ACTUALIA VRUCHTGEBRUIK, ERFPACHT, OPSTAL EN ERFDIENSTBAARHEDEN

Alain Verbeke[1] & Kristof Vanhove[2]

In deze bijdrage worden aan de hand van recente rechtspraak een aantal ontwikkelingen besproken op het terrein van het vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden. De behandelde stof beperkt zich in beginsel tot de rechtspraak, aanvangend op de afsluitdatum van het laatste overzicht van rechtspraak Zakenrecht in het *Tijdschrift voor Privaatrecht*[3] (juli 2000) en eindigend per december 2002.

Het is van belang te noteren dat deze tekst uitsluitend van civielrechtelijke aard is (in het raam van de THEMIS cyclus Zakenrecht) en derhalve geen fiscale aspecten behandelt, hoewel dit voor de praktijk in de voorliggende materie uiteraard van groot belang is.

I. VRUCHTGEBRUIK

A. Begrip

Vruchtgebruik is het zakelijk recht om van een zaak, waarvan een ander de eigendom heeft, tijdelijk het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting om de zaak zelf in stand te houden (artikel 578 B.W.)[4]. De vruchtgebruiker heeft het recht om van andermans zaak te genieten door gebruik ('ius utendi') en de vruchten te ontvangen ('ius fruendi'). Het 'ius abuntendi' komt hem niet toe[5].

Het vruchtgebruik is essentieel *een persoonlijk en tijdelijk recht*[6]. Het recht van vruchtgebruik is inherent verbonden aan de persoon van diegene op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd. Het vruchtgebruiker eindigt noodzakelijk (met en) door het overlijden van deze persoon (artikel 617 B.W.). Zijn leven maakt de maximumduur van het vruchtgebruik uit. Deze regel betreft de openbare orde[7].

Meestal is het vruchtgebruik gevestigd op het hoofd van de vruchtgebruiker zelf, doch dit is niet noodzakelijk. Zo bv. indien de vruchtgebruiker op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd, zijn recht van vruchtgebruik overdraagt. De verkrijgende vruchtgebruiker is dan niet diegene op wiens hoofd het recht van vruchtgebruik is gevestigd. Dat blijft de overdrager, zodat het vruchtgebruik zal eindigen met diens overlijden, ook al is de (nieuwe) vruchtgebruiker nog in leven (zie ook hierna bij § 4).

---

1 Gewoon Hoogleraar K.U. Leuven (Directeur Instituut voor Contractenrecht en Codirecteur Centrum voor Bouwrecht); Gewoon Hoogleraar Universiteit van Tilburg; Advocaat te Brussel.

2 Assistent K.U. Leuven (Instituut voor Contractenrecht en Centrum voor Bouwrecht).

3 J KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 1994-2000", *T.P.R.* 2001, 837 (rechtspraak bijgehouden tot 30 juni 2000).

4 Vgl. J. HANSENNE, *Les Biens, Précis*, Ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, Luik, 1996 (hierna ook verkort: J. HANSENNE, *Les Biens*), 1019, nr. 997.

5 Evenmin aan de naakte eigenaar die immers zijn ontblote eigendomsrecht doelgebonden moet uitoefenen, dit is rekening houdend met het zakelijk recht van vruchtgebruik dat zijn eigendomsrecht bezwaart.

6 Wanneer het vruchtgebruik wordt toegekend aan een rechtspersoon, kan dit maximaal voor 30 jaar (artikel 619 B.W.). Uiteraard eindigt het sowieso bij de ontbinding van de rechtspersoon.

7 H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *T.P.R.* 1983, 54.

Technieken van gezamenlijk, terugvallend, successief vruchtgebruik zijn niet in strijd met voornoemde principes[8]. Om geldig te zijn mag het vruchtgebruik niet langer duren dan het leven van de persoon op wiens hoofd het wordt gevestigd en mag het enkel worden gevestigd ten gunste van personen die op het ogenblik van de beschikking reeds in leven zijn.

Aldus wordt bij een gezamenlijk vruchtgebruik één recht van vruchtgebruik in onverdeeldheid gevestigd op het hoofd van twee vruchtgebruikers[9]. Voor de duur van het vruchtgebruik betekent dit dat het vruchtgebruik even lang duurt als het leven van de langstlevende der vruchtgebruikers. Bij overlijden van de eerste vruchtgebruiker zal diens onverdeeld aandeel in het recht van vruchtgebruik, behoudens andersluidend beding, aanwassen bij de tweede vruchtgebruiker om geheel tot een einde te komen bij het overlijden van deze laatste[10]. Men kan een vruchtgebruik vestigen op het hoofd van de heer A en daarbij bedingen dat in geval van overlijden van de heer A het vruchtgebruik van A niet zal aanwassen bij de blote eigendom, doch zal toekomen aan mevrouw B. Het vruchtgebruik van A is tijdelijk en eindigt bij zijn overlijden. Het vruchtgebruik van B is een ander vruchtgebruik, een tweede vruchtgebruik door de vestiger gecreëerd, nu niet op het hoofd van A maar op het hoofd van B. Dit recht van B is evenwel onderworpen aan een opschortende voorwaarde, met name het vooroverlijden van A. Overigens bepaalt de wet uitdrukkelijk in artikel 580 B.W. dat het vruchtgebruik kan worden gevestigd onder een voorwaarde. Er rijst derhalve geen probleem voor het tijdelijke karakter van het vruchtgebruik. In de constructie van opvolgend vruchtgebruik wordt elk vruchtgebruik in de tijd beperkt door het leven van de personen op wiens hoofd de diverse vruchtgebruikrechten zijn gevestigd, zodat het vruchtgebruik nooit langer zal duren dan het leven van de langstlevende onder deze vruchtgebruikers.

Het terugvallend vruchtgebruik is niets anders dan een opvolgend vruchtgebruik. Van aanwas is er sprake als rechten toekomen (aanwassen) aan iemand die al rechten heeft in het betrokken goed. Aanwas veronderstelt een voorafgaandelijke onverdeeldheid tussen de rechthebbenden. Dit is niet het geval bij een terugval. Hier komt het recht toe aan een derde die nog geen rechten bezit in het betrokken goed[11]. Vaak geschiedt een transactie zoals een schenking met voorbehoud van vruchtgebruik voor de schenker en met een terugval van dit vruchtgebruik ten gunste van een persoon B. Het vruchtgebruik komt hier dus toe aan een derde, die nog geen rechten bezat in het goed. Dit komt neer op de creatie van een nieuw tweede vruchtgebruik ten gunste van B, zodat ook hier sprake is van een successief vruchtgebruik[12]. Het eerste vruchtgebruik wordt gevestigd door middel van het voorbehoud op het hoofd van de beschikker zelf. Het tweede vruchtgebruik wordt onder opschortende voorwaarde gevestigd op het hoofd van B.

Het persoonlijke karakter van het recht van vruchtgebruik neemt niet weg dat het vruchtgebruik *een zakelijk recht* is[13].

In 1995 kochten twee partijen respectievelijk de naakte eigendom en het vruchtgebruik van een appartement. In de statuten werd bepaald dat de afrekeningen alleen naar de eigenaars mogen worden gezonden en alleen deze tot betaling verplicht zijn, zodat de zaakvoerder deze niet mag toezenden aan de huurders. De afrekeningen werden echter naar de vruchtgebruiker gestuurd. Wanneer deze noch de naakte eigenaar betaalt, wordt er gedagvaard. De vrederechter oordeelt dat de naakte eigenaar ten onrechte stelt dat zowel hijzelf als de vruchtgebruiker onder de categorie van titularissen van zakelijke rechten vallen. Het vruchtgebruik is volgens de vrederechter geen zakelijk, maar een persoonlijk recht, zoals het huurrecht. Wanneer de statuten bepalen dat de huurder niet kan worden aangesproken, kan

---

8 A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, 538-542.

9 Het is het recht van vruchtgebruik zelf dat in onverdeeldheid is. Uiteraard bestaat er geen verhouding van onverdeeldheid tussen de vruchtgebruiker enerzijds en de blote eigenaar anderzijds, vermits beiden titularis zijn van een totaal verschillend zakelijk recht (zie hierna).

10 Zie Rb. Leuven 18 november 2000, *T. Not.* 2001, 283.

11 Over de terminologische verschillen inzake aanwas en terugvalling, eveneens geplaatst tegenover het begrip tontine: zie A. VERBEKE, "Commentaar bij artikel 893 B.W.", in *Commentaar erfrecht, schenkingen en testamenten,* Antwerpen, Kluwer, 1992, nrs. 73-77.

12 Cass, 12 maart 1936, *Pas.*, 1936, I, 189, 192 eerste kolom.

13 J. HANSENNE, *Les Biens*, 1020, nrs. 997 en 998; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II A, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Gent, Story-Scientia, 1984, 335, nr. 842; H. DE PAGE, *Traité*, VI, 154-155, nrs. 189 en 190.

ook de vruchtgebruiker niet worden aangesproken[14]*. Met voornoemde kwalificatie van het vruchtgebruik kan niet worden ingestemd. Het vruchtgebruik is wel degelijk een zakelijk recht.*

Daar de vruchtgebruiker en de (ontblote) eigenaar zakelijke rechten hebben op een zelfde zaak[15], dienen zij bij de uitoefening van hun rechten met elkanders rechtmatige belangen rekening te houden. Hun beider bevoegdheden zijn doelgebonden[16]. Derhalve mag ook de naakte eigenaar de rechten van de vruchtgebruiker niet schenden (artikel 599, lid 1 B.W.)[17].

Tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker bestaat geen onverdeeldheid. Er is immers geen samenloop van rechten met een identiek karakter, in handen van verschillende personen[18]. Een vordering om uit onverdeeldheid te treden is derhalve niet mogelijk[19].

B. Voorwerp

Vruchtgebruik kan worden gevestigd op alle soorten van goederen, roerende of onroerende, lichamelijke of onlichamelijke (artikel 581 B.W.)[20]. Ook op zakelijke rechten (opstal, erfpacht, vruchtgebruik) is een recht van vruchtgebruik mogelijk[21].

Het vruchtgebruik strekt zich uit over de met vruchtgebruik bezwaarde zaak, daarbij inbegrepen de vermeerdering die het goed verkrijgt door aanspoeling (artikel 596 B.W.). Dit is louter een toepassing van het principe van de natrekking: de aanwassen en accessoria die bij de zaak worden gevoegd waarop vruchtgebruik rust, zullen automatisch ook aan dit vruchtgebruik onderworpen zijn. Het is in die zin dat de vruchtgebruiker ook het genot heeft van accessoria zoals erfdienstbaarheden, van het recht van overgang of in het algemeen van rechten waarvan de eigenaar het genot kan hebben zoals bv. het jacht- en visrecht (artikel 597 B.W.)[22].

Door het stijgende belang van roerende assets in het vermogen, is ook het belang van het regelen van vruchtgebruik op roerende goederen sterk toegenomen. Dit blijkt duidelijk in de praktijk van estate planning of successieplanning, waarbij veelvuldig gebruik wordt gemaakt van vruchtgebruik-constructies. Op de vraag om vermogensbestanddelen te laten overgaan op volgende generaties, met behoud van controle en inkomsten voor zichzelf en de partner, tegen een zo gunstig mogelijk fiscaal regime, biedt vruchtgebruik immers een goed antwoord. De wetgever heeft dit overigens

---

14 Vred. Oostende 11maart 1999, *T. Vred.* 2000, 397.

15 Vgl. artikel 543 B.W.

16 A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, 536, nr. 19.

17 Het beslag op de naakte eigendom kan geen afbreuk doen aan de rechten van de vruchtgebruiker. Aldus zal de notaris enkel de naakte eigendom te koop stellen en zal de nieuwe eigenaar het levenslange vruchtgebruik moeten respecteren. De openbare verkoop van de naakte eigendom kan immers de rechten van de vruchtgebruiker niet schaden (Antwerpen 2 januari 2001, *AJT* 2001-2002, 555).

18 P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Standaard uitgeverij, Antwerpen, 1998, 29; H. DE PAGE, *Traité*, VI, 155-156, nr. 193; H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *T.P.R.* 1983, 54.

19 Antwerpen 2 januari 2001, *AJT* 2001-2002, 555;. A. KLUYSKENS, *Beginselen van Burgerlijk Recht*, deel V, Zakenrecht, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1940 (hierna ook verkort A. KLUYSKENS, V), 163, nr. 144.

20 Vruchtgebruik op een handelshuis: Rb. Leuven 18 november 2000, *T. Not.* 2001, 283.

21 H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *T.P.R.* 1983, 57.

22 A. KLUYSKENS, V, nr. 165quinto.

van in den beginnen ingezien door de schenking met voorbehoud van vruchtgebruik uitdrukkelijk mogelijk te maken (artikel 949 BW) (zie hierna).

Zeer vaak rijzen vragen naar de werking van vruchtgebruik op aandelen en effectenportefeuilles. Wie heeft het stemrecht? Welke zijn de vruchten die aan de vruchtgebruiker toekomen: dividenden, kapitaalvermindering, reserves, meerwaarde? Kan de vruchtgebruiker effecten uit een portefeuille alleen verkopen? Wij verwijzen naar de diverse studies hierover in de recente doctrine[23].

C. Wijze van vestiging

Vruchtgebruik kan worden gevestigd door de wet of door de wil van de mens, met name via eenzijdige rechtshandeling, zoals een testament, of door een wederkerige rechtshandeling, zoals een verkoop of een schenking[24].

Het vruchtgebruik kan rechtstreeks worden toegekend, of door retentie[25]. Dit is het voorbehoud van vruchtgebruik dat kan voorkomen bij een verkoop bv.[26], en in de praktijk zeer frequent wordt toegepast bij schenkingen[27]. Hierbij rijzen interessante en belangrijke vragen. Omwille van het beperkte bestek van deze bijdrage, en mede omdat deze vragen eerder te maken hebben met het leerstuk schenking, wordt er hier niet op ingegaan.

Zelfs degene die a non domino het vruchtgebruik verkreeg van een lichamelijk roerend goed, kan op grond van artikel 2279 B.W.[28] titularis worden van het recht van vruchtgebruik[29].

