

TEKEN NOOIT EEN (VOORLOPIG) KOOPCONTRACT ALS JE BROER OF ZUS GESCHIEDEN IS



Mr. Ernst Loendersloot
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: Harry Heuts

Beste lezer,

Dat is de waarschuwing die ik u wil geven nadat ik de uitspraak heb gelezen van de [rechtbank in Den-Bosch](#). Want de verkopers moesten aan de koper een hele forse boete betalen omdat één kind de akte van levering bij de enotaris niet zonder meer kon ondertekenen.

Ik neem aan dat u benieuwd bent naar wat er speelde in die rechtszaak zodat u kunt kijken of u moet oppassen.

Een makelaar kreeg van alle kinderen de opdracht de ouderlijke woning te verkopen. Deze opdracht was door hen verstrekt omdat de beide ouders overleden waren.

Maar er hoefde niet uitgezocht te worden of de kinderen wel de enige erfgenamen waren, omdat de woning al bij leven op naam van de kinderen was gezet. Het recht van gebruik en bewoning dat de ouders daarbij hadden gekregen was door hun overlijden geëindigd, waardoor het huis nu vrij van gebruikers verkocht kon worden.

Een half jaar nadat de makelaar aan het werk was gegaan, had hij al een koper gevonden en kon het (voorlopig) koopcontract getekend worden.

De makelaar had wel begrepen dat er iets bijzonders aan de hand was, want één van de kinderen was gescheiden. Die scheiding had plaatsgevonden nadat de transactie tussen de ouders en de kinderen had plaatsgevonden en ook nog eens in Australië. Bovendien was de ex-echtgenoot overleden voordat de gemeenschap van goederen tussen dit kind en deze ex-echtgenoot was verdeeld. Deze ex had als erfgenaam een kind achtergelaten uit een eerdere relatie.

Een medewerker van de notaris kreeg de overdracht in behandeling en kennelijk bleek pas op een laat moment dat er "iets" mee was. Toen de notaris het dossier onder ogen kreeg, vond die het noodzakelijk informatie in te winnen bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Zowel de KNB als een hoogleraar Internationaal Privaatrecht adviseerde om in Australië een legal opinion te vragen om zeker te weten wie nu eigenlijk gerechtigd was tot het aandeel in het ouderlijk huis van het gescheiden kind.

Ondertussen kon de akte van levering niet getekend worden en stelde de koper alle kinderen in gebreke. Uiteindelijk moesten deze €40.000,- betalen aan de koper.

Als u samen met broers en/of zussen eigenaar bent van het huis van uw ouders en één van de kinderen gescheiden is, dan raad ik u aan om met alle documentatie naar de notaris te gaan voordat u de woning te koop zet. Uw notaris kan dan alle valkuilen goed in beeld brengen om te voorkomen dat u aangesproken wordt door de koper tot vergoeding van de schade vanwege het feit dat uw broer of zuster de akte van levering bij de notaris niet kan tekenen zonder dat zijn of haar ex (of de erfgenamen daarvan) ook meetekent.

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

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

Column 153, Thuiscourant
Teken nooit een (voorlopig) koopcontract als je broer of zus gescheiden is.

blad - 3 -

