

**DEEL VAN DE ERFGENAMEN MOGEN WONING VERKOPEN.
EXECUTEUR NIET.**



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

Beste lezer,

In Friesland stonden drie erfgenamen en een executeur tegen over elkaar voor de rechter. Twee van de erfgenamen en de executeur wilden een woning verkopen voor €245.000,-. De derde erfgenaam wilde echter nog helemaal niet tot verkoop overgaan. Er was al een koper gevonden en ook een (voorlopig) koopcontract opgesteld en getekend door de koper, de executeur en die twee erfgenamen.

Omdat de derde erfgenaam niet mee wilde werken, kon echter de eigendom van de woning niet aan de koper worden overgedragen. Om uit de pat-stelling te komen heeft de executeur toen namens de twee bereidwillige erfgenamen aan de rechter verzocht om toe te staan dat desondanks de woning zou worden verkocht en geleverd aan de koper.

Het eerste argument in het verzoekschrift was dat het aanhouden van het huis kosten met zich meebracht. Daar kwam nog bij dat aan de woning veel (achterstallig) onderhoud was en als laatste dat geen van de drie erfgenamen er belang bij had om de woning in bezit te houden. Met andere woorden het was een blok aan het been en geen van de drie eigenaren wilde er wonen. De rechter kreeg ook nog een taxatierapport waaruit bleek dat de koopsom redelijk en marktconform was.

De rechter in Leeuwarden heeft op 5 juli jl. in deze zaak een uitspraak gedaan. Belangrijkste conclusie was dat de verkoop mocht doorgaan omdat er voldoende en gewichtige redenen voor waren. Dit is de eis die in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk wetboek staat. Mocht u in zo'n situatie terecht komen, dan weet u nu dat u dan niet werkeloos hoeft toe te kijken hoe het huis achteruit gaat.

Maar juridisch was er nog een interessant extra deel van de uitspraak. De rechter gaf namelijk wel toestemming aan de twee bereidwillige erfgenamen maar niet aan de executeur. De executeur is namelijk alleen bevoegd om goederen uit de erfenis te verkopen en te leveren als dat nodig is om de schulden te voldoen. In deze situatie waren er geen hypotheek- of andere schulden en hoefde het huis dus niet verkocht te worden om af te lossen. De verkoop was bedoeld om te voorkomen dat het huis in waarde achteruit ging en de onderhoudskosten door de drie erfgenamen betaald moesten worden.

Dit betekende, volgens de rechter, dat de executeur dus niet gemachtigd kon worden om namens de erfgenamen de woning te verkopen en te leveren aan de koper. Die machtiging gaf hij wel af aan twee van de drie erfgenamen.

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

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