---

23 I. De Poorter, "Geschillenregeling en vruchtgebruik", *T.R.V.* 2001, 373. Zie ook D. De Marez, "Vruchtgebruik op aandelen: geen eenduidig begrip", *Bank- en financiewezen* 2000, 411; G. Bats, "Tijdelijk vruchtgebruik op aandelen: waarderingsproblematiek anno 2000 – juridische en bedrijfseconomische aandachtspunten", in *Liber amicorum H. Olivier,* Brugge, Die Keure, 2000, 11; J. Du Mongh, "Vruchtgebruik op aandelen: wie oefent de lidmaatschapsrechten uit? Hernieuwd pleidooi voor de vruchtgebruiker", *Not.Fisc.M.* 1999, 9, 211; A. Verbeke, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, 559-564 en 573-577.

24 Zie bvb. H. Du Faux, "Schenking onder levenden aan een erfgenaam van een vruchtgebruik op een onroerend goed – problemen betreffende inbreng en inkorting", *T. Not.* 2002, 556 en dezelfde "Don manuel et réserve d'usufruit, notions inconciliables? Formule parallèle: don manuel avec charge de rétrocession d'usufruit", *Rev. Not. B.* 2000, 372.

25 J. Hansenne, *Les Biens*, 1023, nr. 1002.

26 In die zin Cass. 6 september 2002, rolnr. C000087N.

27 Cass. 16 mei 2002, rolnr. C990497N (schenking met voorbehoud van vruchtgebruik en toestemming van reservataire erfgenamen conform artikel 918 BW blijft toch niet buiten de fictieve massa wegens uitdrukkelijk beding in de akte dat de schenking geschiedt als voorschot op nalatenschap); Rb. Leuven 18 november 2000, *T. Not.* 2001, 283. Zie o.m. C. De Busschere, "Aspecten van een 'estate planning' in aanwezigheid van een buitenlands element en de rol van de notaris ter zake", in A. Verbeke, J. Verstraete en L. Weyts (eds.), *Facetten van ondernemingsrecht. Liber amicorum Frans Bouckaert*, Universitaire Pers Leuven, 2000, 533 e.v.; D. Van Laere, "De civiel- en fiscaalrechtelijke grenzen van schenkingen met voorbehoud van quasi-vruchtgebruik", *Not. Fisc.M.* 2002, 188.; A. Verbeke, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not* 1999, 568-570.

28 K. Vanhove, "Bezit en eigendom bij sale and lease back", *NjW* 2002-2003 (ter perse).

29 J. Hansenne, *Les Biens*, 1025, nr. 1004. Vgl. H. Vandenberghe, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *T.P.R.* 1983, 61.

D. Rechten en plichten

Wij maken een onderscheid tussen het recht van vruchtgebruik zelf en de rechten op de in vruchtgebruik gegeven zaak.

1. Ten aanzien van het recht van vruchtgebruik

De vruchtgebruiker kan beschikken over het recht van vruchtgebruik. Zo kan hij het vervreemden of met een hypotheek bezwaren. Dit is zoals reeds uitgelegd niet in strijd met het tijdelijke en persoonlijke karakter van het vruchtgebruik (artikel 595, lid 1 B.W.). Wel blijft het vruchtgebruik gelinkt aan de persoon van de initiële vruchtgebruiker en eindigt het met diens overlijden. De rechten die de derde verkrijgt, zijn a.h.w. gemoduleerd door het initiële vruchtgebruik, dat gekoppeld is aan het leven van degene op wiens hoofd het werd gevestigd[30].

Het recht van vruchtgebruik is eveneens vatbaar voor uitwinning.

> *De opbrengst van een gedwongen verkoop van het vruchtgebruik hangt af van de leeftijd van de vruchtgebruiker, maar zou niet al te hoog zijn gelet op het ongebruikelijke karakter hiervan, zo oordeelt een vrederechter*[31].

2. Ten aanzien van het vruchtgebruik-vermogen

Daarentegen wordt klassiek aangenomen dat de vruchtgebruiker niet mag beschikken over de in vruchtgebruik gegeven zaken. Hij mag er van genieten, de zaak gebruiken en beheren. Hij heeft echter de fundamentele verplichting om de zaak in stand te houden, zodat die op het einde van het vruchtgebruik aan de eigenaar kan worden teruggeven. De vruchtgebruiker oefent zijn rechten uit zoals de eigenaar, maar steeds onder de verplichting de zaak zelf in stand te houden (artikel 578 B.W.). De teruggaveplicht staat hierbij centraal. Het is vanuit dit cruciale concept dat alle rechten en plichten van zowel de vruchtgebruiker als de naakte eigenaar moeten worden geconcretiseerd. Daarom ook wordt van de vruchtgebruiker een staat en boedelbeschrijving evenals een zekerheidsstelling vereist, bij de aanvang van het vruchtgebruik.

Staat en boedelbeschrijving - Men dient uiteraard de toestand van de goederen bij aanvang te kennen om op het einde te beoordelen of de vruchtgebruiker aan zijn teruggaveplicht voldoet. Om die reden is de vruchtgebruiker ertoe gehouden om bij aanvang, en zelfs vooraleer hij in het genot van het goed kan treden, een boedelbeschrijving op te (laten) maken (artikel 600 B.W.). Hij kan eventueel van deze plicht worden vrijgesteld (ondanks afwezigheid van een uitdrukkelijk toelating daartoe in de wet). Maar zelfs dan kan de naakte eigenaar toch een staat en inventaris eisen, weze het op eigen kosten[32].

> *Bij testament wordt het vruchtgebruik van een onroerend goed vermaakt aan een dochter. Daar er in het testament geen ontslag wordt gegeven, gelden de wettelijke verplichtingen van boedelbeschrijving en zekerheidsstelling lastens de vruchtgebruikster. Het Hof van Beroep te Luik benadrukt dat dergelijke verplichting geenszins als een last klevend aan het legaat kan*

---

30 A. KLUYSKENS, V, 217, nr. 214.
31 Vred. Oostende 11 maart 1999, *T. Vred.* 2000, 397.
32 H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *T.P.R.* 1983, 63.

worden beschouwd, en dat de tekortkoming hieraan moet worden beoordeeld overeenkomstig de regels van het vruchtgebruik (en niet die inzake de uitvoering van lasten verbonden aan een legaat)[33]*. De vruchtgebruikster die geen boedelbeschrijving of staat heeft laten opstellen, verliest niet haar recht op vruchtgebruik. De naakte eigenaar kan haar enkel verhinderen in het genot van het goed te treden*[34]*.*

De langstlevende echtgenoot die het erfrechtelijk vruchtgebruik verkrijgt, treedt van rechtswege in het genot, zonder dat er een voorafgaande boedelbeschrijving dient te zijn. De naakte eigenaar kan wel een boedelbeschrijving en staat eisen, maar dit is geen prealabele voorwaarde (artikel 745 ter B.W.).

Zekerheidsstelling - Teneinde de teruggaveplicht te "secureren" en de naakte eigenaar te beschermen tegen de mogelijke insolvabiliteit van de vruchtgebruiker, dient deze laatste zich borg te stellen (artikel 601 B.W.). De borgstelling kan persoonlijk zijn, maar kan evenzeer bestaan in een zakelijk zekerheid (bvb. hypotheek of inpandgeving) of de storing van een som geld bij de Deposito- en Consignatiekas. Ook de blokkering van een som geld op een kwaliteitsrekening kan als zekerheid in aanmerking worden genomen[35]. Artikel 601 laat toe de vruchtgebruiker vrij te stellen van deze verplichting in de akte waarbij het vruchtgebruik is gevestigd[36].

Doelgebonden beheer volgens bestemming van de zaak - Het derde en belangrijkste gevolg van de restitutieverplichting is het doelgebonden beheer als een goede huisvader. Het recht van de vruchtgebruiker om van de zaak te genieten en deze te gebruiken zoals de eigenaar zelf, wordt begrensd door de verplichting om de zaak in stand te houden. De bevoegdheden en rechten van de vruchtgebruiker worden bepaald vanuit het criterium van het doelgebonden beheer als een goede huisvader. Het doelgebonden karakter van het beheer wordt ingegeven door de finale verplichting om "op het einde van de rit" de zaak zelf terug te geven aan de blote eigenaar. Deze substantie van de zaak, die moet worden teruggeven, dient men niet strikt te begrijpen als de identiteit van de zaak, doch wel in samenhang met de bestemming van deze zaak[37]. Met andere woorden, de teruggaveverplichting van de zaak zelf moet zo worden begrepen dat de vruchtgebruiker enkel de zaak moet teruggeven rekening houdend met de bestemming van deze zaak. De verplichting om de zaak in stand te houden is derhalve een verplichting om de bestemming van de zaak te bewaren en te vrijwaren.

Hierna worden een aantal beheersbevoegdheden van de vruchtgebruiker besproken: verhuring, onderhoud en herstelling, verbeteringen en tenslotte de delicate vraag naar beschikking en vervreemding van het vruchtgebruik-vermogen.

a. Verhuring

Dat de vruchtgebruiker onroerende goederen die met vruchtgebruik zijn bezwaard, mag verhuren is evident en wordt door de wetgever geregeld in artikel 595 B.W. Verhuren is

---

33 Luik 7 juli 1998, *T.B.B.R.* 2001, 107.
34 Vgl. Cass. 16 juni 1989, *Pas.* 1989, I, 1126.
35 A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik"; *T. Not.* 1999, 543, nr. 41.
36 Luik 7 juli 1998, *T.B.B.R.* 2001, 107.
37 E. DOCKÈS, "Essai sur la notion d'usufruit", *Rev.trim.dr.civ.* 1995, 487-494.

immers de beheershandeling bij uitstek. Niets belet de verhuring van roerende vruchtgebruik-goederen, tenzij die goederen niet bestemd zijn tot verhuring.[38]

In bepaalde gevallen (vooral als het om onroerende goederen gaat) behoort het zelfs tot de plichten van de vruchtgebruiker om de met vruchtgebruik belaste zaak te verhuren zodat deze onderhouden en desgevallend bewoond wordt, aangezien een zodanig beheer kan worden verwacht van een goede huisvader[39].

> *De vruchtgebruiker liet in 1996 het onroerend goed volledig onbewoond achter. Pas in de loop van 1998 verhuurde hij het opnieuw (tegen een middelmatige huurprijs). Sinds februari 1999 is het goed echter weer onbewoond en zal het, bij gebrek aan een normale verwarming, elke winter meer worden beschadigd. De niet-bewoning van het goed veroorzaakt schade ten nadele van de naakte eigenaar*[40].

In beginsel eindigen de door de vruchtgebruiker toegestane huurcontracten bij het einde van het vruchtgebruik. Nochtans voorziet artikel 595 B.W. in een verdergaande bevoegdheidsregeling. Verhuring door de vruchtgebruiker toegestaan voor langer dan negen jaren is, ingeval het vruchtgebruik ophoudt, ten aanzien van de blote eigenaar verbindend voor de tijd die nog overblijft hetzij van de eerste periode van negen jaren, hetzij van de tweede periode, en zo verder, op zulke wijze dat de huurder enkel recht heeft op genot gedurende de gehele periode van negen jaren waarin hij zich bevindt. Concreet betekent dit: voor de lopende negen jaar op het ogenblik van het einde van het vruchtgebruik. Artikel 595 B.W. is een uitzonderingsbepaling die de vruchtgebruiker om economische redenen toelaat de termijn van zijn vruchtgebruikrecht te overschrijden.

> *Vader Calixtus, die een handelshuis aan zijn dochter schonk met voorbehoud van vruchtgebruik, sluit als vruchtgebruiker een handelshuurovereenkomst met zijn zoon Jo voor een periode van negen jaar. Bij zijn overlijden verkrijgt dochter Nicole de volle eigendom van het verhuurde pand. Nicole meent dat zij de overeenkomst die haar vader afsloot niet moet respecteren, nu die tot stand kwam op basis van bedrog en in strijd is met de verplichting van de vruchtgebruiker om als een goed huisvader zijn rechten uit te oefenen. Jo meent daarentegen dat er geen vuiltje aan de lucht is, nu hij zich als enige nog om zijn vader bekommerde, terwijl zijn zus deze het leven alleen maar zuur maakte. Het lijkt hem niet meer dan logisch dat zijn vader hem mocht bevoordelen.*
>
> *De rechtbank oordeelt dat de vruchtgebruiker het recht heeft om normale beheersdaden te stellen en onder meer een huurovereenkomst af te sluiten van ten hoogste negen jaar. De naakte eigenaar, die een derde is t.a.v. deze huurovereenkomst, moet na het ophouden van het vruchtgebruik (bvb. door overlijden) de toegestane huur respecteren. Nochtans, zo benadrukt de rechtbank, wordt aanvaard dat dergelijke huurovereenkomsten door de vruchtgebruiker vatbaar zijn voor nietigverklaring, indien ze zijn aangetast door bedrog, meer bepaald wanneer uit de omstandigheden van de verhuring duidelijk blijkt dat de vruchtgebruiker de huurder ten nadele van de naakte eigenaar heeft willen bevoordelen.*[41]
>
> *De vruchtgebruiker deed niet echt veel moeite om de benadeling van de naakte eigenaar te verbergen:*
>
> 1. *de vruchtgebruiker had de –gezegende– leeftijd van 81 jaar toen hij de overeenkomst voor negen jaar sloot, waardoor kon worden verwacht dat het vruchtgebruik zou eindigen tijdens de huurperiode;*
> 2. *een abnormaal lage huurprijs;*
> 3. *de huurprijs niet gekoppeld aan de index, hetgeen ingevolge munterosie een belangrijk en met de jaren toenemend opbrengstverlies betekent voor de naakte eigenaar;*

---

38 A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, 563, nr. 99 e.v.

39 J KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 1994-2000", *T.P.R.*, 2001,1068, nr. 123; Vgl. J. HANSENNE, *Les Biens*, 1055, nr. 1042.

40 Luik 12 december 2000, *R.R.D.* 2001, 16.

41 R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II A, nr. 875, 446; H. DE PAGE, *Traité*, VI, 243, nr. 313; Cass. 11 maart 1937, *Pas.* 1937, I, 93.

4. een bepaling dat de huurder geen huur moet betalen indien er in het handelspand geen commerciële activiteit plaatsvindt. Dergelijke clausule kan als een potestatieve voorwaarde worden beschouwd. De inhoud ervan is strijdig met de aard van de handelshuurovereenkomst;

5. de afwezigheid van een huurwaarborg, een duidelijke benadeling van de rechten van de toekomstige eigenaar.

Deze handelshuurovereenkomst werd dan ook beschouwd als het resultaat van collusie tussen de vruchtgebruiker en de huurder. Uit het geheel van deze elementen leidt de rechtbank de bedrieglijke bedoeling van de vruchtgebruiker en huurder af om de rechten van de naakte eigenaar aan te tasten. Indien de vruchtgebruiker zijn zoon al mocht bevoordelen, kan zulks slechts binnen de grenzen van zijn vruchtgebruik en zeker niet ten nadele van de naakte eigenaar[42].

