

VERKOPER IN PROBLEMEN DOOR OVERLIJDEN KOPER



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

Beste Lezer,

Op 12 januari jl heeft de Rechtbank te Rotterdam een uitspraak gedaan over de volgende situatie:

Een man kocht samen met zijn vriendin een woning en het (voorlopig) koopcontract was 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 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. De erfgenamen treden namelijk in alle rechten maar ook alle plichten van degene die overleden is, waaronder de plicht om de woning te betalen of schade te vergoeden zoals in het koopcontract was vastgelegd. De vriendin werd aangesproken omdat zij het koopcontract had getekend.

Belangrijk is dat de rechter goedkeurde dat de schade verhaald kon worden op de erfgenamen en op de vriendin. Opmerkelijk in de uitspraak is dat de boete die de vriendin moest betalen naar beneden werd bijgesteld. Onder andere omdat de verkoper de vriendin al 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”.

Stel dat je als verkoper in een zelfde situatie terecht komt, dan kun je door deze uitspraak wel een groot probleem krijgen. Heb je namelijk je huis verkocht en al een

andere woning gekocht, dan ga je er van uit dat je de overwaarde uit de verkoop kunt gebruiken voor je eigen aankoop. Als één van jouw kopers overlijdt, dan krijg je dus de overwaarde niet op het geplande moment. Zet je dan de langstlevende koper te veel onder druk, dan krijg je ook nog niet al je schade vergoedt. Maar ondertussen spreekt de verkoper van je nieuwe huis jou wel aan omdat je niet aan je plichten uit dat tweede koopcontract voldoet.

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

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

