

Zelfmoord koper



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Moet een goede makelaar nu ook al verzekeringen gaan verkopen ?

Die vraag kwam bij me op toen ik de uitspraak las van de [Rechtbank te Rotterdam](#) van 12 januari jl..

De zaak was als volgt: een man had samen met zijn vriendin een woning gekocht en het (voorlopig) koopcontract getekend. Een paar dagen voordat hij met zijn vriendin en de verkoper naar de notaris zou gaan om de akte van levering te tekenen, pleegde hij zelfmoord. Daardoor kon de akte van levering niet op de voorgenomen datum worden getekend.

De verkoper wilde echter wel van de woning af en probeerde de schade die hij leed te verhalen op de erfgenamen van de man (zijn familie) en ook op diens vriendin. Omdat er geen testament was trad de familie als zijn erfgenamen namelijk in alle rechten maar ook alle plichten van de overledene. En daaronder valt ook de verplichting om de woning te betalen of schade te vergoeden zoals in het koopcontract was vastgelegd. De vriendin werd natuurlijk aangesproken omdat zij het koopcontract had getekend en de verplichting tot betaling van de koopsom of de schade ondeelbaar is.

De rechter keurde goed dat de verkoper de schade kon verhalen op de erfgenamen en op de vriendin. Opmerkelijk vond ik dat de boete die de vriendin moest betalen echter naar beneden werd bijgesteld. Onder andere omdat de verkoper de vriendin een paar dagen na de zelfmoord al had aangesproken op haar plicht om de woning te betalen en van hem over te nemen. Dat vond de rechter “niet netjes”.

Maar als jouw opdrachtgever de verkoper is, kan deze wel een probleem krijgen. Als de verkoper namelijk zelf ook een huis heeft gekocht en er van uit gaat dat deze aankoop op dezelfde dag plaatsvindt als de verkoop, dan heeft de verkoper ineens geen geld om de aankoop te betalen. Want dat geld komt uit de verkoop van de woning die jij hebt begeleid en die gaat niet door vanwege het overlijden van de koper.

De uitspraak houdt hoe dan ook in dat je als makelaar van de verkoper een probleem hebt als de koper overlijdt. Volgens het koopcontract moet de koper wel ingebreke zijn gesteld voordat de koper schade moet vergoeden aan de verkoper. De meter begint echter pas te lopen als de koper na deze ingebrekestelling nog steeds niet betaald. Volgens de meeste koopcontracten dus pas na acht dagen. Maar volgens de Rotterdamse rechter wordt het met gezwinde spoed ondernemen van aktie dus gestraft doordat de boete naar beneden wordt bijgesteld.

Daardoor kom ik weer terug op mijn vraag:
ben je als verkopend makelaar pas goed met je vak bezig als je voor het ondertekenen van het (voorlopig) koopcontract eist dat de koper een goede overlijdens-risico-verzekering afsluit met als begunstigde de verkoper ?
Maar moet je dan eigenlijk niet gewoon zo'n verzekering zelf "slijten" aan de koper, want anders weet je niet wat de exacte polis-voorwaarden zijn en of bijvoorbeeld zelfmoord gedekt is ?

Graag hoor ik hoe jullie omgaan of in de toekomst om willen gaan met het risico van overlijden van de koper.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

