

Immo IQ-Test vraag 2

An en Jan, feitelijk samenwonend, kopen in januari 1992 ieder 50% van een nieuwbouw appartement. De aankoopprijs bedroeg € 150.000. Hun totale projectkost liep op tot € 184.000 (aankoop- en beschrijfkosten voor het krediet inbegrepen). An bracht hiervoor € 44.000 spaargeld in en Jan € 0. An houdt de betalingsbewijzen van haar inbreng goed bij. Om de rest van de totale projectkost te betalen gingen zij samen een lening aan van € 140.000 en deze betalen ze ieder voor 50% af.

Vandaag is het vuur uit hun relatie, besluiten ze uit elkaar te gaan en de woning te verkopen. Vermits zij ieder 50% eigenaar zijn van het appartement hebben An en Jan ieder recht op 50 % van de verkoopprijs van € 300.000. Ieder krijgt dus € 150.000.

Waarom waar?

Feitelijk samenwonenden zijn deze groep van mensen die noch wettelijk samenwonend noch gehuwd zijn. Zij hebben geen enkele juridische binding met elkaar en zijn ten opzichte van elkaar dan ook niets verplicht. Gehuwde partners kiezen vrij hun huwelijkstelsel. Dat stelsel kan ook precies bepalen wat precies de verrekeningen zullen zijn van de respectieve inbrengen van de echtgenoten.

De rechten van de samenwonenden in een onroerend goed zullen in de eerste plaats in de eigendomstitel geregeld worden. Klassiek kopen samenwonende partners ieder 50% van het huis aan. Het samen verwerven van een onroerend goed houdt in dat er overeenkomstig het art 815 BW een onverdeeldheid ontstaat. Indien de ene partner bij de aankoop meer financieel inbrengt dan de andere dan kan hij aan de hand van overschrijving, cheque enz. natuurlijk bewijzen dat hij daadwerkelijk meer heeft betaald en kan hij later zijn geld terug krijgen.

Maar opgepast: Diegene die zijn geld later wil terugkrijgen dient aan te tonen dat het niet de bedoeling was dit bedrag aan de partner te schenken. Men gaat er immers vanuit dat samenwonenden elkaar kunnen geschenken geven, vergoeden, belonenenkel en alleen door de loutere reden van samenwonen of de relatie. En schenkingen tussen samenwonenden zijn definitief.

Bewijs

Volgens het burgerlijk wetboek zijn samenwonenden immers derden ten opzichte van elkaar, zodat hun contractuele verbintenissen boven de 375 euro (art. 1341 B.W) met geschriften moeten bewezen worden. Best is het dus om hetzij te lenen rekening houdend met ieders eigendomaandeel en inbreng of hetzij door vooraf een verrekeningsbeding of schuldbekentenis te voorzien: dit contract dient als bewijs van de precieze financiële inbreng van iedere partner in de aankoop, bouw, verbouwingen e.d. Men kan er ook in bepalen hoe de extra financiële inbreng van een bepaalde partner zal terugbetaald worden bij een eventuele relatiebreuk. Hierbij mag men niet uit het oog verliezen dat wat de waarde is bij aanvang van de investering niet meer de waarde is op het einde van de samenwoonst.

Wanneer twee of meer mensen gaan samenwonen, en zeker als ze een woning kopen, maken ze het best zo concreet en duidelijk mogelijke afspraken hoe men de zaken geregeld wil zien als die samenleving wordt beëindigd.

Toegepast op ons concreet voorbeeld:

An en Jan hadden bvb. het volgende in een verrekeningsbeding of schuldbekentenis kunnen overeenkomen:

Bij eventuele relatiebreuk komen An en Jan overeen dat An eerst de tegenwaarde voor haar meerinbreng van 44.000 (verschil in inbreng tussen An en Jan) zal ontvangen. Dit komt er op neer dat An altijd eerst 24 % ($€ 44.000 : € 184.000 \times 100 =$ afgerond 24%) van de toekomstige verkoopprijs zal ontvangen alvorens de rest van de verkoopprijs tussen hun beide gelijk wordt verdeeld.

An zal dus eerst 24% ontvangen van de verkoopprijs van € 300.0000 = € 72.000 plus € 114.000 (de helft van € 228.000) = € 186.000. Nadat An is vergoed ontvangt Jan € 114.000 zijnde de helft van € 228.000.

An en Jan hadden ook ieder een eigen krediet kunnen aangaan rekening houdend met ieders eigendomaandeel en inbreng. Een verrekeningsbeding of schuldbekentenis is dan uiteraard niet nodig.

Totale projectkost voor An = € 184.000 x 50% = 92.000 – € 44.000 eigen inbreng = € 48.000 krediet voor An.

Totale projectkost voor Jan = € 184.000 x 50% = 92.000 – € 0 eigen inbreng = € 92.000 krediet