



Online Actualiteit

Het nieuwe goederenrecht

Na meer dan twee eeuwen is er eindelijk een volledig vernieuwd goederenrecht. De wet van 17 maart 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek bestaat uit 188 artikelen, die dienen ingevoegd te worden in het nieuw Burgerlijk Wetboek. Dat nieuw Burgerlijk Wetboek is reeds ingevoegd bij de wet van 13 april 2019, die ook het nieuw bewijsrecht introduceerde. Het nieuwe goederenrecht is uiteindelijk in werking getreden op 1 september 2021.

Boek 3 goederen bestaat uit 8 titels:

- Titel 1: Algemene bepalingen
- Titel 2: Indeling van de goederen
- Titel 3: Eigendomsrecht
- Titel 4: Mede-eigendom
- Titel 5: Burenrelaties
- Titel 6: Recht van vruchtgebruik
- Titel 7: Erfpachtrecht
- Titel 8: Opstalrecht

Hierna volgt een overzicht enkele opvallende nieuwigheden met betrekking tot het nieuwe goederenrecht en de gevolgen van deze vereenvoudiging, modernisering en flexibilisering. Wij bespreken enkel de aandachtspunten die voor u, als klant, van belang zouden kunnen zijn. De mogelijke gevolgen die het nieuw goederenrecht heeft op andere rechtstakken zullen verschijnen in aparte publicaties.

Bebotax is steeds tot uw beschikking voor verdere gedetailleerde uitleg in verband met uw specifieke situatie.

A. Krachtlijnen van de wet

- a. Integratie van het goederenrecht:

Een belangrijke gedachte in de hervorming van het goederenrecht is dat ze moet leiden tot integratie, en dus een vereenvoudiging, van het goederenrecht. Onder het oud Burgerlijk Wetboek gaf het goederenrecht een gefragmenteerde, en daardoor vaak incoherente, aanblik. Het nieuwe boek 3 zou hiermee komaf maken.



Online Actualiteit

b. Instrumentalisering

Het goederenrecht is een rechtsdomein dat traditioneel door vele dogma's wordt gekleurd. De theoretische geladenheid van de begrippen is soms belangrijker dan de werkelijkheid. De focus moet terug naar de zakelijke rechten als instrument voor de samenleving.

c. Modernisering

De nieuwe wet innoveert waar nodig om het goederenrecht aan te passen aan de noden van de moderne samenleving. Inhoudelijk is het merendeel van de regels echter niet revolutionair. Ze verankeren de trends die vanuit de rechtspraak en rechtsleer reeds waren vastgesteld.

d. Flexibilisering

De rol van de wilsautonomie wordt groter in het nieuwe goederenrecht. De rechtspraktijk (vastgoedontwikkeling, vermogensplanning enz.) heeft nood aan flexibiliteit en contractuele modulering van zakelijke rechten volgens eigen behoeften. De allereerste bepaling van het Wetsontwerp luidt dan ook dat "de partijen kunnen afwijken van de bepalingen van dit Boek, behalve indien het om definities gaat of indien de wet anders bepaalt". Met deze bepaling bevestigt de wetgever een evolutie naar meer wilsvrijheid bij zakelijke rechten.

B. Algemeen

Het "numerus clausus beginsel" dat betekent dat er slechts zakelijke rechten kunnen worden gevestigd voor zover de wetgever die rechten als zakelijke rechten heeft erkend (het betreft het eigendomsrecht, de mede-eigendom, de zakelijke gebruiksrechten (erfdienstbaarheden, vruchtgebruik, erfpacht en opstal) en de zakelijke zekerheden (bijzondere voorrechten, pand, hypotheek en retentierecht)), wordt gehandhaafd in artikel 3.3 nieuw BW. Dit is en blijft de limitatieve lijst van instrumenten waarmee kan/moet worden gewerkt.

Evenwel is er flexibiliteit bij de invulling van de inhoud van de zakelijke rechten, hetgeen volgt uit het principiële aanvullend karakter (behalve indien het om definities gaat of indien de wet anders bepaalt) van de bepalingen van boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek (artikel 3.1 nieuw BW).

