

---

## IS UW VERKOPER WEL BEVOEGD?

---

**Door Marnix Nijenhof, 2008**

### **Stel, u zoekt een koopwoning...**

U zoekt een koopwoning. U heeft uw zinnen gezet op een bepaald type huis in een bepaalde wijk. Op een dag loopt u door de door u beoogde wijk langs een huis dat u werkelijk prachtig vindt. En warempel het staat nog te koop ook. U trekt de stoute schoenen aan en belt direct bij de voordeur aan. Uw wordt alleraardigst ontvangen door – kennelijk – de man des huizes. Ook deze is ogenschijnlijk aangenaam verrast door uw bezoek en laat u de woning onmiddellijk zien. In de woning is verder niemand aanwezig. Er volgen nog een aantal bezichtigingen. Daarbij wordt u telkens door deze man deze huizes ontvangen. Het valt u overigens wel op dat de woning wat kil aandoet. Desgevraagd geeft de man aan dat de op handen echtscheiding met zijn echtgenote daarvan de reden is.

De vraag die onmiddellijk bij u zou moeten opkomen is óf de man des huizes het huis wel kán verkopen. Is de man des huizes wel enig eigenaar? De vrees dat de man niet alleen gerechtigd is, is niet geheel ongegrond en heeft geleid tot een uitspraak van de Hoge Raad op 21 juni 2002 (NJ 2002, 420).

Na een huwelijk van dertig (30) jaar waren verkopende partijen gescheiden en moesten deze gewezen echtelieden de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, waaronder de echtelijke woning, verdelen. Over de verdeling van de echtelijke woning werd geruzied. De man had een makelaar opdracht gegeven om de woning vrij van huur en gebruik te verkopen en al snel waren er kopers gevonden. In de schriftelijk koopakte met kopers was bepaald dat de koopovereenkomst onder bepaalde omstandigheden zou kunnen worden ontbonden. Onder andere wanneer de koopakte niet vóór een bepaalde datum door de echtgenote zou zijn ondertekend en als de ex-echtgenote géén medewerking zou verlenen.

In casu werkte de ex-echtgenote niet mee aan ondertekening van de obligatoire overeenkomst van koop en verkoop (koopovereenkomst) en evenmin aan de eigendomsoverdracht (juridische levering). In deze casus zou een machtiging van de president van de rechtbank gebruikt kunnen worden in plaats van de toestemming van de ex-echtgenote.

Terug naar de geschetst casus; in deze situatie is het juridische kader van belang. Door beëindiging van het huwelijk wordt ook de eventuele gemeenschap tussen partijen

ontbonden. De gemeenschap moet dan worden verdeeld. Zolang de verdeling niet heeft plaatsgevonden zijn beide (!) partijen, in beginsel, gelijkelijk gerechtigd tot het gebruik en het genot van een voormalige echtelijke woning en de inboedel. Wanneer slechts één van beide echtelieden wil overgaan tot verkoop, dus zonder toestemming van de andere partij, dan moet hij zich wenden tot de president van rechtbank en verzoeken om een machtiging tot verkoop. In het geval dat er sprake is van spoedeisende omstandigheden kan ook tijdens een kort geding een dergelijke machtiging gegeven worden.

De vraag óf de koper wel bevoegd tot verkoop is, is voor zowel (kandidaat-) koper als verkoper ten alle tijden een relevante vraag. Overtuig u er dan ook van dat diegene met wie u spreekt ook daadwerkelijk de handelingsbevoegde verkoper is.

*Marnix Nijenhof (advocaat bij Sleutels Vastgoed Advocaten) volgt de ontwikkelingen voor wat betreft het vastgoed op de voet.*