

## PAS OP MET LENINGEN EN NIEUWE LIEFDES



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

Eerder heb ik al eens [geschreven](#) voor dit vakblad over artikel 1:88 Burgerlijk wetboek en waarom samenwoners de toestemming van (toekomstige ex) echtgenoten nodig (kunnen) hebben.

De crux zit hem er in dat door de indiening van het verzoek tot echtscheiding de huwelijksgoederengemeenschap al ontbonden is, maar het huwelijk zelf nog niet. Dus woningen die daarna worden aangekocht hoeven niet meer gedeeld hoeven te worden (en de ex-partner hoeft ook niet uit zijn of haar aansprakelijkheid ontslagen te worden).

De toestemming van de ene partner voor het aangaan door de andere partner van een lening samen met een derde (de nieuwe partner) blijft daarentegen dus wel noodzakelijk.

In een casus voor het [Gerechtshof in Den Bosch](#) speelde dit verschil ook. De uitkomst was dat de woning niet meer van de koper was, maar (weer) van de verkoper. Dat lijkt mij niet alleen voor de koper, maar ook voor de bank en de hypotheekadviseur niet het meest wenselijke resultaat.

Ik geef overigens toe dat de casus, die ik hierna versimpeld weergeef, niet vaak zal voorkomen, maar liefde maakt blind en wellicht is het aan de hypotheekadviseur of kredietbeoordelaar om wat “common sense” in de relatie te brengen. Bovendien is het ook wel een aardige casus.

### **De casus**

Man en vrouw zijn getrouwd in gemeenschap van goederen. Een verzoek tot echtscheiding wordt ingediend, waardoor de tussen hen bestaande huwelijksgoederengemeenschap wordt ontbonden. De vrouw claimde nog geld te moeten krijgen van de man en had maritaal beslag gelegd.

De man kocht een nieuwe woning die, ondanks dat hij nog getrouwd was, volledig zijn eigendom werd en waarop de vrouw geen enkel recht had.

De rechter spreekt de ontbinding van het huwelijk uit en deze beschikking wordt naar de gemeente gestuurd om aldaar aangetekend te worden in de registers. Zoals bekend, is pas na plaatsing van die aantekening het huwelijk formeel ontbonden.

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

De dag vóórdat het huwelijk echt ontbonden is, levert de man zijn nieuwe woning 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 advocaat van de vrouw stelde dat door het handelen van de man (aankopen, verbouwen en zonder winst doorverkopen) zijn 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. De man had de woning na een forse verbouwing doorverkocht voor dezelfde verkoopprijs als zijn aankoopprijs, terwijl daar geen goede grond voor was. Er was dus sprake van een opzette.

Bedenk ook dat de man nu in dat huis woont, niet als eigenaar maar als partner van zijn vriendin.

De rechters vernietigen de koopovereenkomst tussen de man en zijn vriendin en daarmee ook de overdracht van de woning. De woning wordt weer eigendom van de man.

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

Ik vraag me wel af waarom de advocaat van de vrouw niet [artikel 1:88 Burgerlijk wetboek](#) in stelling heeft gebracht. In dat wetsartikel is geregeld dat (bijvoorbeeld) de man onder meer de toestemming nodig heeft van zijn echtgenote als hij 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 op dit wetsartikel.

De vriendin van de man heeft tenslotte een fors financieel voordeel gehad doordat zij uiteindelijk niets hoeft te betalen voor de verbouwing. Ik denk dat dit best als een bovenmatige gift kan kwalificeren.

### **Advies**

Los van de vraag of artikel 1:88 Burgerlijk wetboek relevant is, is het voor hypotheekadviseurs en geldverstrekkers van belang om te onderkennen dat opgelet moet worden.

Nu al wordt kritisch gekeken naar situaties waarbij de te financieren woning kort tevoren is aangekocht door anderen dan de cliënt. Maar dat is volgens mij vooral om te voorkomen dat de woning een papieren prijsstijging ondergaat en de bank daarna met een pand blijft zitten dat feitelijk minder waard is.

In de beschreven casus zal de bank van de vriendin niet zo'n prijsstijging zien. De woning wordt tenslotte door haar gekocht voor hetzelfde bedrag als waarvoor de vorige eigenaar het kort daarvoor had aangekocht. En dan is de woning ook nog verbouwd en daardoor in waarde gestegen.

Desondanks is het raadzaam om waakzaam te blijven. Oordeelt de rechter achteraf dat de verkoop en levering van de man aan zijn vriendin paulianeus is, dan is de debiteur niet meer eigenaar van het onderpand. Hopelijk kan de bank in dat geval wel de zogeheten Derdenbescherming invoeren, maar dan moet de bank wel te goeder trouw zijn. Hebben de man en zijn vriendin een gezamenlijke rekening geopend bij dezelfde bank (of is de hypotheekaanvraag op beider naam ingediend danwel een partner constructie opgetuigd als het gaat om de overlijdensrisicoverzekering) dan vraag ik me af of de rechter het beroep op de derdenbescherming zal honoreren.

[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.](#)

