

## **ERFRECHT - ONROEREND GOED INBRENG & WAARDERING**

---

**STEL:** Je bent erfgenaam van je ouders die 20 jaar eerder een woning aan je schonken. Je andere broers en zusters waren niet betrokken in deze akte. Gedurende 20 jaar heb je aanzienlijke investeringen gedaan. Vermits schenkingen het voorwerp kunnen uitmaken van inbreng stellen zich twee problemen: enerzijds de inbreng in natura of door mindere ontvangst, anderzijds de waardering ervan

**Inbreng in natura:** Inbreng van onroerend goed geschiedt in beginsel in natura, ongeacht de aard van het geschonkene.

Art. 859 B.W.: *“Inbreng kan, ten aanzien van onroerende goederen, in natura geëist worden, wanneer het geschonken onroerend goed door de begiftigde niet vervreemd is, en in de nalatenschap geen onroerende goederen aanwezig zijn van gelijke aard, gelijke waarde en gelijke deugdelijkheid, waaruit men voor de andere medeërfgenenam ongeveer gelijke kavels kan samenstellen.”*

Gevolgen:

- De schenking wordt met terugwerkende kracht ontbonden en het goed wordt terug in de massa geplaatst bij de verdeling.
- Voor de waarderingen gelden de principes die hierna worden vermeld.
- Opmerking: in de praktijk lost men dit meestal op door inbreng door mindere ontvangst.

### **Inbreng door mindere ontvangst**

Ingeval van inbreng door mindere ontvangst mag de begiftigde het geschonken goed houden, maar hij mag zoveel minder opnemen in de te verdelen massa.

- De inbreng door mindere ontvangst is niet verplicht: ingeval er zich in de nalatenschap andere onroerende goederen bevinden van dezelfde aard, dezelfde waarde en dezelfde deugdelijkheid waardoor men ongeveer gelijke kavels kan samenstellen (art. 859 B.W.)
- De inbreng door mindere ontvangst wordt wel verplicht: wanneer het geschonken goed voor het overlijden van de schenker vervreemd werd door de begiftigde. De begiftigde dient in dit geval niet het onroerend goed in te brengen, maar wel de waarde ervan
- Voor de waarderingen gelden de principes die hierna worden vermeld.

**De waardering:**

### **I. Principes: bij inbreng.**

Je hebt recht op een verrekening voor de uitgaven die je hebt gedaan voor de bewaring en de verbetering van de zaak (art. 861 en 872).

### **A. De verbeteringen**

Je hebt recht op verrekening van de uitgaven die je hebt gedaan tot behoud en verbetering van het onroerend goed. (zowel bij inbreng in natura als bij inbreng door mindere ontvangst). Hierbij maakt men een onderscheid tussen noodzakelijke-, nuttige- of weelde-uitgaven.

### **1. De noodzakelijke uitgaven (art. 862)**

Je moet vergoed worden voor de noodzakelijke uitgaven tot behoud van de zaak, al is het erf daardoor niet verbeterd. Indien je ouders de schenking niet hadden gedaan, hadden ze deze uitgaven zelf moeten doen en zou dit bedrag uit hun patrimonium verdwenen zijn. Noodzakelijke uitgaven zijn deze die tot doel hebben het materieel en juridisch behoud van het eigendom te verzekeren, ongeacht of ze het goed hebben verbeterd. Hieronder moet men de zware herstellingen rangschikken, die je uitvoerde zelfs indien het onroerend goed later door toeval zou zijn tenietgegaan. Men moet geen rekening houden met de eenvoudige onderhoudsuitgaven, hoewel deze eveneens de instandhouding van het onroerend goed verzekeren. Deze uitgaven zijn een last van de vruchten die je ontving (art. 856).

### **2. De nuttige uitgaven (art. 861)**

Het gaat hier om uitgaven die het onroerend goed verbeterd hebben waaronder:

A) Juridische verbeteringen: uitwinning van een handelshuur mits betaling van een vergoeding, vrijmaking van een landbouwgrond van een pachtovereenkomst.

B) Materiële verbeteringen: nutsvoorzieningen, verbouwingen, uitbreidingen, verbeteringen van een handelsfonds door het openen van nieuwe filialen of bijhuizen.

Artikel 861 voorziet de terugbetaling hiervan in de mate dat ze de waarde van het onroerend goed vermeerderden op grond van het algemeen principe van de verrijking zonder oorzaak. Indien de uitgaven hoger zijn dan de meerwaarde die het huis onderging, zal slechts het bedrag van de meerwaarde aan je terugbetaald moeten worden. Indien de meerwaarde groter is dan het bedrag van de gedane uitgaven, zal dit laatste bedrag vergoed worden. Men moet dus zowel het bedrag vaststellen van de werkelijke uitgevoerde nuttige uitgaven als het bedrag van de meerwaarde die werd aangebracht. Het kleinste bedrag zal aan je worden terugbetaald.

### **3. De weelde-uitgaven**

Voor dit soort uitgaven heb je geen recht op verrekening, bij inbreng in natura mag je ze wel wegnemen voor zover dit kan zonder het pand te beschadigen. (art. 599 B.W.)

### **B. De beschadigingen (art. 863)**

Je moet aan de nalatenschap de beschadiging vergoeden die door je nalatigheid aan het eigendom werd toegebracht en de waarde van het onroerend goed verminderde (art. 863) ongeacht of deze beschadiging plaatsvond vóór of na het openvallen van de nalatenschap.

## **II. Vaststelling en betaling van de vergoedingen**

Zowel de waardevermeerdering, waardevermindering als mogelijke beschadigingen moeten gewaardeerd worden op het ogenblik van de verdeling zelf, niet op het ogenblik van het openvallen van de nalatenschap (art. 861). Van zodra de vergoedingen vaststaan en eisbaar zijn, is compensatie tussen beiden mogelijk. De vergoedingen wegens uitgaven brengen (wettelijke) interest op vanaf de dag van de aanmaning tot betaling (art. 1153 B.W.) terwijl de interesten op de verschuldigde vergoedingen lopen vanaf het openvallen van de nalatenschap (art. 856).

## **III. bij verkoop van het pand voor het openvallen van de nalatenschap (art. 864)**

Indien het onroerend goed vervreemd werd, moeten de verbeteringen of beschadigingen die je vóór het openvallen van de nalatenschap aan het onroerend goed aanbracht, in rekening gebracht worden overeenkomstig de artikelen 861, 862 en 863. De verbeteringen en beschadigingen worden geschat op de dag van de verdeling (art. 861) terwijl het pand zelf dient gewaardeerd te worden op datum openvallen van de nalatenschap.

**René KUMPEN**

**ARGUS Advocaten**

[rene.kumpen@argusadvocaten.be](mailto:rene.kumpen@argusadvocaten.be)