C. Onroerende publiciteit

De Belgische onroerende publiciteit wordt ten lange leste gemoderniseerd. De vernieuwingen situeren zich hoofdzakelijk op twee niveaus. Het betreft enerzijds de inhoud van de hypothecaire registers en anderzijds de gevolgen van de onroerende publiciteit.

a. Inhoud

Het nieuw goederenrecht voert nieuwe gevallen van onroerende publiciteit in. Het Belgisch hypothecair stelsel was gekend om zijn lacunes. Zo moest onder meer de verkrijging op grond van nalatenschap, onroerende natrekking, wettelijke en natuurlijke erfdienstbaarheden, etc. niet openbaar gemaakt worden. In boek 3 worden een aantal lacunes opgevuld en worden de



Online Actualiteit

categorieën van akten die moeten worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie uitgebreid. De Belgische onroerende registers worden met andere woorden vollediger. Voortaan bepaalt de wet dat akten waarin de verkrijging van een onroerend zakelijk recht wordt vastgesteld (bijvoorbeeld een vonnis waarin een wettelijke erfdiensbaarheid wordt vastgesteld), overgeschreven moeten worden in de daartoe bestemde registers. Ook levenslange huur dient nu overgeschreven te worden met oog op de tegenwerpelijkheid ervan.

b. Gevolgen

Het universele rechtsgevolg van de onroerende publiciteit blijft dezelfde: het biedt informatie aan elke belanghebbende betreffende de juridische toestand van een onroerend goed.

Voortaan krijgt de kantmelding een versterkende werking. De kantmelding hoort derden op de hoogte te houden en rechthebbenden te waarschuwen dat de akte waarop de kantmelding gemaakt is, voorwerp uitmaakt van een betwisting. Het ontbreken van een kantmelding van een eis tot vernietiging of herroeping wordt nu additioneel gesanctioneerd. Naast de reeds bestaande sanctie (m.n. de onontvankelijkheid van de vordering), houdt de sanctie eveneens in dat een retroactieve beëindiging geen werking heeft op rechten die derden hebben verkregen na instelling van de vordering, maar voorafgaand aan de kantmelding. De bedoeling is uitdrukkelijk de rechtszekerheid bij vastgoedtransacties te verzekeren.

Het tweede en tevens het belangrijkste gevolg is de tegenstelbaarheid van te gepubliceerde rechtsfeiten ten aanzien van derden. Wie onder deze kring van "beschermde derden" viel, was onder het oude recht niet altijd evident. Het nieuwe artikel 3.34, § 2 BW bepaalt nu expliciet dat de aan overschrijving onderworpen akten bij gebreke van overschrijving niet kunnen worden tegengesteld aan "derden te goeder trouw die een concurrent recht op het onroerend goed hebben". Deze duidelijke formulering weerspiegelt de bestaande rechtspraak en rechtsleer.

Doordat er, zoals hierboven vermeld, nieuwe gevallen van onroerende publiciteit zijn ingevoerd, zijn er ook nieuwe rechtsgevolgen voor deze gevallen. Die specifieke rechtsgevolgen worden uiteengezet in artikel 3.30 §2 BW.

D. Eigendom

a. Een functionele eigendomsdefinitie

Wanneer er gesproken wordt over het eigendomsrecht, zal er vanaf 1 september 2021 niet langer verwezen worden naar artikel 544, maar naar artikel 3.50 BW. De nieuwe functionele definitie luidt voortaan: "Het eigendomsrecht verleent aan de eigenaar rechtstreeks het recht om het voorwerp ervan te gebruiken, hiervan het genot te hebben en erover te beschikken. De eigenaar heeft de volheid van bevoegdheden, behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden worden opgelegd."