Een rechtsvordering om te horen zeggen voor recht dat de door de vruchtgebruiker toegestane pacht met toepassing van artikel 595 B.W. van rechtswege is beëindigd bij het verstrijken van de negenjarige periode, waarin aan het vruchtgebruik een einde is gekomen door het overlijden van de vruchtgebruiker, kan door een enkele mede-eigenaar worden ingesteld, zonder medewerking van de andere mede-eigenaars. Dergelijke vordering strekt er immers toe de onverdeelde goederen te vrijwaren tegen verdere pachtaanspraken, aangezien deze aanspraken krachtens de toepassing van de wet zelve inmiddels werden beëindigd, zonder dat derhalve bijkomend enige opzeg diende te worden gegeven. Dit is immers een daad van behoud en voorlopig beheer die door elke deelgenoot afzonderlijk geldig kan worden verricht[43]*. Dergelijke daad van behoud of voorlopig beheer ligt daarentegen niet voor bij een rechtsvordering teneinde te horen zeggen voor recht dat er geen pachtovereenkomst bestaat m.b.t. een onverdeeld goed. Deze rechtsvordering is onontvankelijk wanneer zij niet door alle onverdeelde mede-eigenaars wordt ingesteld*[44].

b. Onderhouds- en herstellingsplicht

Gelet op zijn teruggaveplicht is de vruchtgebruiker gehouden onderhoudsherstellingen uit te voeren overeenkomstig de artikelen 605 en 606 B.W.[45]. Enkel de grove herstellingen blijven ten laste van de naakte eigenaar, behalve indien zij veroorzaakt zijn door een verzuim van herstellingen tot onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik, in welk geval de vruchtgebruiker ook daartoe is gehouden. De vruchtgebruiker is overduidelijk tot veel meer herstellingen gehouden dan een huurder.

De vruchtgebruiker wil bepaalde onderhoudskosten afwentelen op de naakte eigenaar. Zij tracht daartoe haar situatie als vruchtgebruikster gelijk te stellen met die van een huurder en tracht "en dépit du plus élémentaire bon sens juridique, à invoquer à son profit les articles 1719 à 1728quater" B.W. De vrederechter van Elsene oordeelt terecht dat die bepalingen niet toepasselijk zijn op de verhouding tussen de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar[46].

Hoewel de opsomming van grove herstellingen in artikel 606 B.W. limitatief is, vormt dit artikel thans slechts een 'guideline'. Het is geen operationeel criterium meer[47]. Grove herstellingen zijn algemeen alle herstellingen die belangrijk zijn, een uitzonderlijk karakter vertonen in de loop van het bestaan van het onroerend goed en die naar hun aard en karakter vergelijkbaar zijn met diegene opgesomd in artikel 606 B.W.[48]

---

42 Rb. Leuven 18 november 2000, *T.Not.* 2001, 283.

43 Vred. Herzele 27 januari 1999, *R.W.* 2001-2002, 999.

44 Vred. Westerlo 1 oktober 1999, *T. Vred.* 2002, 130, noot R. GOTZEN.

45 Hij mág verbeteringen aanbrengen rekening houdend met de bestemming van de zaak, maar móet de zaak onderhouden, gelet op zijn teruggaveplicht.

46 Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400.

47 J KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 1994-2000", *T.P.R.*, 2001, 1059-1062, nr. 122, b.

48 Zie hierover: P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard uitgeverij, 1998, 162-164.

Wanneer de vruchtgebruiker wil overgaan tot een functionele vereniging van twee panden en daartoe een deuropening moet kappen, vormen dergelijke constructieve wijzigingen op het einde van het vruchtgebruik "grove herstellingen, verbouwingswerken met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het hele gebouw, die een uitzonderlijk karakter vertonen in de loop van het bestaan van het gebouw." Hierdoor zou de vruchtgebruiker aan de toekomstige volle eigenaars kosten tot herstel van de muren opleggen die geenszins konden worden voorzien bij de aanvang van het vruchtgebruik. Het gaat immers om een bouwtechnische ingreep, vergelijkbaar met grove herstellingen waarvan normalerwijze niet verwacht mag worden dat zij uit de opbrengsten van het vruchtgebruik voldaan worden, ook al worden die herstellingen niet uitdrukkelijk aangegeven in art. 606 B.W. Het is volgens de vrederechter duidelijk dat de rechten van de blote eigenaars onmiddellijk aangetast zouden blijken door de technische vereniging van de twee panden in een woning. Zulks deprecieert de mogelijkheid hun blote eigendom te verkopen, waardoor het perceel de facto onverkoopbaar wordt[49].

Het Hof van Beroep te Luik omschrijft, in navolging van het Hof van Cassatie[50]*, de grove herstellingen van artikel 606 B.W. als de grove vernieuwings- en verbouwingswerken met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gebouw in zijn geheel, die een werkelijk uitzonderlijk karakter vertonen in het bestaan zelf van de eigendom en waarvan de kostprijs op het kapitaal wordt verrekend. Alle andere (onderhouds-)herstellingen zijn ten laste van de vruchtgebruiker*[51].

De herstelling of vervanging van toestellen geïnstalleerd in plaatsen zoals het verwarmingslokaal en de liften vallen niet onder de grove herstellingen ten laste van de naakte eigenaar, terwijl die overduidelijk wel ten laste van de verhuurder zouden vallen. Hetzelfde kan worden gezegd van herstelling aan terrassen of noodtrappen, van de vervanging van ramen in de garages, van herstelling van deuren enz.[52].

Wanneer een zakelijk recht van vruchtgebruik werd gevestigd op een appartement, vallen de bijdragen in de lasten van de mede-eigendom in beginsel ten laste van de vruchtgebruiker. De grove herstellingen blijven echter ten laste van de naakte eigenaar overeenkomstig artikel 605 B.W.[53].

De vruchtgebruiker moet de kosten betalen die zijn verbonden aan het genot. De naakte eigenaar moet deze van artikel 605 in fine en 606 B.W. dragen. Het is volgens de vrederechter te verwachten dat de gemeenschapskosten van een appartement meestal integraal ten laste van de vruchtgebruiker zullen vallen. Van deze regeling tussen de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar, voorzien in het Burgerlijk Wetboek, moet de vereniging van mede-eigenaars zich echter niets aantrekken als in de statuten in solidariteit tussen deze personen is voorzien of als geregeld is dat enkel de titularis van een zakelijk recht (en dus niet deze van een persoonlijk recht –waarmee de vrederechter ten onrechte bij analogie op de vruchtgebruiker doelt[54]*) hoeft te worden aangesproken*[55].

De naakte eigenaar kan door de vruchtgebruiker worden gedwongen de nodige grove herstellingen te doen. Artikel 599, eerste lid B.W. verbiedt de naakte eigenaar immers door zijn (niet-) handelen afbreuk te doen aan de rechten van de vruchtgebruiker. Deze opvatting vindt steun in de actuele opvattingen over de relatie tussen de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker. Naakte eigenaar en vruchtgebruiker kunnen niet als twee totaal van elkaar vervreemde figuren worden gezien. Aldus is het niet zo dat de enige verplichting van de naakte eigenaar erin bestaat de vruchtgebruiker louter het genot te laten hebben van de zaak[56].

---

49 Vred. Roeselare 22 juni 2000, *R.W.* 2001-2002, 464.
50 Zie Cass. 22 januari 1970, *R.C.J.B.* 1971, 470, noot J. HANSENNE.
51 Luik 7 juli 1998, *T.B.B.R.* 2001, 107.
52 Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400.
53 H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Zakenrecht*, Boek III, 'Mede-eigendom', in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, 209, nr. 89.
54 Zie hoger in § 1. Cf. P. LECOCQ in de noot onder het vonnis, *T. Vred.* 2000, 406.
55 Vred. Oostende 11maart 1999, *T. Vred.* 2000, 397.
56 J KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht 1994-2000", *T.P.R.*, 2001, 1062-1068, nr. 122 c; A. VERBEKE, *o.c.*, *T. Not.* 1999, 530; R. DERINE, F. VAN NESTE en H.

⇨

In de rechtspraak werd nochtans geoordeeld dat de vruchtgebruiker in beginsel geen recht heeft om van de naakte eigenaar te eisen dat hij de grove herstellingen zou doen. Dit volgt in deze opvatting uit de omstandigheid dat het bij vruchtgebruik niet gaat om wederkerige contracten met verplichtingen voor beide partijen over een weer (zoals een huurcontract), maar om een zakelijk recht. 'Que le code ne crée aucune obligation à l'égard du nu-propriétaire'[57].

Dat derden (t.a.v. het vruchtgebruik) de naakte eigenaar kunnen verplichten de grove herstellingen uit te voeren is niet betwist. Appartementsmede-eigendom vormt hiervan het beste bewijs[58].

De mede-eigenaars (artikel 577-9 B.W.) kunnen hun rechten laten gelden ten aanzien van de naakte eigenaar, voor de werken waartoe de algemene vergadering beslist[59]*. Wanneer de vereniging van mede-eigenaars de vruchtgebruiker hierop zou aanspreken, kan deze laatste artikel 605 B.W. tegenwerpen. Dit artikel vormt volgens de vrederechter een werkelijke exceptie in zijn voordeel. De naakte eigenaar kan geenszins deze kosten afwentelen op de vruchtgebruiker. De vruchtgebruiker heeft dan ook terecht niet willen betalen voor dergelijke kosten*[60].

c. Verbeteringen

Dat de vruchtgebruiker de bestemming van de zaak niet mag wijzigen, belet niet dat hij er verbeteringen mag op aanbrengen. Artikel 599, tweede lid B.W. bepaalt immers dat de vruchtgebruiker geen vergoeding mag vorderen voor verbeteringen die hij zou hebben aangebracht. De vruchtgebruiker dient er echter steeds voor te zorgen dat die verbeteringen het wezen van de zaak zelf, en dus de bestemming niet aantasten.

Een man verhuurt, deels als volle eigenaar, deels ingevolge zijn vruchtgebruik als langstlevende echtgenoot, sinds jaar en dag een woning tegen 4000 (oude Belgische) frank per maand. Nu eist hij echter de opzegging van de huur omdat hij, naar zijn zeggen, "om gezondheidsredenen", de volledige benedenverdieping van beide (zijn eigen en de verhuurde) aangrenzende woningen wenst in te richten als woon- en slaapruimten. Om de verhuurde woning zelf te kunnen betrekken, dient hij er vooraf nog bouwwerken in uit te voeren. Hij laat de vrederechter duidelijk verstaan dat hij en zijn echtgenote destijds "precies met het oog op een ruimer comfort" de aangrenzende woning aangekocht hebben (complementariteit van beide woningen). Dit is volgens hem de bestemming van de zaak. Hij besluit kort en krachtig: zijn belangen en beweegredenen inzake zijn "gemak en gezondheidsredenen" prevaleren op de mogelijke belangen van de huurders. Die huurders situeren zijn beweegredenen veeleer in de diep verstoorde familiale verhouding en in de hangende procedure tot omzetting van zijn vruchtgebruik op het kwestieuze pand.

De vrederechter wijst erop dat dergelijke functionele vereniging van beide gebouwen een constructieve ingreep impliceert. Hij wil immers zijn slaapkamer inrichten in de huidige zithoek van huurders en moet daartoe een deuropening kappen naar zijn eigen zithoek toe. Hierdoor schendt de vruchtgebruiker zijn plicht de zaak zelf in stand te houden (artikel 578 B.W.)[61]*. Volgens de rechter zou hij m.a.w. de bestemming van beide goederen wijzigen*[62].

De bestemming bepalen is het prerogatief van de volle eigenaar. Noch de naakte eigenaar, noch de vruchtgebruiker zijn hiertoe bevoegd, tenzij in onderling akkoord. Vaak zal het initiatief van een wijziging van de bestemming uitgaan van de vruchtgebruiker.

VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II A, 481, nr. 888; C. Vanvliet, noot onder Brussel 15 november 1994, *T.B.B.R.* 1996, 458, nr. 7.

57 Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400.

58 H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Zakenrecht*, Boek III, 'Mede-eigendom', in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, 209, nr. 89.

59 Vgl. Cass. 22 januari 1970, *R.C.J.B.* 1972, 463, noot J. HANSENNE.

60 Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400.

61 Vred. Roeselare 22 juni 2000, *R.W.* 2001-2002, 464.

62 Vgl. Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56: werken die beogen een woning in twee verschillende huizen op te delen zijn *niet* strijdig met de plicht de zaak in stand te houden.

De naakte eigenaar beschikt aldus over een vetorecht[63]. Deze laatste heeft bovendien een algemeen controle- en inzagerecht dat hij te allen tijde kan uitoefenen en op grond waarvan hij aan de rechter om maatregelen kan vragen wanneer het beheer door de vruchtgebruiker zijn belangen als naakte eigenaar in het gedrang dreigt te brengen.

> *De opzeg voor eigen gebruik is volgens de vrederechter een afwending van het recht als vruchtgebruiker, namelijk door het recht op het genot van het betreffende pand om te buigen tot een daadwerkelijke beschikking over het volledige pand in strijd met de rechten van de overige blote eigenaars. De eerder destructieve houding van de vruchtgebruiker overstijgt de daden van beheer waartoe de vruchtgebruiker mag overgaan. Dergelijke handelswijze staat, al ware zij oprecht merkt de vrederechter op, in elk geval haaks op zijn verplichting het gebouw als een goede huisvader te onderhouden en te beschermen*[64].

d. Beschikking en vervreemding

Uit de teruggaveplicht van de zaak zelf, op het einde van het vruchtgebruik, moet volgens de klassieke leer noodzakelijk volgen dat de vruchtgebruiker niet de bevoegdheid heeft om over het vruchtgebruik-vermogen te beschikken of deze te vervreemden. Hoe kan de vruchtgebruiker anders een welbepaalde zaak teruggeven, als hij deze heeft verkocht? Vervreemding kan, in deze opvatting, alleen gebeuren met toestemming van de blote eigenaar. In principe zou de vruchtgebruiker, steeds volgens de klassieke strikte leer, zelfs niet mogen vervreemden om als een goede huisvader de waardevermindering van bv. aandelen of effecten tegen te gaan[65]. Deze opvatting, waarvoor geen tekstuele wettelijke grondslag voorhanden is[66], kan niet worden onderschreven.

