



Opstalrecht anno 2020: modernisering door nieuw goederenrecht

nieuws

legal, profit, non-profit, particulieren,

26 februari 2020

Komt dat zien, komt dat zien! De familie “Nieuwe Wetgeving” heeft er nog een zusje bij: het nieuwe goederenrecht! De Wet tot hervorming van het goederenrecht is op 31 januari 2020 goedgekeurd in het parlement. De Wet voorziet in volledig nieuwe regels inzake eigendom, mede-eigendom, opstalrecht, erfpacht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, ...

Bye bye boek II van het oude Burgerlijk Wetboek, adios Erfpachtwet en Opstalwet... Hallo Boek 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek! aternio loopt graag met u mee doorheen de wondere wereld van het nieuwe goederenrecht en we gaan van start met de meest opvallende wijzigingen aan het recht van opstal.

Opstalrecht doorheen de geschiedenis

Het opstalrecht draait al een tijdje mee. Zo vinden we in de Wet van 10 januari 1824 de volgende definitie terug:

“Het recht van opstal is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond. Het opstalrecht kan gevestigd worden door elke titularis van een onroerend zakelijk recht, binnen de grenzen van zijn recht.”

Het behoeft dus geen twijfel dat het opstalrecht zich tot één van de dinosaurussen van ons burgerlijk recht mag kronen. Er gebeurde reeds een beknopte modernisering in 2014. Maar de wetgever wou nu de specificiteit van het opstalrecht opnieuw in de verf zetten. Het is een beperkt zakelijk recht dat voorziet in een opsplitsing van het eigendomsrecht op een onroerend goed. Het gaat om een horizontale opsplitsing waardoor er enerzijds een grondeigenaar is, en anderzijds de eigenaar van de opstallen. Het opstalrecht verleent met andere woorden een eigendomsrecht op een bepaald volume, waarbinnen de opstalhouder kan bouwen of beplanting kan aanbrengen.

En zo is de nieuwe definitie geboren. Deze is voortaan terug te vinden in artikel 3.177 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en luidt als volgt:

“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.”

Horizontale splitsing van het eigendomsrecht

Het opstalrecht geeft gestalte aan de zogenaamde “derde dimensie” van het vastgoedrecht, door de toekenning van een eigendomsrecht van volumes op, boven of onder andermans grond, geheel of gedeeltelijk. Alle rechten en plichten van de partijen hangen vast aan die opsplitsing van het eigendomsrecht. De wetgever wou de specificiteit van het opstalrecht opnieuw benadrukken: het gaat om een beperkt zakelijk recht dat een – in beginsel tijdelijke – horizontale opsplitsing van het eigendomsrecht op een onroerend goed met zich meebrengt. Het verleent een eigendomsrecht op een volume, waarbinnen de opstalhouder bouwwerken of beplantingen kan verkrijgen of aanbrengen.

Het recht om bouwwerken op te richten, dan wel beplanting aan te brengen op andermans grond maakt de kern uit van de bevoegdheden van de opstalhouder. Weet wel dat dit recht enkel ‘bestaat’. Het is er, ongeacht of de opstalhouder er effectief iets mee doet of niet. De bouwwerken en beplantingen die de opstalhouder verkrijgt of opricht, zijn slechts het gevolg van de uitoefening van diens zakelijk recht (maar zijn dus niet het effectieve voorwerp van het opstalrecht).

Wie kan een opstalrecht vestigen?

De voorzet voor de wijzigingen werd reeds gegeven door de beperkte hervorming van het opstalrecht in 2014. Dit alles is nu verankerd in de nieuwe wet. Een opstalrecht kan gevestigd worden door de eigenaar of door elke titularis van een onroerend zakelijk gebruiksrecht, binnen de grenzen van zijn recht. De term “gebruiksrecht” is bewust gekozen, opdat de titularissen van “enkel” een zakelijke zekerheid geen opstalrecht zouden kunnen vestigen.

Uitbreiding van de basistermijn

Onder de oude wetgeving kon een opstalrecht “slechts” gevestigd worden voor maximaal 50 jaar. Daar heeft de wetgever nu een (horizontale) streep door getrokken: voortaan kan het opstalrecht gevestigd worden voor 99 jaar. In een aantal gevallen kan het zelfs eeuwigdurend zijn.

Het principe is dat het opstalrecht niet langer kan duren dan 99 jaar. Dat is de maximumduur: een opeenvolging van opstalrechten voor kortere duur is mogelijk, zolang deze de maximumduur maar niet overschrijden. Daarmee is ook meteen de vraag naar de hernieuwbaar beantwoord: mits akkoord van de partijen is dat dus perfect mogelijk.