Online Actualiteit

De klassieke bevoegdheden van de eigenaar (m.n. gebruik, genot en beschikking oftewel *usus, fructus* en *abusus*) worden alle drie expliciet vermeld. Tegelijkertijd wordt deze volheid van bevoegdheid aan banden gelegd, nl. door beperkingen die door wetten en verordeningen worden opgelegd en door de rechten van derden. Daarnaast voorziet het nieuwe artikel 3.53 BW in de mogelijkheid om de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar te beperken door als eigenaar in te stemmen met die beperking. Een conventionele overdraagbaarheidsbeperking moet, om geldig te zijn, voldoen aan de dubbele voorwaarde van beperkt in de tijd en rechtmatig belang.

b. Kenmerken van het eigendomsrecht

Het eigendomsrecht is niet langer een absoluut recht. Het absolute karakter van het eigendomsrecht kon afgeleid worden uit de bewoording 'op de meest volstrekte wijze' uit het oud artikel 544 BW. Niettemin werd het eigendomsrecht sinds lange tijd niet meer zo absoluut ingevuld als het oud Burgerlijk Wetboek liet uitschijnen. Er is een tendens naar een meer sociale en minder egoïstische invulling van het eigendomsrecht. Een eigenaar wordt meer en meer beperkingen opgelegd in het belang van anderen. Het nieuwe artikel 3.67 BW introduceerde een feitelijke gedogen van de eigenaar. De eigenaar kan zich met andere woorden niet zomaar meer beroepen op zijn 'absolute' eigendomsrecht.

c. Overige veranderingen

In Titel 3 Eigendom van het nieuwe Boek 3 wordt voorts uitgebreid aandacht besteed aan de verschillende oorspronkelijke wijzen van eigendomsverkrijging en wordt een oplossing geboden voor de mogelijke eigendomsconflicten door aan de ene partij het eigendomsrecht toe te kennen en aan de andere partij een compensatie.

E. Mede-eigendom

Er is volgens artikel 3.68 BW sprake van mede-eigendom wanneer verschillende personen op eenzelfde goed of geheel van goederen titularis zijn van een eigendomsrecht, zonder dat elk van hen een exclusief recht heeft op een bepaald gedeelte hiervan kan laten gelden.

De bepalingen van het oude BW zijn grotendeels ongewijzigd gebleven met betrekking tot mede-eigendom. Wel wordt er nu een duidelijk onderscheid gemaakt tussen vrijwillige, de toevallige en de gedwongen mede-eigendom.

Toevallige mede-eigendom ontstaat bijvoorbeeld door het openvallen van een nalatenschap. De rechten van de mede-eigenaars zijn hier niet veranderd. Voor vrijwillige mede-eigendom was er geen regeling voorzien in het oude Burgerlijk Wetboek. Met de artikelen 3.76 en 3.77 is deze lacune is aldus verholpen.

De bepalingen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen (artikelen 577-3 tot 577-14 oud BW) worden, gezien de vrij recente hervormingen van het



Online Actualiteit

appartementsrecht, (quasi-)ongewijzigd behouden. Ze worden enkel hernummerd naar artikel 3.84 tot artikel 3.100 BW.

F. Erfdienstbaarheden

Ook hierbij zijn de voornaamste regels en basisprincipes in grote mate hetzelfde gebleven. Het wettelijk kader is enkel gemoderniseerd en in overeenstemming gebracht met de ontwikkelingen uit de rechtspraak en rechtsleer. Zo is bijvoorbeeld het archaïsche begrip huisvader vervangen door eigenaar.

a. Ontstaansgronden

Erfdienstbaarheden worden gevestigd door de wet op door menselijk handelen. De derde ontstaansgrond - de ligging van de plaatsen - bestaat niet meer onder het nieuwe boek 3.

Inzake verkrijgende verjaring als ontstaansgrond brengt het nieuwe Boek 3 twee belangrijke wijzigingen met zich mee. De eerste wijziging houdt in dat erfdienstbaarheden niet meer voortdurend hoeven te zijn om door verkrijgende verjaring te kunnen ontstaan (zie verder). Een voor de praktijk belangrijk gevolg hiervan is dat voortaan ook een recht van overgang door verkrijgende verjaring kan ontstaan. De tweede wijziging betreft de duur van de verjaringstermijn. Deze bedraagt tien jaar voor een bezitter te goeder trouw en dertig jaar voor een bezitter te kwader trouw (art. 3.118 BW juncto art. 3.27, eerste lid BW). Door naar deze twee termijnen te verwijzen wordt de door artikel 690 oud BW geschapen onduidelijkheid opgeheven.

