

**RECHTEN VAN GEBRUIK EN BEWONING ZIJN NIET GEËINDIGD.  
OOK AL WOONT MEN ER AL DRIE JAAR NIET MEER.**



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

Beste makelaar,

Je komt ze vast wel eens tegen: inzages bij het kadaster waarop staat dat er rechten van gebruik en bewoning zijn gevestigd op het pand. Meestal ten gunste van de ouders van de huidige eigenaar die jou de opdracht heeft gegeven om zijn of haar woning te verkopen.

Op zich hoeft dit voor jou geen probleem te zijn als de ouders ondertussen overleden zijn. Dan zijn die rechten gewoon gestopt.

**Maar wat als de langstlevende nog leeft en rechten van gebruik en bewoning heeft ?**

Metterwoon-clausule is er wel

In de meeste akten waarbij de ouders de eigendom hebben overgedragen aan hun kind en daarvoor rechten van gebruik en bewoning hebben gekregen, staat de zogeheten “metterwoon-clausule”. De rechten eindigen dan als de ouder(s) de woning hebben verlaten om zich blijvend ergens anders te vestigen.

Dus is het voldoende om na te gaan waar de ouder(s) wonen op het moment dat jij de bemiddelingsopdracht krijgt. Is of zijn de ouder(s) permanent verhuisd, dan kun je stellen dat hun rechten niet meer bestaan en dat jij de woning dus in onbewoonde staat kunt aanbieden.

### Metterwoon-clausule is er niet

Recent heeft de [kortgeding rechter](#) in Zwolle zich moeten buigen over de situatie dat de langstlevende al drie jaar niet meer in het huis woonde maar er geen “metterwoon-clausule” in de akte stond. De langstlevende was in 2009, na het overlijden van haar echtgenoot (die ook de vader was van het kind dat de woning op naam had staan) ingetrokken bij een nieuwe partner.

Waren de rechten van de langstlevende geëindigd en kon het (stief)kind de woning dus leeg en onbewoond te koop aanbieden of niet ?

Die vraag moest beantwoord worden en is ook voor jouw praktijk interessant. Want is de feitelijke (*er is een rechthebbende maar die woont niet meer in het pand*) en de juridische (*de (stief)ouder heeft het recht om weer in de woning te gaan wonen*) situatie wel gelijk aan elkaar of moet jij straks aan de koper uitleggen dat de woning overgedragen moet worden waarbij op de koop toegenomen moet worden de mogelijkheid dat de (stief)ouder van de verkoper terug verhuisd ?

Ik zal je niet lang in spanning laten:

de rechter was van mening dat het enkele feit dat er verhuisd was niet betekende dat de rechten van gebruik en bewoning geëindigd waren.

De langstlevende had deze rechten nog steeds, ook al woonde ze al enige jaren op een ander adres.

Zou er in de akte van levering, waarbij de eigendom van de woning aan de (stief)zoon werd geleverd en de rechten gevestigd werden ten gunste van de (stief)ouders, een “metterwoon-clausule” hebben gestaan, dan had de voorzieningenrechter anders geoordeeld. Maar die clausule stond niet in de akte.

### **Lees de akte als je op de inzage rechten van gebruik en bewoning ziet staan**

Als je dus de verkoopopdracht krijgt en je ziet bij het kadaster vermeld staan dat er rechten van gebruik en bewoning zijn gevestigd, check dan of de rechthebbende(n) al overleden is/zijn. Is dat zo, dan zijn de rechten gestopt.

Zijn de ouders nog niet (allebei) overleden terwijl ze wel op een ander adres wonen, sla dan de akte er op na.

Zie je de “metterwoon-clausule” dan kun je er van uitgaan dat de rechten ook niet meer bestaan en kun je de verkoop starten.

Maar mis je de clausule in de akte, vraag dan door bij je opdrachtgever.

Als de verstandhouding met de (langstlevende) ouder(s) goed is en deze niet dement is c.q. zijn, dan hoef jij geen extra maatregelen te nemen.

Is er ruzie tussen jouw opdrachtgever en de ouders of beseffen ze niet meer wat ze gaan tekenen, dan moet je voorzichtig zijn.

Het is tenslotte jouw reputatie die een deuk oploopt als de akte van levering bij de notaris niet getekend kan worden omdat de ouder(s) geen afstand wil/willen of kan/kunnen doen van hun rechten die nog steeds geldig zijn.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:  
[LinkedIn](#)      [Twitter](#)      [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

