

WORD JE WEL EIGENAAR ALS EEN EXECUTEUR VERKOOPT ?



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

Niemand de deur uit zonder executeur ! Dat was kort gezegd de boodschap die notarissen kregen toen het nieuwe erfrecht in 2003 werd ingevoerd. De reden was dat door de nieuwe wetgeving de executeur een veel sterkere positie kreeg dan voor die tijd. Of om een ander gezegde te gebruiken: Koning, Keizer, Admiraal, De executeur verslaat ze allemaal.

Hoe ver gaat de macht van de executeur ?

Toch zijn er grenzen aan de almacht van de executeur. Dat komt omdat de executeur zijn macht alleen mag aanwenden om de nalatenschap goed af te wikkelen. Hij is bijvoorbeeld wel bevoegd om spullen uit de erfenis te verkopen, maar alleen “voor zover dit noodzakelijk is voor de aflossing van de schulden van de erfenis”.

Maar dan komt dus de vraag op wanneer die noodzaak er is en of het een koper voor de voeten geworpen kan worden als die noodzaak (achteraf gezien) ontbreekt. Is de koper bijvoorbeeld wel eigenaar geworden van de woning waar de overledene in woonde tot zijn overlijden ? Of is de koper zijn geld en het huis kwijt ?

In een [arrest](#) van het Hof Arnhem-Leeuwarden kwamen deze vragen aan de orde. Het financieel belang was aanzienlijk omdat het om de al dan niet aantastbare levering van een landgoed ging. Maar de redenatie is hetzelfde als het gaat om de verkoop voor € 225.000,- van de woning van de overledene.

Koper beschermd als er geen reden is om te twijfelen ?

Volgens de executeur moest het landgoed verkocht worden omdat de erfgenamen nog geld kregen van de overledene. Dit kwam doordat de overledene getrouwd was geweest met de moeder van de erfgenamen. Zij had voor haar dood een zogeheten langstlevende testament laten opstellen. De erfgenamen hadden daarom destijds hun moedersdeel niet uitbetaald gekregen. Daarop hadden ze nu wél recht omdat ook de langstlevende overleden was.

De erfgenamen hadden na het overlijden van de langstlevende echter geen aanspraak gemaakt op de uitbetaling van hun moedersdeel. Daarom vonden zij dat er geen noodzaak was om het landgoed te verkopen om hun vordering uit te betalen. Sterker nog: juist omdat zij het landgoed in stand wilden houden, hadden zij ook nu nog geen aanspraak gemaakt op uitbetaling.

De koper was op de hoogte van deze discussie. In het koopcontract en de akte van levering was zelfs kort melding gemaakt van deze discussie.

Juist dat lieten de rechters zwaar meewegen bij hun oordeel. Als de koper niets had geweten van de discussie, had de koper kunnen stellen dat hij mocht aannemen dat de executeur bevoegd was om te verkopen. De koper had dan mogen denken dat verkoop nodig was om schulden in de erfenis af te lossen. Nu de koper echter bekend was met de discussie, had dit hem moeten waarschuwen en had hij een nader onderzoek moeten instellen. Nu hij dit niet gedaan had, moest de koper maar op de blaren zitten. De levering van het landgoed werd nietig verklaard en de erfgenamen bleken met terugwerkende kracht nog steeds eigenaar te zijn.

Waarom laat de notaris vaak zowel de erfgenamen als de executeur de akte tekenen ?

Als notaris moet je zo goed mogelijk je best doen om er voor te zorgen dat een koper daadwerkelijk eigenaar wordt. Heeft een overledene een executeur aangesteld om de erfenis af te wikkelen, dan moet je dus er wel van overtuigd zijn dat die executeur ook bevoegd is om het pand in eigendom over te dragen. Zoals aangegeven is de executeur dat alleen als de verkoop nodig is om schulden af te lossen.

Stel je voor dat op de woning van de overledene een hypotheekschuld rust van € 100.000,- dan zou je denken dat de executeur de woning wel moet verkopen om die schuld af te lossen. Maar als achteraf zou blijken dat de overledene ook nog een beleggingsportefeuille bezat met aandelen en obligaties ter waarde van € 120.000,- dan is die conclusie niet houdbaar.

Omdat vaak onbekend is of de overledene nog andere bezittingen heeft die verkocht kunnen worden om de schulden af te lossen, kiest de notaris voor extra zekerheid. Én de erfgenamen én de executeur moeten de akte van levering tekenen. Links- of rechtsom is de levering dan door bevoegde personen getekend.

Hierdoor heeft de koper de garantie dat hij of zij ook daadwerkelijk eigenaar wordt.

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

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

Editor: [Mr. Danielle Driessen](#)

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.](#)

