



Burgerlijk recht

Het goederenrecht grondig aangepast

Abbeiding van ODF-avocaat via Pixabay

Auteur: Bernard Boes, bestuurslid Landelijk Vlaanderen en notaris

In het kader van de grondige modernisering van ons Burgerlijk Wetboek, kwam onlangs het goederenrecht aan de beurt. Het goederenrecht bevat regels die betrekking hebben op de eigendom, mede-eigendom, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, erfpacht, opstal en dergelijke zaken die betrekking hebben op het vermogen. Dit was, op het appartementsrecht na, ongeveer ongeschonden en onveranderd van toepassing gebleven sedert de Code Napoleon. Onze juristen moesten verder werken met instrumenten uit een periode waar de levensverwachting meer dan 1/3 lager lag, waar horizontale eigendom (appartementsrecht) nog nauwelijks gekend was, waar het extreem liberalisme nog de plak zwaaide, en waar het eigendomsrecht kon misbruikt worden tot het ongerijmde (*ius abutendi*) toe.

De professoren Vincent Sagaert (KUL) en Pascale Lecocq (ULG, ULB) kregen de delicate opdracht om van een verward hoofdzakelijk agrarisch recht uit 1804 een aangepast vehikel te maken bruikbaar voor onze totaal gewijzigde noden van de 21^{ste} eeuw. Hiertoe flexibiliseerden, socialiseerden en moderniseerden zij onder andere het ei-

gendomsrecht, de rechten van vruchtgebruikers, de erfdienstbaarheden, het opstalrecht en de erfpacht.

Deze wet is van toepassing vanaf 1 september 2021. Wij overlopen hierna de belangrijkste aandachtspunten:

1. Overgang onroerende rechten uit hoofde van vererving of legaat

Voortaan zal het onroerend erfrecht (de erfenis van onroerende goederen) heel dikwijls bij notariële akte dienen vastgelegd en bevestigd te worden. De notaris zal een soort erfrechtverklaring specifiek voor onroerende goederen moeten opmaken, zoals dat in Frankrijk reeds bestaat.

2. Verkrijgende verjaring

Bij ongestoord bezit van een onroerend goed of de ligging van een perceelsgrens, gedurende 10 jaar, ter goeder trouw en zonder titel (aankoop of erfenis of andere titel), kan de bezitter zijn eigendomsrecht nu laten vaststellen door de rechtbank. Bij kwade trouw, blijft deze termijn op 30 jaar, zoals vroeger.



Abbeiding van Alex Socha via Pixabay



3. Verticale eigendom

Tot op heden, en bij letterlijke interpretatie van de Code Napoleon is men eigenaar zowel van het luchtruim boven zijn grond als van de gehele ondergrond. De rechtspraak had deze aanspraken reeds gemilderd zowel onder de grond (onder andere voor de mijnbouw) als boven de grond. Befaamd: de rechtbank van Hoei had de klachten van bewoners tegen de aanleg van de kabelbaan naar de citadel uitdrukkelijk verworpen uit reden van rechtsmisbruik.

De nieuwe wet bepaalt dat het eigendomsrecht op de grond zich enkel uitstrekt tot een hoogte boven en een diepte onder de grond die voor de eigenaar nuttig kan zijn voor de uitoefening van zijn bevoegdheden. Bovengrondse elektriciteitsleidingen mogen dus wel dwars over uw eigendom aangelegd worden.

4. Goed om te weten: feitelijk gedogen van de eigenaar

Artikel 3.676 3 zegt letterlijk: "Wanneer een onbebouwd of onbewerkt onroerend goed niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven tenzij de eigenaar van dit perceel schade of hinder hiervan ondervindt of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt dat het verboden is voor derden om zonder zijn toestemming de grond te betreden. ..." Misschien zullen bepaalde landeigenaars initiatieven moeten nemen?

5. "Niemand is verplicht in onverdeeldheid te blijven"

De wet maakt een onderscheid tussen mede-eigendom uit nalatenschap en mede-eigendom uit gezamenlijke aankoop.

Bij mede-eigendom uit nalatenschap kan niemand verplicht worden in onverdeeldheid te blijven, tenzij overeenkomst voor ten hoogste 5 jaar.

Bij vrijwillige mede-eigendom (o.a. aankoop in onverdeeldheid) kunnen langere overeenkomsten van onverdeeldheid gesloten worden. Deze zijn echter slechts gedurende 5 jaar tegenstelbaar aan schuldeisers. Zo kunnen de kinderen samen een woning aankopen voor hun ouders en samen bepalen dat deze woning tijdens het leven van de ouders niet kan verkocht worden. Schuldeisers van een mede-eigenaar moeten deze overeenkomst echter maximum respecteren.

6. Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid, ook in de volksmond "servitude" genoemd is een zakelijk recht (last) op een onroerend goed, het lijdend erf, ten behoeve van een ander onroerend goed, het heersend erf. De meest gekende is "de erfdienstbaarheid van doorgang".

Er bestaan echter tal van andere erfdienstbaarheden zoals onder andere erfdienstbaarheden van zicht of ook nog van licht.

Tot op heden kende men zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden. Een **erfdienstbaarheid van overgang** is zichtbaar, maar niet voortdurend. Deze kon enkel tot stand komen bij geschreven overeenkomst. Een **erfdienstbaarheid van zicht** is zichtbaar en voortdurend. Deze kon tot stand komen door 30-jarig ongestoord bestaan. Nu hebben we enkel zichtbare of niet-zichtbare erfdienstbaarheden en worden deze gevestigd door de wet of door menselijk handelen. Zij moeten dus niet meer voortdurend zijn.