Verder kende men tot op heden zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden. Onder het nieuwe goederenrecht werd er komaf gemaakt met de nog moeilijk te verantwoorden tweedeling van voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden en hebben we enkel nog zichtbare of niet-zichtbare. Erfdienstbaarheden moeten dus niet meer voortdurend zijn om door bestemming door de eigenaar te kunnen ontstaan, wat goed nieuws is voor het recht van overgang. De vereiste van zichtbaarheid werd wel behouden (art. 3.119, tweede lid BW). Onder het nieuwe recht is een erfdienstbaarheid een zichtbare erfdienstbaarheid wanneer deze "voor een normaal voorzichtige en redelijke titularis van een zakelijk recht op het lijdend erf" zichtbaar is door ofwel duurzame en zichtbare bouwwerken ofwel sporen van een geregelde activiteit (art. 3.115, tweede lid BW).

b. Verlies van ieder nut als wijze van tenietgaan

Eén van de bekendste artikelen inzake erfdienstbaarheden van het oude recht is ongetwijfeld artikel 710bis oud BW over de afschaffing van erfdienstbaarheden bij verlies van ieder nut. Het is echter niet om de juiste redenen dat deze bepaling bekendheid heeft verworven. Doordat hoven en rechtbanken bijzonder snel overgingen tot het aannemen van nog enig nut, werden er nauwelijks erfdienstbaarheden afgeschaft op grond van deze bepaling.



Online Actualiteit

Het nieuwe artikel 3.128 BW handhaaft 'verlies van ieder nut' als specifieke wijze van tenietgaan van erfdienstbaarheden. De opstellers van het nieuwe boek 3 volgen grotendeels zelf de strenge toepassing van de hoven en rechtbanken. Echter dienen de hoven en rechtbanken nu enkel nog rekening te houden met het huidige of toekomstige nut van de erfdienstbaarheid, niet met een potentieel nut. Het verschil tussen een toekomstig nut en een potentieel nut is dat het eerste zich zeker zal manifesteren in de toekomst. Bij een potentieel nut daarentegen bestaat er slechts een mogelijkheid dat het nut zich zal manifesteren.

Hoewel op basis van de Toelichting de bedoeling van de opstellers duidelijk is, is zij dat minder wanneer men louter naar de tekst van artikel 3.128 BW kijkt. Daarin is er sprake van (verlies van) "ieder nut, zelfs voor de toekomst". Het gevaar bestaat dus dat de hoven en rechtbanken het potentiële nut toch nog in aanmerking zullen nemen bij de beoordeling of een erfdienstbaarheid ieder nut heeft verloren.

c. Overige veranderingen

Bijkomende belangrijke wijzigingen zijn dat het thans volgens de wet toegestaan is om een erfdienstbaarheid te vestigen tussen percelen van dezelfde eigenaar waarvan één met een beperkt genotsrecht is bezwaard, en werd de mogelijkheid tot het opleggen van bijkomstige positieve verplichtingen aan de eigenaar van het lijdend erf in de wet verankerd.

Voortaan is er ook uitdrukkelijk bepaald dat de eigenaar van het heersend erf de uitoefening van zijn erfdienstbaarheid wijziging rekening houdend met de technische en maatschappelijke evoluties van de maatschappij en onder voorbehoud van de wil van de partijen en het doel van de erfdienstbaarheid (art. 3.125 BW). Zo zal een erfdienstbaarheid om met de koets of fiets een woning te bereiken, nu uitgebreid kunnen worden voor toegang met de wagen.