Wij hebben al gezien dat de teruggaveplicht moet worden beschouwd als de plicht om de bestemming van de zaak te vrijwaren Aldus kan de vruchtgebruiker in het raam van zijn beheer *alle handelingen stellen, ook daden van beschikking en vervreemding, met het oog op zijn genot en gebruik van het vruchtgebruikgoed, voor zover deze handelingen in overeenstemming zijn met de bestemming van de zaak*[67].

Daden van vervreemding en beschikking van vruchtgebruikgoederen kunnen bijgevolg door de vruchtgebruiker alleen worden gesteld, voor zover deze handelingen in overeenstemming zijn met de bestemming van het goed en dan ook de substantie van de zaak (zoals gedefinieerd) niet raken. Het spreekt voor zich dat in vele gevallen een vervreemding van het goed niet in overeenstemming zal zijn met de bestemming daarvan, zodat de substantie van dit goed door de vervreemding wordt aangetast[68]. Zo bv. de verkoop van een huis of van bepaalde lichamelijke roerende goederen zoals een antieke linnenkast. In zo een geval is het de vruchtgebruiker niet toegelaten om alleen, zonder akkoord van de blote eigenaar, te vervreemden. Het is echter even evident dat er zaken zijn waarbij de vervreemding ervan de bestemming van de zaak niet in het gedrang brengt, en derhalve ook de substantie van de zaak niet raakt. Dit is het geval voor zaken waarvan de bestemming niet is gelegen in de zaak zelf, maar wel in hun waarde, bv. geld of fungibele effecten. De wetgever zelf heeft dit erkend, door de invoering van het regime van het quasi-vruchtgebruik.

---

63 E. DOCKÈS, "Essai sur la notion d'usufruit", *Rev.trim.dr.civ.* 1995, 502.
64 Vred. Roeselare 22 juni 2000, *R.W.* 2001-2002, 464.
65 DE PAGE, VI, nr. 459 b).
66 AYNÈS, Noot onder Cass.fr.civ., 12 november 1998, *Dalloz*, 1999, Jur. (hierna AYNÈS), 168, nr. 7.
67 Zie meer uitvoerig A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, 545-548.
68 AYNÈS, 168 in fine.

Het doelgebonden beheer door de vruchtgebruiker en het respect voor de bestemming van de zaak, moet worden ingevuld aan de hand van een dubbel criterium: abstract en concreet[69]. In abstracto *betekent dit dat de vruchtgebruiker moet beheren als een* bonus pater familias. *Het is tot waarborg van dergelijk beheer dat de vruchtgebruiker, behoudens vrijstelling, borg dient te stellen (artikel 601 e.v. B.W.) (zie daarover reeds hierboven).*

Daarnaast wordt de bestemming van de zaak, en meteen het beheer door de vruchtgebruiker, gepreciseerd door een concreet criterium. Zoals uitdrukkelijk in de wet wordt bepaald, verleent het vruchtgebruik aan de vruchtgebruiker het recht om van de zaak het genot te hebben zoals de eigenaar zelf. Het is het ius utendi et fruendi *dat kan worden uitgeoefend zoals de eigenaar. Let wel dat de eerste abstracte basisverplichting van het beheer als een goede huisvader primeert en geldt in absolute zin. Gelet op het feit dat de vruchtgebruiker het genot en beheer heeft van de zaak van iemand anders en de daaruit volgende restitutieverplichting ten aanzien van deze eigenaar, moet het beheer dat door de vruchtgebruiker wordt gevoerd te allen tijde geschieden met respect en inachtneming van het belang van de eigenaar. De tweede concrete basisverplichting kan zich dus nooit keren tegen de eigenaar. Deze verplichting is complementair aan de eerste basisverplichting en vormt er een illustratie van, een noodzakelijke concretisering in geval van twijfel. Inderdaad, indien de eigenaar voor het ontstaan van het vruchtgebruik een duidelijke bestemming heeft gegeven aan de zaak die nu met vruchtgebruik is bezwaard, dan zal het beheer als een goede huisvader in die zin worden geconcretiseerd dat bij de vraag welke handeling de vruchtgebruiker in het raam van een goed beheer zou moeten stellen, determinerend aansluiting moet worden gezocht bij de bestemming van de zaak zoals door de eigenaar eraan gegeven en die bestond bij het ontstaan van het recht op vruchtgebruik. De vruchtgebruiker mag derhalve de bestemming van het goed niet wijzigen*[70]. *Deze concrete verplichting heeft de wetgever op diverse plaatsen uitdrukkelijk aan de vruchtgebruiker opgelegd, zie bv. artikelen 590, 591, 592, 593, 598 B.W.).*

E. Einde

Vruchtgebruik is, zoals gezegd, een tijdelijk recht, dat eindigt overeenkomstig artikel 617 B.W. De meest evidente manier van tenietgaan is het overlijden van de vruchtgebruiker, of beter: van degene op wiens hoofd het vruchtgebruik gevestigd werd.[71] Zelfs indien de termijn waarvoor het recht werd toegestaan op dat ogenblik nog niet volledig verstreken was.

Buiten het geval van overlijden gaat het vruchtgebruik ook teniet door het verstrijken van de termijn waarvoor het gevestigd is, door vermenging (of de vereniging van beide hoedanigheden van vruchtgebruiker en naakte eigenaar in dezelfde persoon), door het niet uitoefenen van het recht gedurende dertig jaar, en tenslotte door het geheel tenietgaan van de zaak waarop het recht gevestigd is (zie infra).

1. Rechtsmisbruik

Het vruchtgebruik kan ook eindigen doordat de vruchtgebruiker 'rechtsmisbruik' pleegt, m.n. misbruik van het genot hetzij door het erf te beschadigen, hetzij door het bij gebrek aan onderhoud te laten vervallen (artikel 618 B.W.).[72]

In de hoger uiteengezette zaak wijst het Hof van Beroep te Luik erop dat misbruik van het genot door de vruchtgebruiker kan leiden tot een verval van het vruchtgebruik. Telkens de vruchtgebruiker, op een ernstige manier tekort komt aan zijn verplichtingen waardoor hij de vruchtgebruikgoederen in gedrang brengt, is er sprake van genotsmisbruik. Dit is dus ruimer

---

69 A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, 548-551.

70 Cass., 27 september 1957, *Pas.*, 1958, I, 58.

71 Zie hierover genuanceerd A. KLUYSKENS, V, 164, nr. 144 en 217, nr. 214.

72 Zie hierover algemeen: S. STIJNS en H. VUYE, "Tendances et réflexions en matière d'abus de droit en droit des biens", in *Eigendom – Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, 97 e.v.

dan de gevallen uitdrukkelijk voorzien in artikel 618 B.W., dat louter exemplatief is.[73] *Wanneer een vruchtgebruiker tekort komt aan zijn onderhoudsverplichting, kan dit rechtsmisbruik uitmaken en leiden tot verval van het vruchtgebruik.*

Deze sanctie geldt echter niet voor tekortkomingen aan andere verplichtingen, die niet verbonden zijn aan het genot (zoals een tekortkoming aan de plicht tot boedelbeschrijving of borgstelling). In casu *waren de inbreuken niet ernstig genoeg en kwamen de vruchtgebruikgoederen niet in het gedrang, zodat de sanctie van verval niet gepast was*[74]*. De rechter laat het vruchtgebruik verder bestaan, maar verplicht de vruchtgebruiker wel de onderhoudswerken uit te voeren en een borgstelling te verschaffen*[75]*.*

In een ander arrest bevestigt het Hof van Beroep te Luik nogmaals dat artikel 618 B.W. niet beperkend is, en dat bijgevolg elke ernstige tekortkoming van de vruchtgebruiker aan zijn verplichtingen, waardoor de vruchtgebruikgoederen in gedrang komen, rechtsmisbruik kan vormen. De sanctie van verval van het vruchtgebruik is beperkt tot het misbruik van het genot en strekt zich niet uit tot een tekortkoming aan andere verplichtingen.

De vruchtgebruiker had de successierechten niet betaald, waarop de fiscale administratie op (de volle eigendom van) het onroerend goed uitvoerend beslag had gelegd. Hierdoor weegt er, ondanks het verzet van de naakte eigenaar, een ernstig risico op de eigenaar dat zijn eigendom hem ontnomen zal worden naar aanleiding van openbare verkoop. De vruchtgebruiker voelt zich nochtans geenszins geroepen iets aan deze situatie te doen. Integendeel: hij laat de interesten op de fiscale schulden oplopen. Bovendien doet hij geen enkele moeite om het goed te verhuren. De vruchtgebruiker liet in 1996 het goed quasi volledig onbewoond achter. Daardoor zal het goed, bij gebrek aan een normale verwarming, elke winter meer en meer worden beschadigd. Het is evident dat de niet-bewoning van het goed de naakte eigenaar aanzienlijke schade veroorzaakt.

Teneinde de sanctie te rechtvaardigen merkt het Hof op dat het verval van het vruchtgebruik niet louter een sanctie is voor de fouten van de vruchtgebruiker, maar de naakte eigenaar ook moet beschermen tegen het gevaar van het tenietgaan van het goed[76]*.*

De vereniging van mede-eigenaars kan niet het verval van het vruchtgebruik vorderen, nu dit enkel door de naakte eigenaar kan worden gevraagd[77]*.*

2. *Tenietgaan van de vruchtgebruik-zaak en vervangende schadevergoeding*

Het volledig verdwijnen van het voorwerp van het recht van vruchtgebruik maakt een einde aan het vruchtgebruik (artikel 617 B.W.). Het is logisch dat wanneer een zakelijk recht zijn onderpand verliest, het recht teloor gaat[78]. De vraag rijst in welke mate het vruchtgebruik kan worden voortgezet op de vergoeding die wordt bekomen wegens het tenietgaan van de in vruchtgebruik gegeven zaak[79].

Aangezien er geen enkele bepaling voorziet in de mogelijkheid van zaakvervanging, bleef dit principe lang buiten toepassing. De vruchtgebruiker kon geen enkele aanspraak maken op de verzekeringsuitkering die was verschuldigd krachtens een verzekeringspolis door de naakte eigenaar afgesloten voor eigen rekening. Evenmin zou de naakte eigenaar een recht hebben op de verzekeringsuitkering krachtens een verzekeringspolis ondertekend door de vruchtgebruiker. Meer en meer wordt echter vlotter toepassing gemaakt van zaakvervanging ter bescherming van het recht van vruchtgebruik.

---

73 Vgl. J. HANSENNE, *Les Biens*, 1082, nr. 1075.

74 J. HANSENNE, *Les Biens*, 1083, nr. 1075; H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *T.P.R.* 1983, 85.

75 Luik 7 juli 1998, *T.B.B.R.* 2001, 107.

76 Luik 12 december 2000, *R.R.D.* 2001, 16.

77 Vred. Oostende 11 maart 1999, *T. Vred.* 2000, 397.

78 Vgl. H. DE PAGE, *Traité*, VI, 342, nr. 425; A. KLUYSKENS, V, 221, nr. 218.

79 Zie omtrent deze problematiek V. SAGAERT, *Zakelijke subrogatie*, Proefschrift K.U.Leuven, onuitgeg, 2002. (hierna ook V. SAGAERT, *Zakelijke subrogatie)*, 100 e.v., nr. 144 e.v. De hierna volgende uiteenzetting is grotendeels gebaseerd op zijn proefschrift.

Het verzekerbaar belang vormt een centraal gegeven voor de zakenrechtelijke toerekening van de verzekeringsuitkering. Indien de verzekeringnemer (of de derde voor wiens rekening de verzekering werd gesloten) geen belang heeft bij de niet-realisatie van het risico, is de verzekering ongeldig (vgl hierna i.v.m. de vruchtgebruiker) . Naast een voorwaarde voor de totstandkoming van de verzekering is het verzekerbaar belang een voorwaarde voor de gerechtigheid op de verzekeringsuitkering. Traditioneel, zoals eveneens in het hieronder besproken vonnis, werd dit verzekerbaar belang personalistisch ingevuld. Indien de verzekeringsnemer voor eigen rekening contracteerde, kon enkel hij aanspraak maken op de verzekeringsuitkering. Geleidelijk ontstond er echter een tendens waarbij de persoon van de verzekeringnemer ondergeschikt wordt aan het gevaarsobject. De verzekeringspolis werd *'intuitu rei'*[80]. Men kan spreken van een *objectivering van het verzekerbaar belang*. Elkeen die een belang heeft op het gevaarsobject, krijgt eenzelfde belang op de verzekeringsuitkering. Het principe van de contractsrelativiteit wordt doorbroken om aan een derde-zakelijk gerechtigde, die ook vermogensschade geleden heeft, eenzelfde recht op de verzekeringsuitkering toe te kennen. Elkeen die schade leed is aanspraakgerechtigd op grond van het verzekeringscontract[81]. De eigenaar zou aldus gedekt zijn door de polis door een detentor afgesloten. Zo leest men in de parlementaire voorbereiding van de Verzekeringswet van 1874 dat de bepaling volgens dewelke de verzekeringsnemer vermoed wordt voor zichzelf te hebben bedongen, er niet aan in de weg staat dat wanneer de naakte eigenaar de volle eigendom van de zaak verzekerd had, hij geacht moet worden ook voor rekening van de vruchtgebruiker gehandeld te hebben, ook al is zulks niet uitdrukkelijk bedongen.

Aldus kan worden aanvaard dat het zakenrechtelijk statuut van de verzekerde zaak ook het zakenrechtelijk statuut van de verzekeringsuitkering bepaalt, zelfs al is zulks in de verzekeringspolis niet uitdrukkelijk bedongen. Zo wordt aangenomen dat wanneer de *naakte eigenaar* de verzekeringspolis voor eigen rekening afsloot, maar hij de volle eigendom van de zaak verzekerde, het vruchtgebruik wordt voortgezet op de verzekeringsuitkering[82]. Verzekerde hij daarentegen enkel de naakte eigendom, dan wordt het vruchtgebruik definitief beëindigd[83]. Omgekeerd kan worden aangenomen dat wanneer de *vruchtgebruiker* de verzekeringspolis ondertekende voor eigen rekening, en deze de volledige eigendom verzekerde, de naakte eigenaar zijn rechten behoudt op de verzekeringsuitkering[84]. Verzekerde de vruchtgebruiker enkel zijn vruchtgebruik, dan gaat de zakenrechtelijke positie van de naakte eigenaar definitief verloren bij verlies van het onderpand[85]. De naakte eigenaar kan dan desgevallend nog slechts zijn verbintenisrechtelijke aanspraak op restitutie bij wijze van equivalent laten gelden.