Zichtbare erfdienstbaarheden moeten door een normaal voorzichtige en redelijke eigenaar, opgemerkt worden aan de hand van bestaande duurzame en zichtbare bouwwer-

ken of geregelde activiteiten van een gebuur op of naast zijn erf. Deze komen tot stand door 30-jarige verjaring.

Men spreekt van "**erfdienstbaarheid door bestemming door de eigenaar**" wanneer een deel van een eigendom door verkoop of verdeling afgesplitst wordt. Bij die afsplitsing kan het zijn dat bepaalde bestaande functionaliteiten (afwatering, elektriciteitsleidingen, plantafstanden van bomen of struiken) van belang waren voor beide te splitsen eigendommen. De wet sprak hier vroeger niet over. De rechtspraak nam over het algemeen aan dat zelfs onzichtbare erfdienstbaarheden (zoals rioleringen die verschillende huizen afwateren) moesten blijven bestaan behoudens andersluidende overeenkomst in de akte.

De nieuwe wet bepaalt nu dat enkel zichtbare erfdienstbaarheden op het tijdstip van de verdeling van de gezegde percelen blijven gelden behoudens andersluidende overeenkomst. Er is nu ook uitdrukkelijk bepaald dat de omvang van de erfdienstbaarheid evolueert 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. Zo zal een erfdienstbaarheid om met de fiets een woning te bereiken, nu uitgebreid worden voor toegang met de wagen.

7. De afstand van beplantingen tot de buureigendom

De regeling over afstanden van beplantingen en overhangende takken en wortels is in deze wet opgenomen ter vervanging van de desbetreffende artikelen in het Veldwetboek. Zo mogen bomen van meer dan 2 meter hoog tot op 2 meter van de perceelsgrens geplant worden. Deze afstand vermindert tot 50 cm voor kleinere bomen of struiken. Bij het bestaan van een afsluiting verdwijnt de wettelijke afstand voor zover de planten niet hoger reiken dan de afsluiting. Voor overhangende takken of wortels mag, zoals vroeger, de verwijdering nog steeds gevraagd worden (Artikel 37 Veldwetboek).

8. Vruchtgebruik

Het vruchtgebruik is een zakelijk recht, waarbij de titularis uit overeenkomst of erfenis, een tijdelijk recht op gebruik en genot verwerft op goederen van een ander persoon (de blote eigenaar) en daarvan de vruchten (bv. gebruik of huurinkomsten) geniet.

Het vruchtgebruik eindigt nu door overlijden of verloop van de duur maar ook door faillissement of ontbinding (bij vennootschappen) van de vruchtgebruiker.

Vestiging van **successieve vruchtgebruiken** zijn mogelijk. Zo kan men nu vruchtgebruik successief schenken aan verschillende personen. Deze moeten wel in leven zijn op het ogenblik van de schenking. Ze moeten deze schenking ook uitdrukkelijk aanvaarden.

Onverdeeld verkregen vruchtgebruik op verschillende hoofden wast automatisch aan ten voordele van de langstlevende.

Nieuw is dat artikel 3.149 bepaalt dat “**De blote eigenaar** ... het recht heeft om eenmaal per jaar het onroerend goed te bezichtigen.”

Beschrijvende staat bij ingaan vruchtgebruik wordt nu verplicht. Borgstelling daarentegen valt weg. Een weduwe/wedenaar, die vruchtgebruik erft, zal dus verplicht een staat (inventaris) moeten maken na overlijden van eerststervende echtgenoot over de geërfde goederen. Vroeger kon een erflater/schenker/verkoper u daarvan

ontslaan of bleef die verplichting dode letter. Nu kan men er enkel aan verzaken na het ontstaan van het vruchtgebruik. Een borgstelling voor het goed onderhoud van de goederen, is daarentegen niet meer nodig.

Het is voortaan aan de vruchtgebruiker alleen om het goed in volle eigendom voldoende te **verzekeren**.

De **grove herstellingen** vielen vroeger ten laste van de vruchtgebruiker, tenzij het herstellingen waren aan het geraamte van de woning. Deze vielen dan ten laste van de blote eigenaar. Voortaan worden ze **proportioneel** verdeeld door beiden op basis van de afkoopwaarde van het vruchtgebruik. Zo moest een 90-jarige vruchtgebruiker alleen instaan voor de vervanging van rotte ramen en daar soms meer dan 5 jaar huurinkomsten aan besteden. Nu zal die vruchtgebruiker daar slechts 5 % van de kostprijs voor moeten dragen en de blote eigenaar de rest. Daarentegen zal een nieuw dak ook moeten mee gefinancierd worden door de vruchtgebruiker op basis en in verhouding van zijn levensverwachting.

9. Erfpacht

De erfpacht is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed.

De minimumduur van een erfpacht wordt verlaagd van 27 naar 15 jaar; de maximumduur blijft op 99 jaar.

Er is geen verplichte canon (huur) meer.

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

10. Opstal

Het recht van opstal is een zakelijk gebruiksrecht om al dan niet bebouwde volumes... op, boven of onder andermans grond, bouwwerken of beplantingen in eigendom te hebben.

Opstal kan nu ook voor maximum 99 jaar (vroeger maximum 50 jaar).

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.

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.

Een uitgebreide en meer technische versie over dit onderwerp is verkrijgbaar op aanvraag via info@landelijk.vlaanderen

