

## Handleiding handelaren executieveilingen

**Handelaren hebben de NMa gevraagd welke vormen van samenwerken zijn toegestaan op een executieveiling. Daarom heeft de NMa onderstaande handleiding geschreven.**

Sommige handelaren stellen dat zij met elkaar een woning kopen (gezamenlijke financieren) omdat zij individueel het pand niet kunnen kopen, of om de kosten en inspanning van het renoveren te kunnen delen. Is dat dan verboden? Nee, de NMa ziet in dat de beperkte financiële middelen van handelaren, en de verschillende achtergronden van handelaren (de ene handelaar heeft bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf, de ander een klussenbedrijf) kunnen bijdragen in de overweging een woning gezamenlijk te kopen (lees: te financieren) op een executieveiling.

De NMa kan echter niet vooraf, voor alle toekomstige veilingen, een harde grens formuleren wanneer een samenwerking is toegestaan of niet. Immers, elke veiling is uniek, zo zeggen ook handelaren. Of in een specifiek geval sprake is van verboden gedrag, is afhankelijk van de omstandigheden op die veiling.

De NMa kan wel indicaties geven wanneer een samenwerking waarschijnlijk niet is toegestaan, en wanneer deze hoogstwaarschijnlijk wel is toegestaan.

De NMa ziet risico's op overtreding van het kartelverbod als samenwerkende handelaren geld kunnen verdienen aan een executieveiling zonder dat hun samenwerking een relevante en concrete bijdrage levert aan het verkrijgen van de eigendom van de woning. Als tien handelaren samenwerken, en negen daarvan krijgen onmiddellijk na de veiling 'koffiegeld' of 'benzinegeld', dan is meer aannemelijk dat het die handelaren niet te doen was om de koop en dus de eigendom van het pand. Als het doel van de samenwerking duidelijk wel het gezamenlijk verwerven van de woning is, zijn de risico's beperkter.

Ook ziet de NMa risico's op overtreding van het kartelverbod als een grote groep handelaren gezamenlijk optrekt tijdens executieveilingen. Zoals handelaren zelf stellen, is het in de praktijk niet handig is om met zoveel mensen (tien of meer) tegelijk eigenaar te zijn van een woning, omdat het omslachtig is voor de verdeling van de baten en de lasten en ook omdat dat niet bijdraagt aan het maken van duidelijke werkafspraken. Ook heeft, bijvoorbeeld, een samenwerking tussen vijf handelaren grotere potentiële gevolgen op een lokale veiling met 10 aanwezigen, dan op een regionale veiling met 200 aanwezigen. Die potentiële gevolgen zijn ook weer anders als van die 200 aanwezigen 120 aanwezigen particuliere kopers zijn. Als samenwerking van handelaren wel nodig is om een woning te verweven, dan is het waarschijnlijk dat de mededinging niet beperkt wordt. In dat geval is de samenwerking toegestaan. In de andere gevallen moet rekening worden gehouden met strijdigheid met het kartelverbod.

Samengevat, het is aannemelijk dat een samenwerking de mededinging niet zal beperken, en dus is toegestaan, als aan drie voorwaarden is voldaan:

- het doel van de samenwerking op de veiling is werkelijk het gezamenlijk verwerven van de woning;
- deze samenwerking is nodig voor het bereiken van dit doel; én
- het aantal handelaren dat betrokken wordt bij de samenwerking is niet groter dan noodzakelijk voor het bereiken van het doel.

Daarnaast adviseert de NMa handelaren bij samenwerking transparant te zijn over hun samenwerking. Als de handelaren als mede-eigenaar op de eigendomsakte in het Kadaster vermeld staan, dan is die transparantie (het vermeld staan op de eigendomsakte) een sterke indicatie dat het de samenwerkende handelaren daadwerkelijk te doen was om de gezamenlijke eigendom van die woning.

NMa, 11 januari 2013