

## Moet de echtgenote ook mee tekenen als het koopcontract wordt aangevuld ?



*Mr. Ernst Loendersloot  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

*Foto: [Harry Heuts](#)*

Moet de echtgenote ook mee tekenen als het koopcontract wordt aangevuld ?

Zoals je weet moet een echtgenoot/echtgenote de koopovereenkomst (mee)tekenen als het verkochte pand de echtelijke woning is. Dat staat zo in artikel 88 van Boek 1 van het Burgerlijk wetboek (BW). Tijdens je studie heb je vast ook geleerd wat er onder een echtelijke woning wordt verstaan en ook dat er nog andere situaties kunnen bestaan waarin de toestemming nodig is. Bijvoorbeeld als iemand zich borg stelt voor de schulden van een ander.

Ik heb over deze laatste situatie wel eens geschreven en op mijn site kun je een [column](#) lezen die ik voor hypotheekadviseurs heb geschreven waaruit blijkt dat als een koper samenwoont soms toch toestemming van de (toekomstige ex-)echtgenoot nodig is vanwege het borgstellen.

Eind vorig jaar is er door de Rechtbank in Rotterdam een [uitspraak](#) gedaan over de vraag of een aanvulling op het al door de verkoper en zijn echtgenote getekende koopcontract ook nog eens door de echtgenote getekend moest worden. In de koopovereenkomst had zij namelijk al haar toestemming gegeven voor de verkoop, maar in de aanvulling was opgenomen dat er een bedrag in depot zou blijven staan tot bepaald moment in de toekomst.

De grond onder de woning bleek namelijk verontreinigd te zijn en het depot zou blijven bestaan totdat uit onderzoek bleek dat de grond desondanks wel geschikt was voor de bouw van de (al bestaande) woning en dat de gemeente dat oordeel deelde.

De rechtbank kwam snel tot de conclusie dat het maken van afspraken over het depot niets te maken had met het “vervreemden” van de echtelijke woning in de zin van artikel 1:88 BW. Dus was de toestemming van de echtgenote niet op die grond noodzakelijk.

Maar toen bleef de vraag open of die toestemming wel nodig was omdat het instemmen met het depot misschien een borg staan was voor de kosten van sanering door een andere partij. Oftewel een borgstelling door een echtgenoot voor schulden van een ander.

De rechtbank kwam tot het oordeel dat het depot bedoeld was om de kosten te kunnen verhalen van een eventuele sanering, waarbij de kosten voor rekening van verkoper horen te zijn. Met andere woorden ook hier was geen reden waarom de echtgenote van verkoper haar toestemming moest geven.

Misschien vraag je je nu af waarom partijen hierover streden. Simpel gezegd: als de toestemming wel nodig zou zijn, dan had de verkoper het geldbedrag uit het depot kunnen krijgen. Dit depot was dan namelijk vernietigbaar door zijn echtgenote omdat zij niet had meegetekend. En het ging om €57.000,-.

Heb jij hier nu veel aan als makelaar ? Ik denk dat je in de praktijk niet zo vaak iets tegenkomt, maar als je afsprekt dat er vanwege een gebrek in de oplevering een bedrag in depot blijft, dan weet je nu dat de echtgenote in veel gevallen niet hoeft mee te tekenen. Veel gevallen, want er zijn waarschijnlijk bijzondere situaties denkbaar waarin deze algemene regel toch ineens een uitzondering kent.

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.

