

ONVINDBARE ERFGENAMEN EN VERKOOP WONING



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

Beste Lezer,

In Zuid-Limburg is sprake van Vergrijzing en Krimp. De gemiddelde leeftijd wordt hoger en ondertussen komen er minder jonge bewoners bij. Op een notariskantoor merk je dat ook omdat er steeds meer woningen worden verkocht door de kinderen omdat beide ouders zijn overleden.

Gevolg is dat bij zo'n levering meer tijd voor onderzoek nodig is. De notaris moet namelijk wel zeker weten dat de kinderen die het koopcontract bij de makelaar hebben getekend, ook de enige erfgenamen zijn van beide ouders. Als dat niet zo is, dan moeten de ontbrekende erfgenamen alsnog meetekenen.

Zoiets komt voor als er ruzie is binnen de familie. Als dan een kind alle contact verbreekt met de familie en in het buitenland, bijvoorbeeld België gaat wonen, dan kan de notaris dit kind niet achterhalen.

In de buurt van Almelo speelde een iets andere situatie die door de [rechter](#) op een nette en ook praktische manier werd opgelost. Maar die oplossing kan ook van belang zijn voor u en daarom wil ik er aandacht aangeven.

Een man en vrouw waren getrouwd zonder huwelijkse voorwaarden te maken en zijn in Afrika gaan wonen. Enkele jaren later komen ze terug naar Nederland en koopt de man een huis. Daarna gaan ze scheiden en komt de vrouw te overlijden terwijl ze in ieder geval een dochter heeft van een andere man. Of ze meer kinderen had, was niet te achterhalen, maar zeker niet uitgesloten.

De man verkocht dit jaar de woning, maar de notaris wilde dat alle kinderen van de vrouw mee-tekenden. Want mogelijk was de vrouw mede-eigenaar van de woning door het huwelijk en zijn haar dochter en haar eventuele andere kinderen door haar overlijden dat nu.

De Rechtbank in Almelo heeft toen beslist dat alle kinderen moesten meewerken aan de levering zelfs al zijn hun namen en adressen onbekend. Deze uitspraak mocht de notaris daarna gebruiken om de akte te passeren als de overwaarde maar in depot bleef bij het notariskantoor.

Mocht u in een situatie komen dat niet alle erfgenamen bekend zijn, dan is een kort-geding tegen de onbekende erfgenamen dus een praktische en juridisch correcte oplossing om te voorkomen dat een woning niet meer verkocht kan worden.

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

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