G. Vruchtgebruik

In het nieuwe artikel 3.138, eerste lid BW wordt het recht van vruchtgebruik op heldere wijze omschreven als volgt: "Vruchtgebruik verleent aan zijn titularis het tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven."

a. Duurtijd

Wat de huurtijd betreft blijven de principes grotendeels gelijk (nl. tijdelijk recht dat wordt gevestigd voor (on)bepaalde duur en eindigt bij overlijden van de vruchtgebruiker), maar er vallen een aantal nieuwigheden op. Op basis van de huidige wetgeving kan een vruchtgebruik van een rechtspersoon maximaal een duurtijd van 30 jaar hebben. Onder het nieuwe goederenrecht wordt deze duurtijd verlengd tot 99 jaar.

Verder stelt het nieuwe goederenrecht uitdrukkelijk dat het vruchtgebruik van de rechtspersoon een einde neemt bij haar faillissement of ontbinding. Dit wordt op vandaag ook reeds



Online Actualiteit

aangenomen door het overgrote deel van de rechtsleer, doch stond dit nergens neergeschreven in de wet.

b. Recht op genot en gebruik

Voortaan is het zo dat de vruchtgebruiker enkel gerechtigd is op de vruchten, indien deze afgescheiden of opeisbaar worden in de loop van het vruchtgebruik (art. 3.146, lid 1 BW). Daarbij wordt geen onderscheid meer gemaakt naargelang de aard van de vruchten (oude art. 582 e.v. BW).

De wetgever creëert echter tegelijk een correctiemechanisme in beide richtingen, zodat eventuele onrechtvaardige situaties worden opgevangen: indien de partij die geen aanspraak kan maken op de vruchten hiervoor prestaties heeft geleverd, kan deze lastens de andere partij een vergoeding eisen overeenkomstig de leer van de ongerechtvaardigde verrijking (art. 3.146, lid 2 BW).

c. Herstellingen en onderhoud

Onder het oude recht is een vruchtgebruiker is verplicht het in vruchtgebruik gegeven goed te onderhouden. Grove herstellingen gebeuren op kosten van de blote eigenaar. Die grove herstellingen worden limitatief opgesomd. De onderhoudsherstellingen zijn de restcategorie. De vruchtgebruiker dient enkel in te staan voor deze herstellingen tot onderhoud.

Onder het nieuwe recht voert men open categorieën in en maakt men hiermee komaf met de vroegere limitatieve opsomming, zodat elke hypothese, ook in de toekomst met op heden onbekende bouwtechnieken, kan worden opgevangen. Onderhoudsherstellingen blijven wel de residuaire categorie en de vruchtgebruiker blijft gehouden om deze te dragen (art. 3.153 BW).

Kosten voor grove herstellingen zijn nu niet enkel meer ten laste van de blote eigenaar. Een van de belangrijkste nieuwigheden inzake vruchtgebruik is hoe artikel 3.151, §3 BW in de mogelijkheid voorziet dat de blote eigenaar een bijdrage vordert van de vruchtgebruiker in de kosten van deze grove herstellingen. Deze bijdrage wordt berekend op basis van de proportionele waarde van het vruchtgebruik ten opzichte van de volle eigendom. Dit betekent dat de vruchtgebruiker, indien de blote eigenaar dit eist, nu kan verplicht worden om ook een deel van de grove herstellingskosten te dragen, gelet op de (rest)waarde van zijn recht van vruchtgebruik.

Het valt af te wachten hoe de fiscus zal reageren op deze mogelijkheid. Het valt niet uit te sluiten dat deze mogelijkheid een weerslag zal hebben op de waardering van het vruchtgebruik, die lager zal uit vallen, omdat de vruchtgebruiker kan worden verplicht om bij te dragen in de grove herstellingen en dus in de kapitaalwaarde van het goed. Indien men de waardering niet aanpast, maar nadien wel gebruik maakt van de bijdragemogelijkheid kan worden verdedigd dat dit een voordeel van alle aard uitmaakt in hoofde van de blote eigenaar en een abnormaal en goedgunstig voordeel in hoofde van de vennootschap.