De rechtspraak diende zich te buigen over volgende vraag: Kan de naakte eigenaar aanspraak maken op de vergoedingsuitkering indien de volle eigenaar de volle eigendom

---

80 Zie o.m. C. WEENS, "L'intérêt d'assurance", *Bull. Ass.* 1927, 147-148; M. PICARD EN A. BESSON, *Les assurances terrestres*, I, Parijs, Librairie Général de droit et de jurisprudence, 1982, 364, nr. 232: 'Un tel contrat n'est pas, sauf exception, conclu *intuitu personae* : bien au contraire il est génértalement fait en considération de la chose assurée.'

81 V. SAGAERT, *Zakelijke subrogatie*, 253, nr. 335.

82 V. SAGAERT, *Zakelijke subrogatie*, 101 nr.145; H. DE PAGE, *Traité*, VI, 346, nr. 432; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II A, 529, nr. 899; F. MONETTE, A. DE VILLE en R. ANDRE, *Traité des assurances terrestres*, Brussel, Bryulant, 1949, 221, nr. 155.

83 R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II A, 530, nr. 899.

84 V. SAGAERT, *Zakelijke subrogatie*, 101 nr. 145; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II A, 530, nr. 899.

85 A. KLUYSKENS, V, 223, nr. 219; Rb. Hasselt 31 juli 1889, *J.L.* 1889, 301.

verzekerde, maar achteraf de naakte eigendom wegschonk en zich enkel het vruchtgebruik voorhield?

In 1965 sloot Madame Lemaire een brandverzekeringspolis af teneinde een onroerend goed waarvan zij (volle) eigenaar was te verzekeren. Zij verbleef niet zelf in het goed, maar verhuurde het. In 1997 schonk zij de naakte eigendom van het goed aan haar kleinzoon. Ondanks het feit dat zij zichzelf het vruchtgebruik voorhield, verbleef zij nog steeds niet in het goed. Integendeel, zij stelde het gratis ter beschikking van die kleinzoon. In 1999 werd het goed door brand totaal vernietigd. De verzekeringsmaatschappij weigerde echter een vergoeding uit te keren. Zij wilde wel de premies terugbetalen die ze had ontvangen sinds het verlijden van de authentieke schenkingsakte. Daarop wendden zowel de vruchtgebruikster als de naakte eigenaar zich tot de rechtbank van koophandel te Bergen.

Wat de eis van de vruchtgebruikster betreft, oordeelt de rechtbank dat de vruchtgebruikster er, in het kader van haar genotsrecht en teruggaveplicht, belang bij heeft dat de in vruchtgebruik gegeven goederen verzekerd zijn. De omzetting van volle eigendom in vruchtgebruik doet in beginsel haar verzekerbaar belang niet verdwijnen, maar wijzigt het. Precies door de omzetting ontstaat de teruggaveplicht op het einde van het vruchtgebruik, terwijl die niet bestaat voor een volle eigenaar. Nochtans – zo meent de rechtbank - verliest de eigenaar van een tegen brand verzekerd onroerend goed die de naakte eigendom daarvan afstaat en zich het vruchtgebruik voorbehoudt, maar nooit persoonlijk het goed heeft betrokken en het –gratis– ter beschikking laat van de naakte eigenaar, elk belang bij de verzekering. Door het wegvallen van het verzekerbaar belang komt de verzekering te vervallen. De attributen van het recht van vruchtgebruik (gebruik en genot) worden in casu immers niet uitgeoefend. Bovendien bestond volgens de rechtbank geen vrees voor aansprakelijkheid op het einde van het vruchtgebruik, aangezien de naakte eigenaar zelf het goed betrok[86].

Voornoemde analyse mag verwonderen. O.i. bestaat er in hoofde van de vruchtgebruikster nog steeds een verzekerbaar belang, dit is het belang dat de verzekerde heeft bij de niet-realisatie van het risico[87]*. Zeker nu de rechtbank zelf oordeelde dat er geen sprake was van gesimuleerde overdracht van volle eigendom. Niet alleen omdat haar vruchtgebruik, hetgeen voor een vermogensbestanddeel is, teloor gaat door het verdwijnen van het onderpand, maar bovendien omdat zij in haar contractuele verhouding tot de naakte eigenaar zelf het risico van de bewijslast van overmacht draagt*[88]*. Vermits het vruchtgebruik een patrimoniaal bestanddeel is, dat de vruchtgebruikster kan vervreemden, of laten hypothekeren blijft er op dat vlak zeker een verzekerbaar belang in haren hoofde bestaan. Maar ook het argument van schuldvergelijking dat de rechtbank opwerpt, gaat niet op. De naakte eigenaar kan immers insolvent zijn geworden, zodat hij uiteindelijk niet kan opdraaien voor het verlies. In die hypothese blijft de verzekering behouden en zou het vruchtgebruik door zakelijke subrogatie overgaan op de verzekeringsuitkering*[89]*.*

De naakte eigenaar argumenteert verzekerd te zijn door het mechanisme van de impliciete verzekering voor rekening. Volgens de rechtbank volstaat het bestaan van een verzekerbaar belang in hoofde van de naakte eigenaar echter niet om automatisch een verzekering voor rekening te doen ontstaan, zonder tussenkomst van de oorspronkelijke partijen –de volle eigenaar en de verzekeringsmaatschappij. De naakte eigenaar had er weliswaar belang bij dat het goed beschermd werd tegen brand, maar dit is onvoldoende om een beding ten behoeve van de naakte eigenaar te doen ontstaan bij gebreke aan zekere wilsuitdrukking van de partijen. Het zou slechts anders zijn indien bij het afsluiten van het contract de mogelijkheid bestond het voordeel van de polis ten gunste van een derde over te dragen. Overeenkomstig artikel 57 Wet Landverzekeringsovereenkomst (hierna WLO) moet het voortbestaan van de verzekering van de vervreemder ten gunste van de verkrijger, gedurende drie maanden te rekenen vanaf de authentieke akte, weliswaar worden beschouwd als een verzekering voor rekening, maar de gevolgen ervan kunnen niet over de wettelijke en contractuele termijn heen worden verlengd. Vermits de drie maanden reeds geruime tijd verstreken waren, kan er geen sprake meer zijn van een verzekering voor derden.

Zoals hoger besproken moet de volle eigenaar die de volledige waarde verzekerde, worden geacht ook voor rekening van de – latere – naakte eigenaar te hebben bedongen. De naakte eigenaar wordt hierdoor zakelijk gerechtigd op de verzekeringsuitkering. Deze redenering wordt overigens bevestigd door artikel 57 WLO. Dat artikel bepaalt dat de verzekering nog drie

---

86 Kh. Bergen 15 februari 2001, *J.L.M.B.* 2001, 1169.

87 Zie Cass. 17 mei 1957, *Pas.* 1957, I, 1119.

88 Vgl. F. MONETTE, A. DE VILLE en R. ANDRE, *Traité des assurances terrestres*, Brussel, Bryulant, 1949, 219, nr. 155.

89 Vgl. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II A, 529, nr. 899. Zie ook Cass. 22 maart 1965, *Bull. Civ.*, I, nr. 200.

maanden voortduurt na het verlijden van de authentieke akte ter overdracht van het onroerend goed. De zaakverzekering komt dus, zij het gedurende beperkte tijd, nog steeds toe aan de verkrijger ten bijzondere titel, hoewel die geen partij was bij het verzekeringscontract en zonder dat het contract voor zijn rekening werd gesloten. In casu put de verzekeringsmaatschappij hieruit haar sterkste verweermiddel: de drie maanden waren al lang verstreken. De vraag rijst echter of we hier voor een juiste lezing van artikel 57 WLO staan. Valt dergelijke overdracht van de naakte eigendom, met voorbehoud van vruchtgebruik wel onder de term vervreemding? De ratio van dit artikel is immers de leemte in de dekking te vermijden die optreedt wanneer het contract eindigt, door het teloor gaan van het verzekerbaar belang in hoofde van de vervreemder[90]*. Vermits de vervreemder zijn verzekerbaar belang niet verliest, lijkt het o.i. duidelijk dat op grond van voorgaande redenering besloten kan worden tot het bestaan van een verzekering voor rekening van de naakte eigenaar. Te meer daar vroeger de volledige waarde van het goed verzekerd was, zodat het logisch is dat ook na een interne wijziging van de verhoudingen (volle eigenaar wordt vruchtgebruiker) maar met behoud van verzekerbaar belang, nog steeds de volledige waarde van het goed verzekerd is. De verzekeringsmaatschappij kan immers geen rechten putten uit de wijziging van verhoudingen waaraan zij vreemd is. Het kan geenszins de bedoeling zijn dat de verzekeringsmaatschappij zich op die manier kan verrijken*[91].

II. ERFPACHT

Het recht van erfpacht wordt gereglementeerd door de wet van 10 januari 1824. Het meest opvallende van deze wettelijke regeling is het grotendeels suppletieve karakter ervan (artikel 17 Erfpachtwet). Deze kneedbaarheid van het erfpachtrecht is precies de motor van haar populariteit in de rechtspraktijk, niet in het minst in het licht van bepaalde fiscale constructies. De contractuele autonomie kent uiteraard zijn grenzen, in die zin dat een en ander verzoenbaar moet blijven met het wezen van het zakelijk recht[92].

A. Begrip

Erfpacht is een tijdelijk zakelijk genotsrecht dat de erfpachthouder een gebruiks- en genotsbevoegdheid geeft op andermans onroerend goed (lees: grond), onder de verplichting een jaarlijkse vergoeding in geld of natura te betalen (artikel 1 Erfpachtwet). Precies omdat het recht van erfpacht geldt op andermans goed, is dit zakelijk recht principieel tijdelijk (artikel 2 Erfpachtwet: van 27 tot 99 jaar) en moet er een jaarlijkse vergoeding, of canon, uitgekeerd worden.

De canon is een essentieel element bij een overeenkomst van het recht van erfpacht.[93] Erfpacht is noodzakelijk ten bezwarende titel, in tegenstelling tot het recht van opstal waarbij het de partijen vrij staat te bedingen of er al dan niet een vergoeding zal worden betaald (zie Hoofdstuk 3). Het betreft een reële vergoeding voor het genotsrecht op andermans goed. De betaalverplichting van de erfpachter is een kwalitatieve verplichting, dewelke samen valt met de hoedanigheid van erfpachter. Vervallen schulden moeten, na een overdracht van het erfpachtrecht, dus nog steeds betaald worden door de eerdere erfpachter.

---

[90] *Parl. St.* Kamer, 1586/1 – 90/91, 52-53.
[91] Vgl. C. Weens, "L'intérêt d'assurance", *Bull. Ass.* 1927, 148
[92] D. Deli, "Erfpacht en opstal: burgerrechtelijke aspecten", in *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, Antwerpen-apeldoorn, 1998, 38.
[93] Vgl. H. De Page, *Traité*, VI, 591, nr. 697.

Door zijn zakelijk karakter onderscheidt erfpacht zich van een persoonlijk huurrecht[94].

B. Wijze van vestiging

Het recht van erfpacht kan worden gevestigd bij titel, door verjaring en door testament. De overeenkomst van erfpacht is een consensueel contract waarvoor tussen de partijen een onderhandse overeenkomst volstaat. Voor de tegenwerpelijkheid aan derden is overschrijving noodzakelijk, zodat er vooralsnog een authentieke akte vereist is (artikel 1 Hyp.W.).

Om een recht van erfpacht toe te staan is vereist dat men eigenaar is van het goed waarop het recht gevestigd wordt.

C. Rechten en plichten

Zoals ook bij het hoofdstuk over vruchtgebruik, maken wij een onderscheid tussen het recht van erfpacht zelf en de rechten op de in erfpacht gegeven zaak. "L'emphytéoté jouit du fonds, mais peut disposer de son droit"[95]

1. Ten aanzien van het recht van erfpacht

Het recht op erfpacht vormt, zoals het vruchtgebruik, een patrimoniale waarde, waarover de erfpachter als eigenaar kan beschikken[96] Hij kan zijn recht van erfpacht vervreemden of met een hypotheek bezwaren (artikel 6 Erfpachtwet en artikel 45, eerste lid, 2° Hyp.W). Gelet op het tijdelijk karakter van het erfpachtrecht verdwijnt de hypotheek zodra het erfpachtrecht eindigt.

> *Op grond van artikel 147 W.Succ. zijn verenigingen zonder winstoogmerk onderworpen aan een jaarlijkse taks tot vergoeding der successierechten. Deze taks is verschuldigd op de massa der in België bezeten goederen, zonder aftrek der lasten (artikel 150 W.Succ.). In 1991 verkreeg De VZW museum G. een recht van erfpacht voor drieëndertig jaar op een nieuw gebouw van de stad Virton. Wanneer de VZW dreigt belast te worden op dit recht, meent zij dat dit niet in de belastbare massa valt. De rechtbank oordeelt terecht dat dit zakelijk recht een goed is dat in België bezeten wordt, zodat er wel degelijk taxatie mogelijk is.*[97]

2. Ten aanzien van het erfpacht-goed

De erfpachter geniet op het erfpacht-goed van een genotsrecht zoals de eigenaar (geen eigendomsrecht zoals bij opstal), onder de verplichting de waarde van het goed niet te laten verminderen (artikel 1 en 3 Erfpachtwet). Daarin zit een (onzelfstandig[98]) recht van opstal vervat, gedurende de duur van het erfpachtrecht. De erfpachter mag beplantingen

---

94 Rb. Aarlen 18 december 2001, *Rec. Gen. Dr. Enr.* 2002, 8, 505.
95 H. De Page, *Traité*, VI, 596, nr. 702.
96 Vgl. J. Hansenne, *Les Biens*, 1234, nr. 1222.
97 Rb. Aarlen 18 december 2001, *Rec. Gen. Dr. Enr.* 2002, 8, 505.
98 Vermits het slechts voortvloeit uit het recht van erfpacht en dus niet zelfstandig gevestigd is. Het zelfstandig recht van opstal wordt hierna in extenso besproken.

aanbrengen en gebouwen oprichten. Hij is daarvan eigenaar zolang het erfpachtrecht duurt (artikel 4 en 5 Erfpachtwet). Hij kan het goed eveneens met erfdienstbaarheden bezwaren (artikel 6 Erfpachtwet).

