

Wijziging huwelijksvermogensrecht. Wat betekent dit voor jou als makelaar ?



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

Op 1 januari 2012 zijn regels inzake het huwelijks vermogensrecht gewijzigd. Eén van die wijzigingen betreft het moment waarop de ontbinding van de gemeenschap van goederen plaatsvindt.

Sinds die datum is het zo dat zodra het verzoek tot echtscheiding is ingediend bij en geregistreerd door de rechtbank, de gemeenschap van goederen is ontbonden. Tot nu toe was het zo dat de ontbinding plaats vond tegelijk met de ontbinding van het huwelijk zelf oftewel op het moment dat de beschikking van de rechtbank bij de gemeente was verwerkt.

Wat betekent dit voor jou als makelaar ?

Deze wijziging kan twee gevolgen hebben voor jouw dagelijkse praktijk. Maar ik denk dat de eerste niet zo veel voorstelt, maar toch wil ik die even aanstippen. De tweede consequentie is van meer praktisch belang.

Bestuursbevoegdheid:

Het eerste gevolg van de wijzigingen is dat na de ontbinding van de gemeenschap (dus de inschrijving bij de rechtbank van het verzoek tot echtscheiding) de bestuursbevoegdheid verandert. Dat betekent dat er een wijziging optreedt in wie mag tekenen om het registergoed te verkopen.

Zou het te verkopen pand op naam van één van beide echtgenoten staan, dan is tijdens het huwelijk zo dat alleen deze partij de koopovereenkomst hoeft te tekenen

om van een rechtsgeldige koop te kunnen spreken. Hoogstens moet de andere echtgenoot/-note toestemming geven als het om de echtelijke woning gaat van artikel 88 Boek 1 Burgerlijk wetboek.

Na inschrijving van het verzoek tot ontbinding van het huwelijk bij de rechtbank, zijn ineens beide echtgenoten samen beschikkingsbevoegd. Dus moeten ze allebei de koopovereenkomst tekenen om een rechtsgeldige koop te hebben.

In de praktijk zal dit niet zo'n groot probleem zijn, omdat de meeste makelaars altijd beide echtgenoten laten tekenen.

Aankoop van een nieuwe woning door de (toekomstige) ex-echtgenoot

Het tweede en voor jouw praktijk waarschijnlijk belangrijker gevolg heeft te maken met de aankoop van één van de echtgenoten van een nieuwe woning.

Voor 2012 was het namelijk zo dat zolang het huwelijk niet was ontbonden (dat wil zeggen de inschrijving bij de gemeente was geregeld) de eigendom van de nieuwe woning in de gemeenschap van goederen viel. Vaak adviseerde de notaris dan om de levering uit te stellen totdat die inschrijving bij de gemeente rond was omdat anders de koper en zijn ex-partner nog een verdelingsakte moesten tekenen om er voor te zorgen dat de woning ook juridisch volledig van de kopende ex-partner werd. Eigenlijk kon je stellen dat het probleem van de lang(er) lopende echtscheiding ineens het probleem werd van de verkoper omdat de levering moest worden uitgesteld.

Sinds 1 januari 2012 zijn de regels veranderd. Zodra het verzoek tot echtscheiding is ingeschreven bij de rechtbank, is er een einde gekomen aan de gemeenschap van goederen. De nieuwe woning kan dus niet meer gemeenschappelijk bezit worden. En dat betekent dat de nieuwe woning niet meer na de ontbinding van het huwelijk nog verdeeld moet worden tussen de ex-echtgenoten.

Dus jij kunt als makelaar gewoon de koopovereenkomst laten tekenen nadat het verzoek tot ontbinding is ingeschreven bij de rechtbank in plaats van afwachten wanneer de ontbinding bij de gemeente is geregistreerd!

Aandachtspunt

Er is wel nog één aandachtspunt. Als de koper die dus wel nog in echtscheiding ligt de woning wil aankopen met een nieuwe partner, dan zal waarschijnlijk de levering toch uitgesteld moeten worden.

Dat klinkt vreemd omdat ik net aangaf dat geleverd kan worden voordat de scheiding formeel rond is. Maar zolang de koper nog getrouwd is, gelden wel nog de regels van artikel 88 Boek 1 Burgerlijk wetboek.

En daar is vermeld dat de ene echtgenoot de ander toestemming moet geven als de ander zich borg stelt voor de schulden van een derde partij. De bank stelt doorgaans dat de koper de financiering met zijn nieuwe partner hoofdelijk aan moet gaan. En hoofdelijke aansprakelijkheid is hetzelfde als borg staan voor de schuld van de mede-debiteuren.

Conclusie voor de praktijk

Met andere woorden: als man en/of vrouw het verzoek tot scheiding ingedient hebben bij de rechtbank, kunnen ze ieder afzonderlijk de koopovereenkomst tekenen van zijn of haar nieuwe woning. Ook kan de akte van levering bij de notaris worden gepasseerd voordat de echtscheiding is verwerkt bij de gemeente.

Maar als de man en/of de vrouw de nieuwe woning aankopen met hun nieuwe partner en de hypotheekschuld hoofdelijk wordt aangegaan, dan moet de toekomstige ex-echtgenoot ook de hypotheek-akte meetekenen in verband met artikel 88. En dat kan soms emotioneel een stap te ver zijn waardoor de akten toch uitgesteld moeten worden totdat de echtscheiding formeel is vermeld bij de gemeente.

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

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