In 2 uitzonderlijke gevallen kan het opstalrecht echter ook eeuwigdurend zijn.

Uitzondering 1: openbaar domein

Een eerste situatie waarbij dit zo is, is wanneer en zolang het door de grondeigenaar gevestigde opstalrecht bestemd is voor doeleinden van openbaar domein.

In dit geval moet het opstalrecht kunnen duren tot zolang de openbare bestemming blijft duren. Dit is een bevestiging van een principe dat in de rechtsleer reeds lang werd gedragen.

Uitzondering 2: volumevoordeel

Een tweede uitzondering is het mogelijk maken van een volumevoordeel. Het wordt mogelijk om gebouwen met verschillende functies/volumes te stapelen, zonder enige beperking in de tijd. Daarmee wil de wetgever de beschikbare ruimte, die soms schaars is, optimaal en duurzaam benutten.

Het gaat om de verdeling in volumes van een “complex en heterogeen onroerend geheel”, dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en die onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben. In dit geval gaat om het dus om het samen bestaan van minstens 2 volumes die een verschillende bestemming hebben én die vatbaar zijn voor zelfstandig beheer. Het kan dan gaan om een residentieel gebouw, maar bijvoorbeeld ook om een winkelcentrum met een ondergrondse parking. Essentieel is dat er geen gemene delen mogen zijn. Zijn die er wel, dan komen we terecht in de dwingende regels inzake appartementsmede-eigendom. Dit betekent niet, dat er een aantal collectieve voorzieningen mogen bestaan die door de verschillende opstalhouders op de volumes worden gebruikt.

Accessoir/onzelfstandig opstalrecht

Een accessoir of onzelfstandig opstalrecht kan ontspruiten uit verschillende hoofdrechten. Dit kan een ander zakelijk recht zijn, maar ook een persoonlijk of een administratief recht. Het principe is al geruime tijd erkend in de rechtspraak en de rechtsleer. Het feit dat het nu bevestigd wordt in de wettekst, brengt dus de gewenste rechtszekerheid en efficiëntie met zich mee en zal vooral zijn nut bewijzen in de publiek-private partnerschappen.

Het accessoire opstalrecht blijft echter wel beperkt tot gebruiksrechten op onroerende goederen. Met andere woorden, een huwelijkscontract kan in principe geen accessoir opstalrecht doen ontstaan. Uiteraard kan wel een impliciet opstalrecht ontstaan indien bv. wanneer 2 partners samen een woning bouwen op de grond van één van hen en zij hiervan gebruik maken als mede-eigenaars. Ook in dat geval kan de natrekking, op basis van de omstandigheden van het geval, dus worden uitgesloten.

Het Latijnse adagium “*accessorium sequitur principale*” – bijzaak volgt hoofdzaak – speelt hier ten volle: het accessoire opstalrecht wordt namelijk gekenmerkt door een versterkte accessoriteit. Enerzijds kan het niet worden overgedragen zonder dat ook het hoofdrecht wordt overgedragen. Anderzijds is de duurtijd van het accessoire opstalrecht identiek aan de

duurtijd van het hoofdrecht.

Einde van het opstalrecht

Het recht gaat niet teniet door het tenietgaan van de bouwwerken of beplantingen van de opstalhouder. Dit strookt ook met de kern van het recht. Het volume kan voortbestaan los van de werken of beplantingen die er deel van uitmaken.

Het opstalrecht neemt een einde indien de termijn waarvoor het werd toegestaan verstrijkt. Indien het gaat om een eeuwigdurend opstalrecht en er is reeds 99 jaar verstreken, dan kan de rechter de opheffing ervan bevelen indien het recht ieder nut (zelfs een toekomstig nut) heeft verloren.

Op het einde van het recht, gaat het eigendomsrecht op het volume, door de natrekking, over op de opstalgever of diens rechtsopvolgers. Hiervoor zal dan mogelijkerwijze een vergoeding moeten worden betaald. De basis hiervoor is de ongerechtvaardigde verrijking van de opstalgever, tegenover de opstalhouder.

Inwerkingtreding

De nieuwe wet is goedgekeurd op 31 januari 2020 en zal automatisch in werking treden, 18 maanden na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

aternio volgt de nieuwe wetgeving op de voet.

Contacteer ons voor meer informatie.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

Check atern.io/nieuws voor meer finance, tax en legal nieuws.

aternio