HET AFDWINGEN VAN VERKOOP IN KORT GEDING

MR. TINEKE NOORDEGRAAF-VAN DIJKE - DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

GEPUBLICEERD: 16 MAART 2023

In situaties van (o.a.) echtscheiding komt het geregeld voor dat een van de partners niet wil meewerken aan de verkoop van de gezamenlijke woning, zelfs indien vaststaat dat hij/zij de woning niet alleen kan financieren en verkoop de enige reële optie is. Veelal gaat het om de echtgenoot die is achtergebleven in de woning. Rekening houdend met de (nog altijd) oververhitte woningmarkt en de historisch hoge koop- en huurprijzen, heeft de betreffende echtgenoot geen belang bij vlotte verkoop. Dit terwijl de ander hier nu juist wel belang bij heeft, bijvoorbeeld omdat hij/zij over zijn aandeel in de overwaarde wil kunnen beschikken.

Blijft één van de partners weigeren om medewerking te verlenen, dan kan de ander een procedure starten om deze medewerking af te dwingen. De vraag is of dit middels een spoedprocedure (een kort geding) kan. Hierover bestaat al jaren discussie. Rechters oordelen hier verschillend over, waardoor rechtszoekenden in de (juridische) praktijk niet weten waar ze aan toe zijn en het voor advocaten wel erg lastig adviseren is. In de regel oordelen de Gerechtshoven Den Haag en Den Bosch dat dit niet mogelijk is, terwijl de Gerechtshoven Amsterdam en Arnhem-Leeuwarden oordelen dat deze mogelijkheid wel bestaat. Biedt een spoedprocedure geen uitkomst, dan is men aangewezen op een zogenaamde bodemprocedure, waarvan de uitkomst vele maanden (of zelfs langer) op zich kan laten wachten.

Om een einde te maken aan deze (rechts)onzekerheid is er cassatie belang der wet ingesteld, hetgeen betekent dat de vraag of medewerking tot verkoop kan worden afgedwongen in een spoedprocedure, zal worden voorgelegd aan de hoogste rechter van Nederland: de Hoge Raad. Zijn oordeel zal worden gevolgd door de lagere rechters. De beslissing van de Hoge Raad wordt (standaard) vooraf gegaan door een juridisch advies (een conclusie) van de Advocaat Generaal. Dit advies verscheen op 25 januari 2023 en luidt bevestigend, inhoudende dat het mogelijk moet zijn om medewerking aan verkoop in kort geding te vorderen. Het advies kunt u hier teruglezen. In veruit de meeste gevallen volgt de Hoge Raad het advies van de Advocaat Generaal. Het is nu (in spanning) afwachten of dat in deze kwestie ook het geval zal zijn. Wij denken alvast van wel.

Heeft u behoefte aan advies over de verdeling van een woning in (bijvoorbeeld) een echtscheidingssituatie, neem dan gerust contact met ons op voor advies.

MR. TINEKE NOORDEGRAAF-VAN DIJKE

Advocaat

t.noordegraaf@devoort.nl
013-4668862

DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

advocaten@devoort.nl
013-4668888