

**VERKOOP WONING AAN KIND.
MOET DE WAARDESTIJGING GEDEELD WORDEN MET DE EX-
SCHOONDOCHTER ?**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Foto: [Harry Heuts](#)

Beste lezer,

Recent is er een belangrijke [uitspraak](#) gedaan door het Gerechtshof in Arnhem. Het betrof de vraag of een ex-schoondochter mee moest delen in de verkoop-opbrengst van de woning van de ouders van haar voormalige echtgenoot.

Deze situatie zal bij veel ouders en hun kinderen spelen en daarom wil ik graag ingaan op deze uitspraak. Ik zal de casus kort en versimpeld schetsen

Ouders dragen hun huis in 1991 over aan hun kinderen

In 1991 hebben de ouders aan hun zoon en twee dochters de woning overgedragen. Zij hebben daarbij de rechten van gebruik en bewoning voorbehouden, zodat de kinderen formeel alleen de blote-eigendom kochten.

De koopprijs, groot €35.000,-, werd in de akte van levering omgezet in een schuld van de kinderen aan hun ouders, waarna in een volgend hoofdstuk van diezelfde akte werd vastgelegd dat de ouders deze schuld kwijt gescholden hebben aan hun kinderen.

Bij deze schenking hebben de ouders de zogeheten [uitsluitingsclausule](#) opgenomen. Oftewel, de ouders hebben vastgelegd dat de schenking alleen voor hun eigen

kinderen bestemd was, zodat bij een eventuele echtscheiding de (ex-)schoondochter of –zoon geen recht zou hebben op een deel van de schenking.

Ex-schoondochter claimt dat zij recht heeft op de helft van de waardestijging (ter grootte van €121.000,-)

Het huwelijk van de zoon strandt en wordt door een echtscheiding ontbonden. Aangezien er geen huwelijksvoorwaarden waren opgemaakt, moet er 50/50 gedeeld worden.

De ex-schoondochter claimt dat zij recht heeft op de helft van de waardestijging van de woning van haar schoonouders. Met een zeer kritische juridische blik werd gekeken naar de akte van de notaris waarin eerst de woning werd verkocht door haar schoonouders, vervolgens de plicht tot betaling van de koopprijs werd omgezet in een lening tussen haar schoonouders en hun kinderen en pas daarna een geldbedrag werd geschonken onder de uitsluitingsclausule.

Het een/derde deel van haar ex-man in de eigendom van de woning zelf viel niet onder die clausule. Oftewel, de waardestijging (die totaal €121.000,- was) moest met haar gedeeld worden.

Juridisch spitsvondig, maar werkt het ook ?

Het Gerechtshof in Arnhem gaat niet mee in de redentatie van de ex-echtgenote. Als argument gebruiken de rechters het leerstuk van zaaksvervanging. Dat wil zeggen dat je moet kijken wat er met een zaak/object gebeurt en wat er voor in de plaats is gekomen.

In dit geval was dat duidelijk omdat alles in één akte was vastgelegd, dus de rechters waren van mening dat eigenlijk de woning geschonken was met de uitsluitingsclausule. Oftewel, de ex-schoondochter had geen enkel recht op de woning van haar schoonouders.

Is alles nu goed ? Of moet u toch nog iets regelen ?

Ik wil u waarschuwen. Ik denk niet dat het altijd goed gaat. Allereerst kan het zo zijn dat de Hoge Raad altijd nog een andere redentatie kan volgen als de ex-schoondochter in cassatie gaat.

Maar belangrijker is dat ik in de praktijk vaak zie dat niet alles in één akte is vastgelegd. Soms zijn het twee verschillende akten die op dezelfde dag zijn

getekend (of kort na elkaar). In dat geval zal het mogelijk nog wel goed gaan omdat, als je het zo wil zien, duidelijk is dat alles bij elkaar hoort.

Maar wat als de schenking pas enkele maanden ná de akte van levering plaatsvindt. Of als er in de akte van levering maar een deel van de koopsom wordt kwijtgescholden en het restant in een volgend kalenderjaar ?

Ik zou ouders en hun kinderen die zich in die positie bevinden aanraden om te repareren. Ik zie daarbij eigenlijk maar één oplossing.

Namelijk: laat de kinderen en hun echtgenoten alsnog huwelijksvoorwaarden opstellen bij de notaris. Laat hen daarin vastleggen dat de woning van de ouders (en wat daarvoor in de plaats is gekomen of nog gaat komen) niet valt in een gemeenschap van goederen waarin zij zijn getrouwd.

Een eerste stap in de richting van een oplossing is in ieder geval contact opnemen met een notaris.

Op mijn site (www.ntrs.nl) kun je je **gratis** abonneren op een nieuwsbrief zodat je iedere week bericht krijgt van de nieuwste columns die ik geschreven heb.

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

Kijk ook eens op 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.](#)

Verkoop woning aan kind. Moet de waarde stijging gedeeld worden met de ex-schoondochter ?

blad - 4 -