Online Actualiteit

d. Vruchtgebruik op aandelen

In het nieuwe goederenrecht behandelt de wetgever ook expliciet een aantal bijzondere categorieën van goederen waarop een recht van vruchtgebruik betrekking kan hebben. Het betreft met name vruchtgebruik op soortgoederen (art. 3.162 BW), vruchtgebruik op financiële instrumenten en lidmaatschapsrechten (art. 3.163 BW), vruchtgebruik op schuldvorderingen (art. 3.164 BW), vruchtgebruik op een universaliteit (art. 3.165 BW) en vruchtgebruik op intellectuele rechten (art. 3.166 BW).

H. Erfpachtrecht

De aloude erfpachtwet van 10 januari 1824 is eindelijk geïntegreerd in het Burgerlijk Wetboek en op een aantal punten ingrijpend hervormd. De regels inzake dit erfpachtrecht zijn nu ondergebracht in artikel 3.167 t.e.m. artikel 3.176 BW.

a. Wijzigingen inzake de duurtijd

Artikel 3.169, eerste lid van het Nieuw Burgerlijk Wetboek brengt de minimumduur van het erfpachtrecht terug van 27 naar 15 jaar. De maximumduurtijd van het erfpachtrecht daarentegen blijft 99 jaar, waarbij de partijen het recht kunnen verlengen zonder dat de totale duurtijd meer dan 99 jaar mag bedragen.

Het erfpachtrecht kan eeuwigdurend gevestigd worden om bouwwerken op te richten die tot het openbaar domein behoren. De voorzetting ervan dient immers mogelijk te zijn zolang de openbare bestemming voortduurt en het algemeen belang nagestreefd blijft.

Voornoemd artikel 3.169, eerste lid BW maakt tevens een duidelijk onderscheid tussen een hernieuwing en een verlenging van het erfpachtrecht. De partijen kunnen het erfpachtrecht verlengen op voorwaarde dat de oorspronkelijke duurtijd nog niet verstreken is, en de totale maximumduurtijd van 99 jaar niet overschreden wordt. In een dergelijk geval blijft de erfpachtovereenkomst behouden en wijzigt slechts de duurtijd van het recht. Voor de hernieuwing van het erfpachtrecht vereist de wet het uitdrukkelijk akkoord van de partijen. In tegenstelling tot een verlenging van het erfpachtrecht, hetgeen een continuering van het recht impliceert, komt er bij een hernieuwing een nieuwe overeenkomst tot stand, met een nieuwe maximumduurtijd van 99 jaar.

b. Afschaffing verplichte canon

Het (oud) Burgerlijk Wetboek voorzag in een verplicht bezwarend karakter van het erfpachtrecht, hetwelk was opgenomen in de definitie. De historische ratio daarvoor - de erkenning van het eigendomsrecht - is sinds de invoering van de hypothecaire registers evenwel verdwenen.

Nu de verplichte canon is afgeschaft bevat de nieuwe definitie van het erfpachtrecht dan ook geen verplichting tot het periodiek betalen van een vergoeding, en vormt de canon aldus niet langer een essentieel bestanddeel van het erfpachtrecht.



Online Actualiteit

c. Vergoeding van bouwwerken of beplantingen opgericht door de erfpachter

Overeenkomstig artikel 3.176, eerste en derde lid BW gaat aan het einde van het erfpachtrecht het eigendomsrecht van de bouwwerken en beplantingen over op de erfpachtgever of diens rechtsopvolgers. De memorie van toelichting verduidelijkt dienaangaande dat de erfpachtgever niet het recht heeft om de afbraak van de bouwwerken te eisen.

Het nieuwe erfpachtrecht voert in dit kader een nieuwe vergoedingsverplichting in voor de erfpachtgever van de bouwwerken en beplantingen die de erfpachter heeft opgericht binnen de grenzen van zijn recht. Artikel 3.176, tweede lid BW geeft de figuur van de ongerechtvaardigde verrijking aan als grondslag van deze verplichting.

d. Verruimde herstellingsplicht van de erfpachter

De erfpachter dient conform artikel 3.173, tweede lid BW in te staan voor alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen, en dit zowel aan (i) het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft, als (ii) de bouwwerken en beplantingen die hij moet oprichten. De Oude Erfpachtwet bevatte evenwel een contradictie inzake de vraag welke partij deze grove herstellingen diende uit te voeren. Thans legt de wetgever aldus vast dat de erfpachter deze herstellingen dient te dragen.

