

## **MAG IK MIJN AANDEEL IN HET HUIS VERKOPEN ZONDER TOESTEMMING VAN DE MEDE EIGENAAR ?**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te Maastricht*

*Foto: [Harry Heuts](#)*

Op zich zou ik als antwoord op deze vraag kunnen verwijzen naar artikel 175 lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk wetboek ([art. 3:175 lid 1 BW](#)). En dan is het simpel: Ja, je kunt het aandeel in een woning verkopen aan een ander zonder dat je van de mede-eigenaar toestemming moet hebben.

Maar bij aandachtige lezing van het artikel blijkt dat er een voorbehoud gemaakt is. Het hangt af van de verhouding tussen de eigenaren.

### **Is er sprake van een (informele) maatschap ?**

In dat verband wil ik graag wijzen op een [uitspraak](#) van het Gerechtshof Leeuwarden van 12 augustus 2014. Er was sprake van mede-eigendom van een pand dat verhuurd werd en de rechters moesten zich buigen over de aard van de samenwerking tussen de eigenaren.

De rechters waren van oordeel dat er sprake was van een maatschap omdat:

- er gezamenlijk was besloten het pand te verhuren; maar ook vanwege
- de inbreng van ieders (economisch) eigendom; en
- de moeite die partijen zich hebben getroost om een gunstig resultaat te bereiken; in combinatie met

- de afspraak dat negatieve resultaten en andere risico's 50/50 gedeeld zouden worden.

**Er mag dus niet zonder meer geconcludeerd worden dat er verkocht en geleverd kan worden zonder medewerking van de deelgenoot**

Doordat de rechters concludeerden dat hier sprake is van een (informele) maatschap, is niet de hoofdregel van art. 3:175 lid 1 BW van toepassing, maar de uitzondering. Dus kon het aandeel in de (juridische) eigendom van het pand niet worden overgedragen aan een ander tenzij de mede-eigenaar hiermee zou instemmen.

**Advies voor makelaars**

Als aan jou gevraagd wordt te bemiddelen bij de overdracht van een verhuurd pand en niet alle eigenaren huren jouw expertise in, dan moet je dus opletten.

Want als jij bemiddelt bij de verkoop en levering van een onverdeeld aandeel in dat pand, dan kun je dus tegen het probleem aanlopen dat de overdracht van dat onverdeeld aandeel niet is toegestaan. Vraag door waarom niet alle eigenaren willen meewerken en, afhankelijk van de uitkomst, moet je misschien wel de opdracht weigeren.

Tenslotte kan een kort geding (zoals in de besproken casus) jou heel veel tijd kosten, waardoor je niets verdient op de transactie.

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.](#)

Mag ik mijn aandeel in het huis verkopen zonder toestemming van de andere eigenaar ?

blad - 3 -

