

VERGOEDING VOOR NIET BEWONEN EIGEN GEMEENSCHAPPELIJKE WONING

Vaak doet zich in het kader van de scheiding de situatie voor dat echtgenoten of samenwoners buiten huwelijk gezamenlijk eigenaar zijn van een eigen woning en dat een van beiden gedwongen of vrijwillig deze woning moet verlaten en de ander deze woning blijft bewonen tot deze woning door de achterblijvende partner wordt overgenomen of wordt verkocht aan een derde. Vraag is dan of de vertrekkende partner recht heeft op een vergoeding van de achterblijvende partner vanwege het gebruik van de woning.

Recht op een gebruiksvergoeding?

In de wet is geregeld dat deelgenoten in een gemeenschappelijk goed, dus een goed dat beide partners in mede-eigendom toebehoort, bevoegd zijn tot het gebruik van dat gemeenschappelijke goed, mits dit gebruik met het recht van de andere deelgenoten is te verenigen. Volgens de Hoge Raad strekt de wet (artikel 3:169 BW) ertoe om een deelgenoot die het goed -bijvoorbeeld de gemeenschappelijke woning - met uitsluiting van de andere deelgenoot gebruikt, ertoe te verplichten aan die deelgenoot die verstooken wordt van het gebruik en genot van dat gemeenschappelijk goed, schadeloos te stellen. Een schadeloosstelling kan bijvoorbeeld door het betalen van een gebruiksvergoeding.

Als het goed i.c. de woning in een huwelijksgemeenschap valt, dan oordelen rechters het veelal niet redelijk om over de periode waarin echtgenoten (nog) gehuwd zijn een gebruiksvergoeding toe te kennen, omdat in de wet namelijk ook is geregeld dat beide echtgenoten tijdens het huwelijk elkaar het (financieel) nodige moeten verschaffen en dienen bij te dragen in de kosten van de huishouding. Hetzelfde geldt indien de echtgenoot die in de woning achterblijft alle woonlasten voor zijn/haar rekening neemt. Mijns inziens geldt dat ook voor samenlevers buiten huwelijk wanneer het goed i.c. de woning op naam van beiden staat en zij in een samenlevingscontract zijn overeengekomen over en weer bij te dragen in de kosten van de huishouding of -beter nog specifiek- in de woonlasten.

De hoogte van de gebruikersvergoeding.

Vóór de woningcrisis werd in de rechtspraak bij het vaststellen van de hoogte van de vergoeding voor gebruik van de woning veelal aangesloten bij de over-

waarde van de woning en wel de helft daarvan, omdat dit het aandeel is van de vertrokken deelgenoot dat "vastzat in de woning". Er werd dan gekeken welk rendement behaald kon worden indien de helft van de overwaarde van de woning belegd of gespaard zou zijn. Veelal werd dan aangesloten bij een 4% rendementsheffing welk percentage de fiscus ook hanteert in Box 3 Wet Inkomstenbelasting.

Tijdens de woningcrisis stonden woningen echter veelal "onder water", een onderwaarde dus. Rechters losten dit op door de gebruiksvergoeding vast te stellen op de helft van de eigenaarslasten, namelijk het aandeel in de eigenaarslasten van de partner die de woning moest verlaten.

Inmiddels is de woningmarkt hersteld en zien we weer veelal een percentage van het aandeel (de helft) van de overwaarde van de woning. Welk percentage is echter zeer ongewis, omdat een percentage van 4% bij sparen bijlange na niet meer gehaald wordt, variëren de percentages van 0,5% tot 4%. Een redelijke tombola dus waarvan de uitkomst niet zeker is.

Heeft u vragen, neemt u dan gerust geheel vrijblijvend contact op met een van onze kantoren in Hulst (0114-312090), Terneuzen (0115-617200) of Middelburg (0118-370670), of mailt u naar info@derechteradvocaten.nl. Ook kunt u onze gratis inloopsprekuren van 08:30 tot 09:30 uur bezoeken in Hulst (Havenfort 2), Terneuzen (Axelsestraat 1) en Middelburg (Noordpoortplein 3). Wij zijn u graag van dienst.



Mr. Jurgen Schuttkowski