

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 tegenover 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 patstelling 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 erfenamen 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 erfenamen betaald moesten worden.

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

Dus mocht u ooit zelf executeur zijn of kopen uit een nalatenschap die door een executeur wordt afgewikkeld, dan is het goed om na te gaan of de executeur eigenlijk wel binnen de marges van zijn bevoegdheid blijft. Ook de notaris kan dan twifelen, bijvoorbeeld als er naast een kleine hypotheekschuld ook voldoende spaargeld is om deze schuld af te lossen zonder het huis te verkopen. Een voorzichtige notaris kiest er in dat geval voor om zowel de executeur als alle erfenamen de akte te laten tekenen. Maar dat is dus geen oplossing als niet alle erfenamen willen verkopen. En dan moet er toch weer een verzoek ingediend worden bij de rechter.

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

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

