



Huis kopen of bouwen

SAMENWONEN

Samen een huis kopen of bouwen tijdens de relatie

Als feitelijk samenwonenden samen een huis kopen of bouwen, veronderstelt de wet – tenzij anders overeengekomen – dat zij allebei voor de helft eigenaar zijn van dat huis. Als Mark een huis alleen koopt en zijn naam staat op de eigendomsakte, dan is hij alleen eigenaar, ook al woont hij feitelijk samen met Roos.

Als wettelijk samenwonenden samen een huis kopen of bouwen, geldt datzelfde principe. De wet veronderstelt dat zowel Mark als Roos 'onverdeeld mede-eigenaar is bij helften'; dat zij dus allebei voor de helft eigenaar zijn van het huis. Hier geldt hetzelfde principe: als Mark een huis alleen koopt en zijn naam staat op de eigendomsakte, dan is hij alleen eigenaar, ook al woont hij wettelijk samen met Roos.

Samen een huis bouwen op de grond van één van de partners

Door het principe van de 'natrekking' ([/nl/begrippenlijst](#)) wordt de woning eigendom van de eigenaar van de grond. Dat betekent dat als Mark een grond bezit en Roos daar met haar eigen geld een huis op bouwt, dat huis automatisch eigendom wordt van Mark. Ook als Roos en Mark samen een huis bouwen op de grond van Mark, wordt dat huis enkel eigendom van Mark.

- **TIP:** Wil je die 'natrekking' vermijden, laat dan een notariële akte opmaken.

Investeren in het huis van je partner

Als Mark investeert in de woning van Roos, zonder daarover duidelijke schriftelijke afspraken te maken, zal hij die investering moeilijk kunnen recupereren bij een relatiebreuk. Hij moet namelijk kunnen bewijzen dat hij zijn eigen geld in het huis van Roos heeft geïnvesteerd en ook op welke rechtsgrond dat gebeurde: heeft hij het geld geschenken of was het een lening die moet worden terugbetaald?

Mark en Roos kunnen afspraken maken door een samenlevingsovereenkomst op te stellen. Als ze wettelijk samenwonen kunnen ze dat enkel bij een notaris, als ze feitelijk samenwonen kan dat ook bij een advocaat.

- **TIP:** Als samenwonende maak je het best duidelijke afspraken wanneer je wil investeren in een gemeenschappelijke woning of in het huis van je partner. Zo vermijd je dat je je investering bij een relatiebreuk niet meer kan recupereren.

Woning inbrengen in gemeenschappelijk vermogen

Zowel bij feitelijk samenwonen als bij wettelijk samenwonen is dat niet mogelijk, aangezien Mark en Roos wettelijk geen gemeenschappelijk vermogen ([/nl/begrippenlijst](#)) bezitten. De goederen die zij samenbrengen, en waarvan niet duidelijk aangetoond kan worden dat ze aan één van hen toebehoren, vormen een onverdeeldheid ([/nl/begrippenlijst](#)), maar voor een woning zal uit de aankoopakte altijd blijken wie de eigenaar is.

- **TIP:** Je kan wel bij de notaris een akte laten opstellen om je partner mede-eigenaar te maken.

Bescherming van de gezinswoning

Bij feitelijk samenwonenden is er in de wet geen bijzondere bescherming van de gezinswoning. Als de woning op naam van Mark staat, heeft Mark recht op de woning. Als de woning zowel op naam van Mark als op naam van Roos staat, kan de kortgedingrechter in dringende gevallen tussenkomen om te beslissen wie moet vertrekken, bijv. op basis van partnergeweld, of werk (als Mark kantoor houdt in de woning).

Bij wettelijk samenwonenden geldt dezelfde bescherming als bij gehuwden ([/nl/buy-marriage](#)).

Relatiebreuk: wie krijgt het huis?

Samenwonenden (zowel feitelijk als wettelijk) kunnen niet genieten van een zogenaamde 'definitieve preferentiële overname' van het huis. Dat betekent dat, bij relatiebreuk, noch Mark, noch Roos aanspraak kan maken op de overname van het huis aan geschatte waarde, zonder akkoord van de ander. Als Roos graag in het huis wil blijven wonen, maar Mark daar niet akkoord mee gaat, dan heeft Roos geen enkel recht om er te blijven wonen. Mark kan Roos er dus op die manier van weerhouden het huis over te nemen en omgekeerd.

Opgelet: een wettelijk samenwonende die het slachtoffer is van partnergeweld kan de rechter om de zogenaamde 'tijdelijke preferentiële toewijzing van de gezinswoning' vragen. De rechter moet dat toestaan, tenzij er uitzonderlijke omstandigheden zijn. Bij partnergeweld bij feitelijk samenwonenden bestaat die bescherming niet.

Als Mark en Roos vooraf toch een schriftelijke overeenkomst afsloten waarin staat dat Roos bij relatiebreuk Marks aandeel in de woning kan overnemen, moet die gerespecteerd worden.

Die problemen rijzen enkel als Mark en Roos het huis samen aangekocht hebben. Anders is diegene op wiens naam de akte staat (die het huis dus gekocht heeft) eigenaar en heeft de ander geen enkele aanspraak op het huis.