De erfpachter mag de onroerende goederen ook verhuren of verpachten. De overeenkomst mag de duur van het erfpachtrecht evenwel niet overschrijden.[99] Vaak zal de overeenkomst tot vestiging van het erfpachtrecht deze bevoegdheid zelfs uitsluiten of beperken.

De erfpachter mag evenzeer de bestemming van het goed wijzigen. Voor hem geldt er, in tegenstelling tot de vruchtgebruiker, geen plicht van staat, boedelbeschrijving of zekerheidsstelling. Aangezien de waarde van het goed evenwel niet mag verminderen, is de erfpachter wel gehouden de nodige onderhouds- en herstellingswerken te doen (artikel 5 Erfpachtwet). Hij is dit niet verplicht voor de opstallen die hij zelf heeft opgericht, tenzij door zijn niet-handelen de waarde van het in erfpacht gegeven goed zou worden aangetast. De artikelen 605 en 606 B.W. die gelden voor de vruchtgebruiker, gelden mutatis mutandis als richtlijn ter interpretatie van de 'gewone herstellingen' waartoe de erfpachter verplicht is.

De erfpachter is er bovendien toe gehouden alle belastingen die op de grond wegen te voldoen (artikel 9 Erfpachtwet).

Het is de erfverpachter die eigenaar blijft van de grond, al zijn de belangrijkste attributen van zijn eigendomsrecht aangetast. Hij kan het goed nog steeds vervreemden of met een hypotheek bezwaren[100]. Zijn belangrijkste recht is dat op betaling van de vergoeding (canon) evenals het recht op schadevergoeding (dat volgt uit de verplichting van de erfpachter de waarde van het goed niet te verminderen). Tegenover deze beperkte rechten, staat dat hij tijdens de duur van de erfpacht nauwelijks enige verplichting na dient te leven. Hij heeft geen enkele herstellingsplicht (artikel 5 Erfpachtwet) en moet geen belastingen betalen (artikel 9 Erfpachtwet).

D. Einde

1. Hoe?

Het recht van erfpacht gaat teniet door verstrijken van de termijn. Na afloop van de termijn vindt er immers geen stilzwijgende hernieuwing plaats (artikel 14 Erfpachtwet). Daarnaast kan het erfpachtrecht tenietgaan door vermenging (wanneer alle attributen van het eigendomsrecht opnieuw in één hand verenigd worden)[101], door het volledig tenietgaan van het onroerend goed waarop het recht is gevestigd, of door verjaring (dertig jaar zijn recht niet uitoefenen) (artikel 18 Erfpachtwet).

---

99 D. DELI, "Erfpacht en opstal: burgerrechtelijke aspecten", in *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, Antwerpen-apeldoorn, 1998, 58.

100 H. DE PAGE, *Traité*, VI, 602, nr. 707.

101 Hoewel dit meer een onmogelijkheid van uitoefening is dan wel een wijze van tenietgaan. Beide rechten kunnen immers herleven wanneer ze niet langer verenigd zijn. Vgl. H. DE PAGE, *Traité*, VI, 610, nr. 716.

Vervallenverklaring is een specifieke sanctie voor de erfpachter die het goed merkelijk schade toebrengt of zijn recht grovelijk misbruikt. Hij kan evenwel trachten deze sanctie te ontlopen door de schade alsnog te vergoeden (artikel 16 Erfpachtwet). De sanctie geldt enkel voor de in artikel 15 Erfpachtwet bepaalde tekortkomingen. De opsomming van redenen is limitatief, zodat een niet (tijdige) betaling van de canon niet kan leiden tot dergelijke sanctie[102]. Deze laatste tekortkoming kan eventueel wel leiden tot ontbinding van de vestigingstitel overeenkomstig artikel 1184 B.W. Partijen kunnen ook in onderling akkoord een einde stellen aan het recht van erfpacht.

> *Ontbinding is een rechtshandeling waardoor de partijen een einde maken aan hun overeenkomst. Deze ontbinding werkt zonder terugwerkende kracht; zij werkt slechts voor de toekomst. De partijen mogen op grond van de contractsvrijheid evenwel onderling overeenkomen dat de ontbinding retroactieve werking zal hebben tussen hen. Maar die retroactiviteit kan men niet tegenwerpen aan derden die rechten uit de overeenkomst hebben geput. Dit betekent dat de fiscus het retroactief ontbonden erfpachtrecht geldig kan belasten vermits dergelijke ontbinding haar niet kan worden tegengeworpen voor die periode.*[103]

Het overlijden van een van de partijen brengt niet het einde van het erfpachtrecht mee. In dit opzicht verschilt erfpacht essentieel van vruchtgebruik, dat per definitie eindigt door het overlijden van degene op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd (zie Hoofdstuk 1 § 1)[104]. Zo gaat bij overlijden van de erfpachter het erfpachtrecht ab intestato of door testament over op diens erfgenamen. Komt de eigenaar van de grond te overlijden, dan moeten diens erfgenamen de toegestane rechten respecteren. Zelfs als er geen overschrijving gebeurde, kunnen zij zich nog niet op artikel 1 Hyp.W.[105] beroepen aangezien zij geen derden te goeder trouw zijn[106].

2. Gevolgen voor de opstallen?

In beginsel verwerft de eigenaar de door de erfpachter opgerichte opstallen bij het verstrijken van het erfpachtrecht. Werd de erfpachter in de vestigingstitel verplicht gebouwen en/of beplantingen aan te brengen, dan komen die toe aan de grondeigenaar, zonder vergoeding. De erfpachter mag ze in dat geval niet wegnemen. Werd ingevolge de vestigingstitel de oprichting van de opstallen daarentegen niet verplicht opgelegd, maar werden ze op eigen initiatief van de erfpachter opgericht, dan kan deze ofwel alles wegnemen (artikel 7, eerste lid Erfpachtwet), ofwel laat hij ze–door natrekking– over aan de grondeigenaar, zonder hiervoor enige vergoeding te ontvangen, tenzij hierover anders werd bedongen (artikel 8 Erfpachtwet). Het langdurig genot zou de erfpachter voldoende schadeloos gesteld hebben voor de uitgevoerde werken[107].

---

102 R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II, B, 886, 1017.
103 Rb. Aarlen 18 december 2001, *Rec. Gen. Dr. Enr.* 2002, 8, 505.
104 Zie hierover genuanceerd A. KLUYSKENS, V, 164, nr. 144
105 A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit", *R.W.* 1997-1998, 1099.
106 K. BYTTEBIER, *Voorrechten en Hypotheken in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 1997, 155, nr. 123 in fine; F. LAURENT, XXIX, 220, nr. 186; H. DE PAGE, *Traité*, VII, 958, nr. 1071.
107 D. DELI, "Erfpacht en opstal: burgerrechtelijke aspecten", in *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, Antwerpen-Apeldoorn, 1998, 71.

III. OPSTAL

Ook het recht van opstal beleeft een revival. Getuige daarvan een aantal recente publicaties zowel op civielrechtelijk als op fiscaal vlak[108] enerzijds en een aantal –fiscale-(cassatie)arresten[109] anderzijds.

A. Begrip

Opstal is een tijdelijk zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond te hebben (artikel 1 en 4 opstalwet). Opstal is bijgevolg een wettelijke afwijking van het recht van natrekking (artikel 552-553 B.W.). Door het recht van opstal bekomt de opstalhouder het eigendomsrecht[110] op de opstallen die hij op de eigendom van iemand anders opricht –en van de reeds bestaande waarvan hij de waarde vergoedt bij aanvang– (artikel 5, 6 en 7 opstalwet). Het recht van opstal brengt een horizontale splitsing van het eigendomsrecht teweeg tussen het eigendomsrecht op de grond en dat op de opstallen[111]. Door zijn zakelijk karakter onderscheidt het zich van het huurrecht[112].

Een opstalrecht is beperkt in de tijd. Het kan slechts voor een maximale termijn van vijftig jaar worden toegekend (artikel 4 opstalwet). Het kan evenwel worden verlengd na het verstrijken van de termijn. Artikel 4 opstalwet is van dwingend recht. Een recht van opstal toegestaan voor een langere periode dan vijftig jaar is niet nietig, maar de termijn ervan wordt teruggebracht op de wettelijke maximumduur[113]. In tegenstelling tot erfpacht is er geen minimumduur opgelegd.

Evenzeer in tegenstelling tot erfpacht, kan het recht van opstal zowel ten bezwarende titel als kosteloos worden gevestigd[114].

B. Voorwerp

Het opstalrecht kan betrekking hebben op reeds bestaande gebouwen, werken en beplantingen, dan wel op nog op te richten gebouwen, uit te voeren werken of te planten beplantingen[115]. Gelet op het suppletieve karakter van de wet is er geen beletsel dat de partijen het voorwerp van het opstalrecht beperken.

---

108 Zie o.m. J. VAN IN, "Stilzwijgende afstand van recht van natrekking", *T.F.R.* 2002, 428; S. VAN CROMBRUGGE, "Voordeel van alle aard bij einde opstalrecht", *Fiscoloog* 2002, nr. 854, 7; S. VAN CROMBRUGGE, "Afschrijvingstermijn van gebouwen bij recht van opstal", *Fiscoloog* 2002, nr. 860, 1.

109 Zie o.m. Cass. 18 mei 2001, www.cass.be.

110 Het recht van erfpacht is daarentegen eerder een *genotsrecht* op andermans onroerend goed (vgl. supra).

111 A. VAN OEVELEN, "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal", in *Het Zakenrecht. Absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 353.

112 J. HANSENNE, *Les Biens*, 1245, nr. 1239.

113 R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II, B, 907, nr. 1021.

114 Rb. Hasselt 23 oktober 2000, *T.B.B.R.* 2001, 324; A. VAN OEVELEN, "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal", in *Het Zakenrecht. Absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 360, nr. 30 en de verwijzingen aldaar.

115 H. DE PAGE, *Traité*, VI, 579, nr. 684.

C. Wijze van vestiging

Het recht van opstal kan worden gevestigd bij titel of door verjaring. De titel is meestal een overeenkomst, doch kan evenzeer een testament zijn.

Men kan het opstalrecht ook vestigen door een overeenkomst waarbij de grondeigenaar afstand doet van zijn recht van natrekking bij toekenning van een bouwrecht ten voordele van een derde (zgn. afstandsclausule)[116].

> *Een koppel deed afstand van het recht van natrekking m.b.t. op te richten gebouwen op twee percelen. Zij deden dit enerzijds bij onderhandse overeenkomst en anderzijds bij onderhandse verklaring. In het kader van de vereffening-verdeling van hun beider nalatenschappen vraagt een erfgenaam de nietigheid van deze handelingen. De rechtbank van eerste aanleg te Hasselt kwalificeert deze handelingen terecht als een recht van opstal. De verklaring tot afstand van het recht van natrekking, met de toekenning van een recht tot bouwen, houdt noodzakelijk de vestiging van een zakelijk recht van opstal in. Deze kwalificatie heeft niet tot gevolg dat aan dit recht van natrekking in feite wordt verzaakt, maar dat het voorlopig wordt opgeschort, gelet op de maximale termijn van vijftig jaar waarvoor het recht van opstal kan worden toegestaan*[117,118].

Het komt vaak voor dat één der echtgenoten die een stuk bouwgrond bezit, ten bate van het gemeenschappelijk vermogen afstand wil doen van het recht van natrekking, zodat wanneer dan met gemeenschapsgelden een villa wordt gebouwd op dat perceel, de gehele woning gemeenschappelijk is. In de notariële praktijk rijst dan de technische vraag of dit een middelgrote wijziging van het huwelijksvermogensstelsel inhoudt, dan wel een louter kleine wijziging. Het verschil is belangrijk. In het laatste geval volstaat een notariële akte, in het eerste geval moet de goedkeuring van de rechter bekomen worden en is publiciteit in het Staatsblad vereist evenals een notariële slotakte. Hoewel bepaalde rechtspraak de kleine wijziging aanvaardt, lijkt de voorzichtigheid te gebieden hierin een dadelijke overgang naar de gemeenschap van een recht van opstal te zien (en dus middelgrote wijziging te volgen)[119].

Om de akte van vestiging tegenwerpelijk te maken aan derden te goeder trouw dient deze te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor (artikel 1 Hyp.W.). Aldus is een authentieke akte vereist[120].

> *Aangezien het recht van opstal een zakelijk recht is, moet de akte van verzaking aan het recht van natrekking notarieel worden verleden en op het hypotheekkantoor worden overgeschreven met het oog op de tegenstelbaarheid aan derden te goeder trouw. Tussen partijen zullen echter ook zonder deze overschrijving de door de opstalhouder opgerichte bouwwerken aan hem toebehoren. Algemene rechtsverkrijgenden en rechtsverkrijgenden ten algemene titel, die de nalatenschap aanvaard hebben, kunnen niet worden beschouwd als derden in de zin van artikel 1 Hyp.W., zodat zij de niet-overschrijving niet kunnen tegenwerpen*[121].

---

116 R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II, B, 916, nr. 1025.

117 Cf. Cass. 19 mei 1988, *Arr.Cass.* 1987-88, 1230.

118 Rb. Hasselt 23 oktober 2000, *T.B.B.R.* 2001, 324. Zie ook K. BYTTEBIER, *Voorrechten en Hypotheken in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 1997, 155, nr. 123 in fine; F. LAURENT, XXIX, 220, nr. 186; H. DE PAGE, *Traité*, VII, 958, nr. 1071.

119 Zie de verwijzingen bij J. GERLO, *Handboek huwelijksvermogensrecht*, Brugge, Die Keure, 2001, derde druk, p. 269, nr. 514.

120 Zie hierover A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit", *R.W.* 1997-1998, 1099.

121 Rb. Hasselt 23 oktober 2000, *T.B.B.R.* 2001, 324.

D. Rechten en plichten

Ook hier kunnen wij, zoals bij vruchtgebruik en erfpacht, een onderscheid maken tussen het recht van opstal zelf en de rechten op de opstallen[122].

1. Ten aanzien van het opstalrecht

De opstalhouder kan zijn opstalrecht vervreemden of met een hypotheek bezwaren (artikel 2 opstalwet en artikel 45, eerste lid, 2° Hyp.W.).

2. Ten aanzien van de opstallen

De opstalhouder is, tijdens de duur van zijn recht, de enige en ware eigenaar van die gebouwen, werken en beplantingen die hij zelf heeft tot stand gebracht, of waarvan hij de waarde bij aanvang aan de grondeigenaar heeft vergoed. Hij heeft niet alleen het recht opstallen op te richten, maar evenzeer ze te slopen[123]. Hij beschikt over alle prerogatieven inherent aan het eigendomsrecht (usus, fructus én abusus)[124]. Deze gebouwen kunnen met een hypotheek worden bezwaard, er kunnen erfdienstbaarheden op worden gevestigd, hij kan ze verhuren of in vruchtgebruik geven.

