vrij van huur, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd op te leveren;

- c. ondertekening van de koopovereenkomst en levering van het registergoed, de koopsom te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen, en verder om (gezien hetgeen met deze volmachtverlening wordt beoogd) alles te doen wat de bank wenselijk acht, een en ander binnen de grenzen van hetgeen ten opzichte van de volmachtgever nog als redelijk kan worden beschouwd.

Voor zover nodig verklaart de sub 2 verschenen persoon dat de bank de onherroepelijke volmacht bij deze aanvaardt.

#### **Einde geldigheid volmacht.**

1. De volmacht is verstrekt voor onbepaalde tijd.  
Indien en zodra de volmachtgever echter de achterstand (inclusief kosten) volledig en geheel heeft voldaan, zal de bank handelingen waarvoor volmacht is gegeven staken (waaronder verdere verkoopactiviteiten), tenzij er reeds een schriftelijke, door de bank en de koper getekende, koopovereenkomst is tot stand gekomen. De volmacht blijft echter nog geldig voor een periode van zes maanden na het in de voorgaande zin bedoelde moment van volledige betaling van achterstand (inclusief kosten).
2. Indien er binnen zes maanden na betaling van de achterstand (inclusief kosten) bij de volmachtgever opnieuw financiële problemen ontstaan, waardoor ook een nieuwe betalingsachterstand ontstaat, kan de bank opnieuw verkoophandelingen starten, op basis van de afgegeven volmacht, en zo vervolgens.
3. Indien binnen zes maanden na volledige betaling van enige achterstand (inclusief kosten), bij de volmachtgever geen nieuwe achterstanden zijn ontstaan, zal de afgegeven volmacht daarna niet meer geldig zijn.

**Opmerking:** Het stapelen van volmachten bij recidive is ook niet in het belang van de volmachtgever. De kosten nemen toe en worden afgewenteld op de volmachtgever.

#### **OVERIGE VOORWAARDEN**

Voor wat betreft (onderhandelingen met betrekking tot) de onderhandse verkoop van het registergoed en opschorting van verdere executiemaatregelen, zomede met betrekking tot verdere handelingen op basis van de verstrekte volmacht, geldt nog het volgende:

1. De volmachtgever verleent de volledige medewerking die nodig is voor de verkoop van het registergoed, hieronder nadrukkelijk, doch niet uitputtend, verstaand: het volledig informeren van de verkopende makelaar over de bijzonderheden van het registergoed, de toegang verschaffen tot het registergoed aan de makelaar, het meewerken aan inpandige bezichtigingen door potentiële kopers, het laten uitvoeren van verkoopbevorderende maatregelen als bijvoorbeeld ver-

koopbord, verkoopstylist etc. Volmachtgever zorgt ervoor dat het registergoed gedurende de verkoopperiode een naar maatschappelijke normen verzorgde indruk maakt, hierbij nadrukkelijk doch niet uitputtend, doelend op een goed tuinonderhoud en een rein in- en exterieur. Indien volmachtgever hieraan niet voldoet en dit een verkoopbelemmerend effect heeft, is gevolmachtigde gerechtigd om op kosten van volmachtgever professioneel tuinonderhoud te plegen of het registergoed professioneel te reinigen.

2. Indien de volmachtgever en de bank met betrekking tot een achterstand (inclusief kosten) een betalingsregeling zijn overeengekomen, zal een kopie daarvan aan deze akte worden gehecht. De volmachtgever moet de eventueel overeengekomen betalingsregeling strikt nakomen. Bij niet nakoming van die verplichting geeft de bank direct (en onherroepelijk) opdracht tot (voortzetting van) de executieveiling, of de bank neemt (voor het geval dat nog niet eerder is gebeurd) contact op met een makelaar om de woning op basis van deze volmacht te verkopen. In dat geval eindigt de betalingsregeling.
3. Tenzij anders wordt overeengekomen, zal volmachtgever het registergoed uiterlijk vijf dagen voor de overeengekomen feitelijke levering ervan vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel verkochte roerende zaken, leeg en ontruimd opleveren en alle sleutels ervan afleveren bij de notaris die de levering van het registergoed verzorgt.
4. Van de roerende zaken die volmachtgever in het registergoed achterlaat en die niet blijken een lijst roerende zaken worden verkocht, doet volmachtgever hierbij door het ondertekenen van deze volmacht uitdrukkelijk afstand. De kosten voor het (eventueel) leeg en ontruimd opleveren van de woning zullen op de volmachtgever worden verhaald, voor zover het niet de op de lijst van verkochte roerende zaken betreft. Volmachtgever zal, door ondertekening van deze volmacht geen enkel recht op deze roerende zaken kunnen doen gelden.

**Geschillenregeling met betrekking tot de waarde van het registergoed.**

Indien de volmachtgever het niet eens is met de vastgestelde executiewaarde als bedoeld in letter a. onder "Onherroepelijke volmacht" hiervoor beschreven, heeft hij de mogelijkheid om binnen veertien dagen na ontvangst van het taxatierapport, een gecertificeerde taxateur aan te wijzen (voor eigen rekening). De taxateur van de bank en de door volmachtgever aangewezen taxateur zullen gezamenlijk (en voor gezamenlijke rekening) een derde gecertificeerde taxateur aanwijzen om vervolgens door deze drie personen bindend een executiewaarde vast te laten stellen, als minimumverkoopprijs als hiervoor bedoeld. Indien de drie taxateurs onderling tot verschillende waarden zouden komen, zal het gemiddelde van de door hen genoemde waarden de definitieve executiewaarde zijn.

**Slot**

Enzovoorts...