

## Onvindbare erfgenamen en verkoop woning



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

Beste lezer,

[Eerder](#) heb ik op deze site geschreven over Krimp en het feit dat makelaars vergeten om na te vragen wie de erfgenamen zijn als zowel vader als moeder zijn overleden. Dat was bewust een kritisch stuk om je "bij de les te houden".

Dit keer kom ik met een oplossing als mocht blijken dat niet alle erfgenamen te vinden zijn, bijvoorbeeld omdat een kind helemaal uit beeld is geraakt omdat er binnen de familie ruzie is of is geweest. Je kent dit soort situaties vast wel.

De [rechter](#) in Almelo heeft onlangs in een kort geding een vonnis gewezen waarin op een praktische maar ook juridisch correcte manier een oplossing is gegeven voor het geval dat onbekend is wie erfgenaam is en/of waar zij zijn.

Neem even de tijd om verder te lezen. Je weet nooit wanneer je zelf een woning in de verkoop krijgt, waar dit speelt.

In dit geval waren een man en vrouw in 1975 met elkaar getrouwd zonder het opstellen van huwelijks voorwaarden en zijn ze in Afrika gaan wonen. Het huwelijk hield geen stand want in 1984 volgde een echtscheiding, maar de man had toen al een woning in Nederland gekocht op zijn naam. Een verdeling daarvan is er echter nooit geweest.

De man heeft de woning dit jaar verkocht en de notaris die de levering moest opstellen wilde zeker weten dat de ex-vrouw geen recht op de woning had. In de

korte tijd die er nog was voor de levering werd dit niet duidelijk. De notaris wilde de akte daarom laten tekenen door de man en zijn ex-vrouw. Als zij eventueel op grond van de Nederlandse wettelijke gemeenschap van goederen recht had op het huis, dan zou zij die rechten daardoor overdragen aan de koper.

De ex-vrouw was echter in 2003 overleden en zij had in ieder geval één kind. Niet te bewijzen was of zij na de scheiding nog andere kinderen had gekregen. De Nederlandse Basis Administratie had geen recente gegevens over haar omdat zij na de scheiding weer was geëmigreerd.

De man heeft toen een kort geding aangespannen tegen de (onbekende) kinderen van de vrouw. De rechter in Almelo moest hierover oordelen en kwam tot de conclusie dat er sprake was van spoedeisendheid omdat de koper de man al wilde aanspreken wegens contractsbreuk.

Het oordeel van de rechter was dat de (onbekende) kinderen moesten meewerken aan de levering alsmede dat de notaris deze uitspraak van de rechter mocht gebruiken in plaats van de handtekening van deze (onbekende) kinderen.

Wel moet de notaris de overwaarde in depot houden, totdat in een bodemprocedure duidelijk wordt wie gerechtigd is tot dat geld. In die procedure is dan voldoende tijd om diverse deskundigen naar hun mening te vragen.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