Zowel door de opstalhouder opgerichte gebouwen, door de grondeigenaar reeds opgerichte gebouwen als toekomstige gebouwen zijn bijgevolg voor hypotheekvestiging vatbaar.

> *A, eigenaar van een stuk grond, verleent op die grond een hypotheek ten voordele van zijn schuldeiser B. Na de inschrijving van diens hypotheek verleent A een opstalrecht op dezelfde grond aan C. Vervolgens verleent C een hypotheek op zijn opstal ten voordele van schuldeiser D. Wanneer de grondeigenaar A failliet gaat, ontstaat een conflict tussen beide hypothecaire schuldeisers.*
>
> *Het Hof van Cassatie overweegt dat de hypotheek van de schuldeiser van de grondeigenaar zich ook uitstrekt tot de gebouwen, werken en beplantingen aangebracht door de houder van een recht van opstal dat door de grondeigenaar op een later tijdstip werd verleend.*[125] *Het anterioriteitsbeginsel zorgt ervoor dat de rechten van de opstalhouder niet tegenwerpelijk zijn aan de hypotheekhouder en dus de normale werking van artikel 45, 2°, tweede lid Hyp.W. niet kunnen verhinderen. In een conflict tussen de hypotheekhouder van de opstalhouder en de eerder ingeschreven hypotheekhouder van de grondeigenaar moet dan ook voorrang worden gegeven aan laatstgenoemde. Deze kan de gebouwen uitwinnen en is daarvoor geen vergoeding verschuldigd aan de opstalhouder.*
>
> *Dit is volstrekt in overeenstemming met de functie van de hypothecaire publiciteit. De hypotheekhouder van de grondeigenaar heeft zijn vordering gewaarborgd door zijn hypotheekrecht te laten inschrijven in de hypothecaire registers. De opstalhouder, en a fortiori diens hypothecaire schuldeiser, hadden via een hypothecaire staat het eerder ingeschreven hypotheekrecht kunnen kennen.*
>
> *De opstalhouder kan zich enkel tot de grondeigenaar richten en o.g.v. artikel 6 Opstalwet een vergoeding vorderen (hetgeen hem gelet op het faillissement wellicht weinig soelaas zal brengen). Zijn retentierecht kan* in casu *geen baat brengen aangezien dit niet tegenwerpelijk is aan de –eerder ingeschreven– hypothecaire schuldeiser van de grondeigenaar.*[126]

---

122 Vgl. H. De Page, *Traité*, VI, 584, nr. 692.
123 R. Derine, F. Van Neste en H. Vandenberghe, *Zakenrecht*, II, B, 920, nr. 1027.
124 J. Hansenne, *Les Biens*, 1252, nr. 1248-1249.
125 Cass. 15 juni 2001, *R.W.* 2001-2002, 308, noot V. Sagaert.
126 Zie hierover V. Sagaert, "Het conflict tussen de hypotheekhouder van de opstalhouder en de hypotheekhouder van de grondeigenaar", *R.W.* 2001-2002, 310 (noot onder Cass. 15 juni 2001).

De opstalhouder is gehouden tot de belastingen die op alle gebouwen betrekking hebben (artikel 11 en 251 W.I.B. 92)[127].

De opstalhouder heeft, in tegenstelling tot de vruchtgebruiker, geen onderhouds- en evenmin een herstellingsplicht. Dit geldt althans voor de gebouwen en werken die hij zelf heeft opgericht en voor de bestaande opstallen die hij van de grondeigenaar heeft aangekocht. Hij heeft die wel voor de bij aanvang van het recht bestaande opstallen waarvan hij de waarde niet vergoed heeft, vermits hij die moet teruggeven bij het einde van het opstalrecht (artikel 7 Opstalwet)[128].

Op de grond en de ondergrond heeft de opstalhouder geen (genots)rechten.[129] Het is de grondeigenaar die de uitoefening van alle prerogatieven, zowel materieel als juridisch, verbonden aan grond en ondergrond behoudt. Zo heeft hij recht op de vruchten van de bodem en ondergrond, kan hij die grond en ondergrond vervreemden of hypothekeren (vgl. supra). Bij de uitoefening van deze rechten moet hij echter steeds rekening houden met de rechten en belangen van de opstalhouder[130].

E. Einde

1. Hoe?

Uiteraard komt er een einde aan het opstalrecht door verloop van de overeengekomen termijn. Dit is in elk geval na maximaal vijftig jaar (artikel 4 Opstalwet). Deze termijn kan echter worden verlengd, zelfs stilzwijgend[131].

Artikel 9 Opstalwet bepaalt dat het opstalrecht voorts teniet gaat door vermenging (artikel 9, 1° Opstalwet), d.i. door de vereniging in dezelfde hand van het eigendomrecht op de grond en de opstallen. Het gaat evenwel slechts teniet in de mate dat het niet meer kan worden uitgeoefend. Houdt de vermenging op, dan kunnen beide rechten weer herleven[132].

Daarnaast gaat het ook teloor door het tenietgaan van de grond en door dertigjarige – bevrijdende–verjaring (artikel 9, 2° en 3° Opstalwet). Andere beëindigingswijzen van het recht van opstal zijn de vernietiging van de vestigingstitel, de afstand door de opstalhouder van zijn recht, en de vernietiging of ontbinding van de rechten van de grondeigenaar die het recht van opstal heeft gevestigd, behoudens verjaring[133].

---

127 J. HANSENNE, *Les Biens*, 1256, nr. 1254; H. DE PAGE, *Traité*, VI, 585, nr. 693; F. LAURENT VIII, 508-509, nr. 426; A. KLUYSKENS, V, 250, nr. 248, 7°.

128 A. VAN OEVELEN, "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal", in *Het Zakenrecht. Absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 361.

129 Zie genuanceerd: H. DE PAGE, *Traité*, VI, 584, nr. 692.

130 A. VAN OEVELEN, "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal", in *Het Zakenrecht. Absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 360, nr. 29.

131 H. DE PAGE, *Traité*, VI, 586, nr. 695.

132 H. DE PAGE, *Traité*, VI, 586, nr. 695. Vgl. i.v.m. erfpacht.

133 A. VAN OEVELEN, "Actuele ontwikkelingen inzake het recht van erfpacht en het recht van opstal", in *Het Zakenrecht. Absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 365, nr. 34.

In tegenstelling tot het recht van vruchtgebruik, en zoals bij erfpacht, gaat het opstalrecht bij overlijden van de opstalhouder niet teniet, maar maakt het deel uit van zijn nalatenschap[134].

2. Gevolgen voor de opstallen?

Door de beëindiging van het recht van opstal gaat het eigendomsrecht op de gebouwen, werken en beplantingen die de opstalhouder zelf heeft opgericht of waarvan hij de waarde bij aanvang heeft vergoed, over op de grondeigenaar. In tegenstelling tot bij erfpacht is deze eigenaar gehouden de actuele waarde van de goederen te vergoeden. De opstalhouder beschikt over een retentierecht op de opstallen totdat hij volledig vergoed is (artikel 6 Opstalwet). Artikel 555 B.W. is hier uiteraard niet van toepassing. Het opstalrecht houdt precies het recht in om met toestemming van de grondeigenaar opstallen op te richten De grondeigenaar kan de opstallen dan ook niet doen afbreken op kosten van de opstalhouder[135].

Omtrent de vergoeding, gelijk aan de actuele waarde van de opstallen, verschuldigd op het einde van het opstalrecht is er *in fiscalibus* nogal wat commotie. Partijen kunnen immers contractueel van die regeling afwijken. Zo komt het voor dat een bestuurder een recht van opstal verleent aan zijn vennootschap, tegen een jaarlijkse canon van 1000 (oude) BEF, en bepaalt de overeenkomst bovendien dat de gebouwen op het einde zullen toekomen aan de grondeigenaar, zonder dat daarvoor enige vergoeding verschuldigd is. Gelet op het suppletieve karakter van de wet is er civielrechtelijk geen enkel beletsel voor dergelijke constructies. Fiscaalrechtelijk zal dergelijke poging niet steeds in goede aarde vallen[136].

De bij aanvang reeds bestaande opstallen waarvan de opstalhouder de waarde niet vergoedde, komen evenzeer aan de grondeigenaar toe, zonder dat deze hiervoor tot enige schadeloosstelling gehouden is (artikel 7 Opstalwet).

---

[134] F. LAURENT, VIII, 505, nr. 421.
[135] H. DE PAGE, *Traité*, VI, 588-589, nr. 696.
[136] Zie bvb. Cass. 18 mei 2001, www.cass.be; Rb. Antwerpen 19 maart 2002, *Fisc. Koer.* 2002, afl. 12, 409, noot S. VERTOMMEN. Zie omtrent deze problematiek ook L. WEYTS, "Opstal toegestaan aan een vennootschap. Een onzeker registratierecht", in A. VERBEKE, J. VERSTRAETE en L. WEYTS (eds.), *Facetten van ondernemingsrecht. Liber amicorum Frans Bouckaert*, Universitaire Pers Leuven, 2000, 335.

IV. ERFDIENSTBAARHEDEN

Binnen het bestek van deze bijdrage zal niet worden ingegaan op de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut[137] en op de rechtspraak van de lagere rechtscolleges (tenzij in voetnoot). Hierna wordt een kort overzicht gegeven van enige recente Cassatie-arresten in verband met privaatrechtelijke erfdienstbaarheden.

A. Begrip

Een erfdienstbaarheid is een last, die op een erf wordt gelegd tot het gebruik en het nut van een erf dat aan een andere eigenaar toebehoort (artikel 637 B.W.). Het economisch doel van erfdienstbaarheden is het bevorderen van het nut van de erven in maatschappelijk verband.[138] Het Burgerlijk Wetboek schept slechts een wettelijk kader met algemene voorwaarden. De concrete invulling van de erfdienstbaarheid wordt steeds aan de partijen overgelaten, voor zover deze zich aan de wettelijk grenzen houden. Aldus bestaat er een ruime variatie aan erfdienstbaarheden.

Op het lijdend erf rust een feitelijke last. Deze heeft voor de eigenaar van het lijdend erf een passief karakter[139]. De pendant van de last is het zakelijk recht in hoofde van de eigenaar van het heersend erf. Uiteraard rust de last op het lijdend erf zelf en niet op de persoon van de eigenaar ervan (artikel 686 B.W.). Dit impliceert dat de last wordt doorgegeven aan de opeenvolgende eigenaars van het erf. De last moet gelden ten voordele van het heersend erf, niet van de persoon van de eigenaar[140]. Toch rijst geregeld de vraag of een relatie tussen twee erven dan wel tussen personen wordt geregeld.

> *In een arrest van 21 september 2001 bevestigt het Hof van Cassatie deze beginselen. Het vonnis a quo besliste dat er tussen de partijen slechts een persoonlijk recht van overgang was overeengekomen, zonder daarbij te kunnen spreken van een erfdienstbaarheid. In de overeenkomst was immers bepaald dat: 'les biens vendus étant totalement enclavés, les défendeurs ont (...) concédé une servitude de passage en faveur de la S.A. I.C.' Omwille van de dubbelzinnigheid van deze clausule gaat de rechter op zoek naar gemeenschappelijke bedoeling van de partijen teneinde te kunnen besluiten tot een erfdienstbaarheid dan wel een persoonlijk recht.*[141]
>
> *De bodemrechter kan volgens het Hof soeverein vaststellen of er sprake is van een schuldvordering dan wel van een conventionele erfdienstbaarheid. Hij moet daartoe de vestigingsakte interpreteren, zonder daarbij de wettelijke notie van erfdienstbaarheid te schenden. Wanneer de rechter vaststelt dat een conventioneel recht van overgang slechts in een koopakte werd opgenomen om tegemoet te komen aan een situatie van tijdelijke insluiting te wijten aan de noodzakelijke splitsing van koopakten betreffende verschillende erven, kan hij*

---

137 Zie o.m. Cass. 20 oktober 2000, *Arr. Cass.* 2000, 1623 (omtrent publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang).

138 L. LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, in A.P.R.-reeks, 1958, 8-9, nrs. 16-21.

139 L. LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, in A.P.R.-reeks, 1958, 10, nr. 24 en 57, nr. 140 e.v.; J. KOKELENBERG, "De privaatrechtelijke erfdienstbaarheden", *T.P.R.* 1983, 89-90, nr. 2. Als accessorium kunnen wel een aantal positieve verplichtingen opgelegd worden.

140 Uiteraard is het zo dat ieder recht in feite steeds aan personen ten goede komt. J. KOKELENBERG, "De privaatrechtelijke erfdienstbaarheden", *T.P.R.* 1983, 91, nr. 4; L. LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, in A.P.R.-reeks, 1958, 67, nr. 169 e.v.

141 Vgl. J. KOKELENBERG, "De privaatrechtelijke erfdienstbaarheden", *T.P.R.* 1983, 110, nr. 9: 'Inzake interpretatie geldt één hoofdbeginsel: de werkelijke wil van de partijen.'

oordelen dat het louter ten voordele van de verkrijger werd toegekend. De rechter kon terecht besluiten tot het bestaan van een persoonlijk recht dat niet overdraagbaar was, zodat er geen erfdienstbaarheid voorlag[142].

Opdat er sprake kan zijn van een erfdienstbaarheid moeten het heersend en lijdend bovendien aan verschillende eigenaars toebehoren. Men kan zijn eigen erf niet belasten, noch een ander erf waarvan men eveneens eigenaar is.[143]

Erfdienstbaarheden zijn bijkomstige zakelijke rechten. Zij kunnen niet op zichzelf bestaan. Zo kunnen ze niet afzonderlijk met een hypotheek worden bezwaard. Erfdienstbaarheden zijn eeuwigdurend, net zoals het eigendomsrecht zelf. Dit betekent echter geenszins dat zij niet teniet kunnen gaan (hierna in punt E). Bovendien staat het de partijen vrij hierover anders te beschikken. De erfdienstbaarheid omvat tenslotte steeds het ganse erf (ondeelbaar). Slechts qua modaliteiten kunnen erfdienstbaarheden op een bepaalde plaats gelokaliseerd zijn.

