

## VERKOOP WONING AAN NIEUWE LIEFDE HIELD ZIJN EX NIET BUITEN DE DEUR



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

Onlangs las ik over een wat vreemde situatie waarbij ik mij afvraag of de uitkomst niet hetzelfde had kunnen zijn, maar dan op basis van andere juridische gronden.

Ik wil u graag deelgenoot maken van mijn gedachten omdat het best een leuke casus is.

### **De casus**

Het [Gerechtshof in Den Bosch](#) oordeelde over de volgende (versimpelde) situatie.

Man en vrouw waren getrouwd in gemeenschap van goederen. Er werd een verzoek ingediend bij de rechtbank om de echtscheiding uit te spreken. De partijen stonden kennelijk tegen over elkaar, want de vrouw had beslag laten leggen bij de man omdat zij van mening was dat ze (veel) geld van hem moest ontvangen.

Omdat het verzoek tot echtscheiding al was ingediend, was de huwelijksgoederengemeenschap al ontbonden. De man kon daardoor een nieuwe woning kopen die, ondanks dat hij nog getrouwd was, volledig zijn eigendom werd. (zie een ander [stuk](#) van mijn hand hierover).

Vervolgens werd de beschikking tot echtscheiding verleend door de rechter en werd deze naar de gemeente gestuurd om deze daar aan te laten tekenen in de registers van de Burgerlijke Stand.

Pas na die aantekening is een huwelijk formeel ontbonden.

### **Aankopen, verbouwen en dan aan je vriendin doorverkopen**

Eén dag vóórdát de aantekening bij de gemeente wordt gesteld, draagt de man zijn nieuwe woning over aan zijn nieuwe vriendin. De koopprijs die zij betaalt, is gelijk aan de koopsom die de man eerder heeft voldaan.

Alleen heeft de man in de tussentijd de woning wel fors laten verbouwen. Zijn nieuwe geliefde krijgt dus een zeer fraaie woning krijgt voor hetzelfde bedrag dat de man eerder heeft betaald voor het - toen nog bouwvallige - huis. Een voor haar financieel zeer voordelige transactie.

De echtscheiding was echter financieel nog niet afgewikkeld en zoals aangegeven had de ex-echtgenote beslag laten leggen bij de man. Haar advocaat stelde dat door het handelen van de man (aankopen, verbouwen en zonder winst doorverkopen) de ex-echtgenote benadeeld was in haar mogelijkheden om financieel verhaal te halen bij de man. De man zou [paulianeus](#) gehandeld hebben.

### **Paulianeus handelen: koop ontbonden**

De rechters waren het hiermee eens omdat de verbouwing duur was geweest en de man deze betaald had. In mijn woorden: het moest wel een opzetje zijn geweest. Vergeet niet dat de man daarna toch in dat huis woonde, maar dan als partner van zijn vriendin.

De rechters vernietigen daarom de koopovereenkomst tussen de man en zijn vriendin en ook de overdracht van de woning. De woning is daardoor weer eigendom van de man. Hierdoor werd de mogelijkheid tot verhaal van de ex-echtgenote weer groter dan voordien.

### **Waarom niet artikel 1:88 Burgerlijk wetboek ?**

Enkele dagen nadat ik over deze zaak had gelezen, hield ik een gratis lezing in het [Centre Ceramique](#) in Maastricht onder de titel: [Waarvan Akte: Pantoffelheden](#).

Uitgangspunt daarbij was [artikel 1:88 Burgerlijk wetboek](#). In dat wetsartikel is geregeld dat (bijvoorbeeld) de man de toestemming nodig heeft van zijn echtgenote als hij de echtelijke woning verkoopt (lid 1 sub a) dan wel een buitengewone schenking doet (lid 1 sub b). Het gevolg van het ontbreken van die toestemming is dat de rechtshandeling vernietigbaar is als de echtgenote tijdig een beroep hierop doet.

Terwijl ik sprak, vroeg ik mij wel af waarom de advocaat van de vrouw dit wetsartikel niet (ook) had ingeroepen bij het betoog in Den Bosch. Ik geef toe dat het niet waarschijnlijk is dat de woning die de man kocht nadat het echtscheidingsverzoek als zogeheten echtelijke woning zal worden gezien.

Maar de vriendin heeft toch een fors financieel voordeel gehad doordat de man de verbouwing heeft betaald en zij vervolgens daarvoor niets heeft hoeven betalen toen zij de woning van hem kocht. Ik denk dat dit toch een bovenmatige gift is.

Ik zal er waarschijnlijk nooit achter komen, maar mocht u ooit zelf te maken krijgen met zo'n situatie, bedenk dan dat er meer wegen naar Rome leiden.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

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.](#)

