



Huis kopen of bouwen

TROUWEN

Samen een huis kopen of bouwen tijdens de relatie

Bij gehuwden die samen een huis kopen of bouwen, gelden verschillende principes, afhankelijk van het stelsel (/nl/) waarin je getrouwd bent.

Als een koppel in het wettelijk stelsel samen een huis koopt of bouwt, is die gezinswoning meestal gemeenschappelijk. Enkel als Roos eigenaar is van het huis vóór het huwelijk of ze dat huis tijdens het huwelijk gekregen of geërfd heeft, of op haar eigen grond gebouwd heeft, behoort het aan haar alleen toe.

Opgelet: als Mark en Roos samen een huis bouwen op de grond van Mark, dan wordt ook dat huis eigendom van Mark en is het niet gemeenschappelijk. Dat komt door het principe van de 'natrekking' (/nl/begrippenlijst)

Als Roos in een stelsel van scheiding van goederen een huis alleen koopt, is dat huis haar eigendom. Als Mark en Roos onder dat stelsel samen een huis kopen, zijn zij allebei onverdeeld eigenaar van dat huis.

Bij gemeenschap van goederen gelden dezelfde principes als in het wettelijk stelsel.

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 op eigen naam 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 eigendom van Mark.

- **TIP:** Afwijkingen hierop zijn mogelijk, op voorwaarde dat ze worden opgenomen in een notariële akte.

Investeren in het huis van je partner

De wet bevat een regeling voor de huwelijkspartner die investeert in het huis van de ander. Wanneer Roos heeft geïnvesteerd in het huis van Mark zal zij, bij ontbinding van hun gemeenschappelijk vermogen (/nl/begrippenlijst), minstens haar investeringen in geld terugkrijgen (in bepaalde omstandigheden kan dat zelfs meer zijn). Zij heeft evenwel niet het recht om het huis over te nemen zonder Marks akkoord.

Opgelet: de meerwaarde van de investering van Roos wordt niet altijd gelijkwaardig vergoed. Bovendien moet zij die investering kunnen bewijzen om recht te hebben op een vergoeding. Alle investeringen boven 375 euro moet zij kunnen bewijzen aan de hand van facturen of betalingsbewijzen, alles onder 375 euro kan ook door een vermoeden bewezen worden.

Woning inbrengen in gemeenschappelijk vermogen

Als Mark via het huwelijkscontract zijn woning inbrengt in het gemeenschappelijk vermogen (/nl/begrippenlijst) (al dan niet tegen vergoeding), heeft dat gevolgen bij een echtscheiding. Zijn ingebrachte woning is dan wel gemeenschappelijke eigendom, maar hij kan – tenzij hij daar uitdrukkelijk afstand van heeft gedaan – die woning bij vereffening (/nl/begrippenlijst) van het gemeenschappelijk vermogen steeds terugnemen (tegen vergoeding).

Bescherming van de gezinswoning

Het huwelijk heeft belangrijke voordelen voor de bescherming van de gezinswoning. Dat betekent onder meer dat, zelfs indien de woning waar Mark en Roos in wonen op naam van Mark staat, hij dat huis niet zonder akkoord van Roos kan verkopen of dat hij Roos niet zomaar uit de woning kan zetten. Roos kan van de rechter de toestemming krijgen om verder alleen (of bijvoorbeeld met de kinderen) in de woning van Mark te blijven wonen. Dat beschermd statuut van de woning blijft bewaard tot aan de definitieve echtscheiding.

Relatiebreuk: wie krijgt het huis?

Bij gehuwden in het wettelijk stelsel is de 'preferentiële overname' van het huis mogelijk als zowel Mark als Roos eigenaar is van het huis. Dat betekent dat zowel Mark als Roos aanspraak kan maken om het huis over te nemen aan schattingsprijs. Als Mark zelf niet wil blijven wonen in het huis, maar hij wil ook niet dat Roos er blijft wonen, kan hij haar toch niet tegenhouden. Ook omgekeerd kan Roos Mark niet verbieden het huis over te nemen. Dat kan ze wel als ze gewoon samenwoonden (/nl/buy-living). Als er discussie ontstaat, zal een rechter de knoop doorhakken.

Opgelet: partnergeweld kan een invloed hebben op de tijdelijke of definitieve toewijzing van de gezinswoning.