Voor wat betreft de vrijwillig opgerichte bouwwerken geldt daarentegen in principe geen onderhouds- of herstellingsplicht. De erfpachter kan daartoe evenwel gedwongen worden indien deze werken noodzakelijk zijn voor de uitoefening van andere gebruiksrechten waarmee het onroerend goed is bezwaard (art 3.173, laatste lid BW). Er rust eveneens een herstellingsplicht op de erfpachter indien het gebrek aan onderhoud of herstelling aanleiding zou geven tot een waardevermindering van het in erfpacht gegeven onroerend goed.

I. Opstalrecht

Net zoals de oude erfpachtwet is de oude opstalrecht nu geïntegreerd in het Burgerlijk Wetboek. Het recht van opstal is ondergebracht in artikel 3.177 t.e.m. artikel 3.188 BW. De oude Opstalwet was niet afgestemd op de moderne vastgoedconstructies. In het bijzonder hield de wet geen rekening met de driedimensionale benadering van het eigendom en het grondbegrip van de 21^{ste} eeuw. De wetgever is tegemoetgekomen aan deze gebreken in de nieuwe bepalingen.

a. Nieuwe definitie

Vooreerst zijn volumes uitdrukkelijk opgenomen in de nieuwe definitie van opstalrecht in artikel 3.177 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek: "Het opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben."

Het nieuwe goederenrecht brengt anders gezegd duidelijkheid door het volume te omschrijven als een geometrische ruimte met drie dimensies, geografisch gesitueerd op een welbepaalde plaats. Zowel bebouwde als onbebouwde, bovengrondse als ondergrondse volumes,



Online Actualiteit

vierhoekige of meervormige geometrische figuren boven of onder de grond zijn volumes in de zin van de wet en maken deel uit van de grond.

b. Duurtijd van het opstalrecht

Opstal kan nu ook voor maximum 99 jaar (vroeger maximum 50 jaar) gevestigd worden. Behoudens andersluidend beding, gaan de bestaande gebouwen in eigendom over op de opstalhouder voor de duur van zijn opstalrecht. Dat principe is tot op heden andersom.

Krachtens artikel 3.180, tweede lid van het Nieuw Burgerlijk Wetboek kan een opstalrecht in een aantal uitzonderingsgevallen ook eeuwigdurend zijn, met name (i) voor doeleinden van openbaar domein, (ii) indien het accessoir is aan een erfdiensbaarheid en (iii) voor heterogene onroerende complexen. Deze laatste uitzonderingsgrond bestond niet onder het oude recht.

c. Afbraak tijdens de duur van het opstalrecht

De wetgever heeft voorzien in een gedifferentieerde regeling voor de afbraak van constructies naargelang zij al dan niet verplicht tot stand zijn gebracht.

Zo beschikt de opstalhouder over de bevoegdheid om af te breken wat vrijwillig werd uitgevoerd, maar dit slechts tijdens de duur van zijn opstalrecht. Zodra het recht is verstreken, mag de opstalhouder de door hem verrichte of verkregen constructies niet langer afbreken. Indien de opstalhouder daarentegen contractueel of wettelijk verplicht was tot het behouden of oprichten van die bouwwerken, beschikt hij niet over een afbraakbevoegdheid (artikel 3.184 in fine Nieuw Burgerlijk Wetboek).

Een heterogeen onroerend complex betreft het samen bestaan op eenzelfde grond van ten minste twee volumes met werken en met (1) verschillende bestemmingen en (2) die vatbaar zijn voor zelfstandig beheer. Door de invoering van deze nieuwe uitzondering van de heterogene onroerende complexen zal het binnenkort ook mogelijk zijn om een niet in de tijd beperkte verticale splitsing tussen een eigendomsvolume en de rest van de (driedimensionale) grond te bewerkstellingen via het eeuwigdurend opstalrecht.

Het eeuwigdurend karakter van het opstalrecht dient wel enigszins te worden genuanceerd, daar artikel 3.187 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek bepaalt dat indien een opstalrecht zoals bedoeld in artikel 3.180 sinds minstens 99 jaar bestaat, de rechter de opheffing ervan kan bevelen indien dat recht ieder nut, zelfs toekomstig of potentieel, heeft verloren. Te denken valt bijvoorbeeld aan de situatie waarin een winkelcentrum wordt gesloopt en de grond een andere bestemming krijgt.

d. Vergoeding bij einde van het opstalrecht

Op het einde van het opstal treedt er natrekking op voor de bouwwerken en beplantingen ten voordele van de eigenaar. Tenzij anders overeengekomen, moet de eigenaar de opstalhouder vergoeden voor de restwaarde van die bouwwerken en beplantingen.



Online Actualiteit

J. Had u dat erin gezien? Enkele voorbeelden van praktische gevolgen van het goederenrecht

Wij zullen ook een aantal gevolgen van het nieuwe goederenrecht behandelen. Met betrekking tot de gevolgen zullen er bijkomende nieuwsonlines gepubliceerd worden op de website. Too be continued....

Enkele voorbeelden:

Wettelijke verankering van het specialisatiebeginsel → Ondanks een vermenging van goederen, kan men zijn zakelijk recht nu toch blijven uitoefenen. Hieruit volgt uiteindelijk dat een vermenging van banktegoeden na overlijden van één echtgenoot, niet langer tweemaal erfbelasting tot gevolg heeft.

Burenhinder → Nieuwe gronden om burenruzies op te lossen en te voorkomen

Eigendom → Duidelijkheid over het lot van gevonden spullen

Erfpacht → Afschaffing verplichte canon

Etc.

Bronnen:

- Wet van 13 april 2019 tot invoering van een Burgerlijk Wetboek en tot invoeging van boek 8 "Bewijs" in dat Wetboek (BS 14 mei 2019)
- De Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 « Goederen » van het Burgerlijk Wetboek (BS 17 maart 2020)

BEBOTAX BV
Jan STEURTEWAGEN
Steenweg Deinze 124 B
B-9810 NAZARETH

BTW-BE-0438.569.761
RPR GENT AFD. GENT



5 oktober 2021
Jaar 2021 nr. 23

Online Actualiteit

Herhaling nieuwe diensten van Bebotax

- Wij herinneren aan onze nieuwe rubriek "Online actualiteit" op onze website, waar wij u berichten over een specifiek item uit de meest recente en relevante wijzigingen in de fiscale regelgeving.
- U kan de inhoud van deze rubrieken en [online actualiteit](#) in pdf-formaat raadplegen en downloaden van onze website www.bebotax.com. U wenst onze nieuwsbrief niet langer te ontvangen, dan kan u dit mailen naar annulaties@bebotax.com.
- Diensten voor collega's: Ook als collega-cijferberoeper kan u in ons kantoor terecht. Wij verwijzen hiervoor naar onze website http://www.bebotax.com/NL/Diensten_collegae.htm.
- Sedert 31 december 2013 zijn onze nieuwsbrieven en online actualiteiten cross-referenced als u deze online leest.

Contactgegevens Bebotax

Ons kantoor is telefonisch te bereiken via onze vertrouwde vaste nummers:

Tel. 09/384.93.39 (2 lijnen)

Fax 09/384.87.78

GSM (2 lijnen):

lijn 1: 0496/97.22.10 ;

lijn 2: 0498/88.44.35 ; Dit is voor cliënten die mobiel bellen het goedkoopste alternatief.

Deze nummers ontvangen geen SMS-berichten.

E-mail: info@bebotax.com.

Sinds 10 november 2014 is ook onze maatschappelijke zetel gewijzigd naar:

Bebotax BV ovv BVBA
Steenweg Deinze 124 B
9810 Nazareth