B. Soorten

Men kan erfdienstbaarheden indelen volgens hun oorsprong, zijnde natuurlijk, wettelijk of door de mens gevestigd (zie punt C). Daarnaast ook volgens hun voorwerp of wijze van uitoefening. Hierbij hanteert men een juridisch (artikel 688 B.W.: voortdurend of niet) en een feitelijk criterium (artikel 689 B.W.: zichtbaar of niet). Door de combinatie van deze laatste twee criteria, zijn vier categorieën erfdienstbaarheden, waarvan de zichtbare en voortdurende de belangrijkste rechtsgevolgen hebben. Zo zijn enkel deze vatbaar voor verkrijgende verjaring als vestigingtitel[144] en voor bescherming door bezitsvorderingen[145].

Inzake de problematiek[146] van de bezitsbescherming voor de erfdienstbaarheid van noodweg deed het Hof van Cassatie recent nog een uitspraak. Geen nieuwigheid, maar de bevestiging van een belangrijk principe.

In –bijna- identieke bewoordingen als in 1995[147]*, oordeelde het Hof dat artikel 1370 Ger.W. bepaalt dat bezitsvorderingen slechts kunnen worden toegelaten wanneer het gaat om onroerende goederen of onroerende rechten die verkregen kunnen worden door verjaring. Deze regel, thans vervat in artikel 1370, 1° Ger.W., geldt sinds de wet van 1876*[148]*Bezitsbescherming is sindsdien onmogelijk voor niet-voortdurende of niet-zichtbare erfdienstbaarheden, vermits deze niet door verjaring gevestigd kunnen worden (artikel 691*

---

142 Cass. 21 september 2001, *Res.Iur.Imm.* 2001, 150.

143 R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II, B, 618, nr. 925. *Res sua nemini servit.* Wanneer een van de erven in mede-eigendom gehouden wordt, kan er wel een erfdienstbaarheid bestaan. Zie ook J. KOKELENBERG, "De privaatrechtelijke erfdienstbaarheden", *T.P.R.* 1983, 100, nr. 5; L. LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, in A.P.R.-reeks, 1958, 46, nr. 117 e.v.

144 Vgl. Rb. Brussel 12 februari 2001, *T. Vred.* 2002, afl. 3-4, 219: De erfdienstbaarheid van doorgang door de mens gevestigd, is een niet voortdurende erfdienstbaarheid die slechts bij titel en niet door verkrijgende verjaring kan worden geschapen. Zie ook: Luik 26 mei 1999, *T.B.B.R.* 2001, 110; Rb. Brussel 22 mei 2000, *T. Vred.* 2002, afl. 3-4, 210.

145 H. VUYE, *Bezit en bescherming van onroerende goederen en onroerende rechten*, Die Keure, Brugge, 1995, 311 e.v.

146 H. VUYE, "Een knoop doorgehakt: geen bezitsbescherming voor de noodweg. Het arrest van het Hof van Cassatie van 23 februari 1995", *R. Cass.* 1995, 209. Zie voor een goed overzicht N. VERHEYDEN-JEANMART, P. COPPENS EN C. MOSTIN, "Chronique de jurisprudence. Les biens", *R.C.J.B.* 2000, 119, nr. 48.

147 Cass. 23 februari 1995 (Persico en Leest / Schrobiltgen), *R. Cass.* 1995, 213, noot H. VUYE.

148 Wet 25 maart 1876, *B.S.* 26 maart 1876.

B.W.). Omtrent de toepasselijkheid van deze regeling op de wettelijke erfdienstbaarheden, zoals de noodweg, bereikte de doctrine lang geen eensgezindheid.[149]

Met de wet van 1978[150] *werd artikel 684, alinea 2 B.W. echter gewijzigd. Volgens dit artikel kan men zich bij wettelijke erfdienstbaarheden van uitweg op geen enkele verjaring beroepen, hoelang de uitweg ook moge bestaan. Het logische gevolg van deze wetswijziging is dat bezitsvorderingen ingesteld voor een noodweg steeds onontvankelijk zijn, vermits er nooit aan de voorwaarde van artikel 1370, 1° Ger.W. voldaan kan worden*[151].

Het bestreden vonnis kon, volgens het Hof van Cassatie, dan ook niet, althans niet zonder die wetsbepalingen te schenden, de vordering tot herstel in het bezit van de uitweg toewijzen[152].

C. Wijze van vestiging

Zoals vermeld, zijn er natuurlijke, wettelijk erfdienstbaarheden en erfdienstbaarheden door de mens gevestigd.

1. Erfdienstbaarheden door de mens gevestigd

Deze laatste, de 'eigenlijke' erfdienstbaarheden, kunnen slechts op drie wijzen worden gevestigd : door titel[153], verjaring of bestemming door de huisvader. Wanneer een erfdienstbaarheid bij titel wordt gevestigd, is er een belangrijke taak weggelegd voor de notaris. Hij moet ervoor zorgen dat uit de vestigingsakte duidelijk blijkt dat het om een erfdienstbaarheid gaat en niet een louter persoonlijke verbintenis[154].

Een ander probleem is het naast elkaar bestaan van een conventionele en een wettelijke erfdienstbaarheid met hetzelfde voorwerp. Het Hof herhaalt in zijn arrest van 13 december 2002 dat een wettelijke erfdienstbaarheid tot algemeen nut en een erfdienstbaarheid uit overeenkomst die het zelfde voorwerp hebben gelijktijdig kunnen bestaan.

> *Ondanks het feit dat beide naast elkaar kunnen bestaan, wijst het Hof erop dat dergelijke overeenkomsten geen afbreuk mogen doen aan wetten die de openbare orde betreffen (vgl. artikel 6 B.W.). Een bepaling die niet de wezenlijke belangen van de Staat of de gemeenschap betreft, noch de juridische grondslagen vastlegt waarop de economische of de morele orde van de samenleving rust, is niet van openbare orde. Het is de partijen bijgevolg toegelaten een overeenkomst te sluiten waarin van die bepaling afgeweken wordt. Zo voorziet artikel 16 van de wet van 10 maart 1925 op de elektriciteitsvoorziening in een wettelijke erfdienstbaarheid tot algemeen nut (vgl. artikel 650 B.W.) Overeenkomstig dit artikel vallen de kosten voor het plaatsen van de steunen of lijnen ten laste van de elektriciteitsonderneming die deze had aangebracht. Nochtans besliste het hof van beroep, op grond van een tussen de rechtsvoorgangers van partijen in 1948 gesloten overeenkomst, dat de kosten voor het verplaatsen van de betreffende pylonen ten laste vallen van de eigenaar van de grond. De omstandigheid dat er een wettelijke erfdienstbaarheid tot stand gekomen was, staat er dus niet aan in de weg dat een –latere– conventionele erfdienstbaarheid overeind blijft en als wet geldt tussen de partijen*[155].

---

[149] H. VUYE, "Een knoop doorgehakt: geen bezitsbescherming voor de noodweg. Het arrest van het Hof van Cassatie van 23 februari 1995", *R. Cass.* 1995, 210, met verwijzingen aldaar.

[150] Wet 1 maart 1978, *B.S.* 15 maart 1978, 2869.

[151] Dezelfde regel geldt voor het bedongen recht van overgang (Zie Vred. Halle 26 juni 1996, *R.W.* 1996-1997,1101; H. VUYE, "Een knoop doorgehakt: geen bezitsbescherming voor de noodweg. Het arrest van het Hof van Cassatie van 23 februari 1995", *R. Cass.* 1995, 210)

[152] Cass. 22 maart 2002, *Rev. not. b.* 2002, afl. 2952, 364.

[153] Zie Vred. Westerlo 28 januari 2000, *R.W.* 2001-2002, 173: Onder titel in art. 691, eerste lid, B.W. wordt verstaan de rechtshandeling die de erfdienstbaarheid vestigt en niet hetgeschreven instrumentum.

[154] Vgl. supra: Cass. 21 september 2001, *Res.Iur.Imm.* 2001, 150.

[155] Cass. 13 december 2002, www.cass.be.

De erfdienstbaarheid gevestigd bij titel vergt als dusdanig geen formaliteiten. (Alle) erfdienstbaarheden gevestigd bij akte onder levenden moeten evenwel steeds worden overgeschreven, willen ze tegenstelbaar zijn aan derden te goeder trouw[156]. Dit betekent dat er een authentieke akte moet zijn (artikel 1 Hyp.W.).

> *Het Hof van Cassatie stelde in de besproken periode dat krachtens artikel 1 Hyp.W. alle akten onder levenden, om niet of ten bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten overgeschreven moeten worden. Daartoe behoren uiteraard overeenkomsten tot vestiging van zichtbare als niet-zichtbare erfdienstbaarheden[157]. Men kan zich tot op het ogenblik van de overschrijving niet op die akten beroepen tegen derden die zonder bedrog hebben gecontracteerd. Aldus beslist het Hof dat een derde die kennis heeft van het bestaan van een zichtbare (en voortdurende) erfdienstbaarheid op het ogenblik dat hij zijn recht verkrijgt, zich niet kan beroepen op de niet-overschrijving van de desbetreffende akte.*
>
> *De koper was niet te goeder trouw. Of in de woorden van het Hof van Beroep: 'dat men in redelijkheid niet kan voorhouden dat men geen weet had van die erfdienstbaarheid omdat de huizenhoge pylonen en de bijhorende bedrading vanzelfsprekend voor eenieder zichtbaar zijn en dus ook voor diegene die het erf aankocht.' Bovendien was er in de koopakte zelf sprake van erfdienstbaarheden. Volgens het Hof van Cassatie kon de koper niet anders dan op de hoogte zijn van het bestaan van conventionele zichtbare erfdienstbaarheid op het ogenblik van de aankoop. Dat betekent dat wanneer er een zichtbare erfdienstbaarheid bestaat op het ogenblik van de verkrijging van de rechten op het goed, men achteraf niet moet zeuren dat men dat niet kon weten, omdat er geen overschrijving was.[158]*

Wettelijke en natuurlijke erfdienstbaarheden zijn daarentegen tegenstelbaar zonder overschrijving, tenzij de modaliteiten ervan conventioneel werden aangepast. In dit laatste geval dienen ze immers overgeschreven te worden zoals alle conventionele erfdienstbaarheden. Ook Erfdienstbaarheden gevestigd bij testament zijn zonder overschrijving tegenstelbaar, al kan men dit voor de zekerheid toch best doen[159].

2. *Wettelijk erfdienstbaarheden tot privaat nut*

Het wettelijk recht van uitweg of noodweg (artikel 682-685 B.W.) dient te worden onderscheiden van de conventionele erfdienstbaarheid van overgang. Bij een procedure dient de eiser na te gaan of zijn vordering gebaseerd is op een wettelijk recht van noodweg, dan wel op een conventioneel recht van overgang, vermits enkel in het eerste geval de artikelen 1345 en 1371 Ger.W. toepasselijk zijn[160].

> *Het Hof van Cassatie besliste dat 1345 Ger.W. (inzake voorafgaande oproeping in verzoening) niet van toepassing is op een tussenvordering[161].*

---

156 H. De Page, *Traité*, VI, 502, nr. 613; Vgl. Cass. 13 december 2002, www.cass.be.

157 F. Baudonck, "De notaris en de erfdienstbaarheidswegen", *Not. Fisc. M.* 2002, 185-186.

158 Cass. 13 december 2002, www.cass.be.

159 Vgl. H. Vandenberghe, S. Snaet en D. Van Grunderbeeck, "Recente ontwikkelingen in het zakenrecht: de evolutie van de erfdienstbaarheden en het vruchtgebruik", in *Notariële Actualiteit, 8, Zakenrecht – Bijzondere Overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 1997, nr. 25.

160 Vgl. Rb. Brussel 22 mei 2000, *T. Vred.* 2002, afl. 3-4, 210: Indien de oorspronkelijke vordering een wettelijke erfdienstbaarheid van ingeslotenheid betreft, moet ze op straf van ontoelaatbaarheid worden voorafgegaan door een oproeping in verzoening overeenkomstig art. 1345 Ger.W. Art. 1345 Ger.W. raakt niet de openbare orde en de exceptie van ontoelaatbaarheid moet in limine litis worden tegengeworpen. Zie ook Vred. Westerlo 6 oktober 2000, *T. Vred.* 2002, afl. 3-4, 214.

161 Cass. 23 februari 2001, *T. Agr. R.* 2001, 209.

D. Rechten en plichten

De eigenaar van het lijdend erf mag niets doen wat de uitoefening van de erfdienstbaarheid belet of moeilijker maakt (artikel 701 B.W.)[162]. De sanctie hierop is dat de eigenaar van het heersend erf wegruiming mag vorderen van wat met miskenning van zijn recht werd aangebracht. Zoals elk recht dient dit in redelijkheid te worden uitgeoefend, op straffe van rechtsmisbruik[163].

In een recent arrest bevestigt het Hof van Cassatie dat de rechter steeds oog moet hebben voor de concrete uitoefening van een recht, rekening houdend met de omstandigheden eigen aan de zaak.

> *In een notariële verdelingsakte werd in 1958 een erfdienstbaarheid van overgang opgenomen. Het terrein is evenwel bezaaid met boomstronken. Uit verslagen van zowel een landmeter als een gerechtsdeurwaarder bleek dat er geen doorrijden meer aan was voor voertuigen omwille van de vegetatie. Er was een 'invasie van groen' op beide terreinen. Bomen groeiden zelfs midden op de overgang. Geen enkele moeite was gedaan om de strook van 3 meter berijdbaar te houden voor voertuigen. Slechts wandelaars konden zich te voet, met de fiets of de motor een weg banen. Nochtans stelt de rechtbank van eerste aanleg te Nijvel, zetelend in beroep, dat er geen reden was om de vroegere contractuele afspraken tussen de partijen te frustreren, door de erfdienstbaarheid te herleiden tot een simpel wandelpad. De eigenaar van het lijdend erf wordt daarentegen veroordeeld het onderpand van de erfdienstbaarheid in volle glorie te herstellen. Deze werpt in cassatie op dat uitvoering te goeder trouw van overeenkomsten het verbod inhoudt voor een partij haar (contracts)rechten te misbruiken. Het hoogste Hof deelt deze mening. Er kan sprake zijn van rechtsmisbruik wanneer een recht wordt uitgeoefend zonder redelijk en toereikend belang, met name wanneer het veroorzaakte nadeel disproportioneel is aan het voordeel dat de houder van dat recht beoogd of verkregen heeft. Bij het beoordelen van de voorhanden zijnde belangen moet de rechter rekening houden met alle omstandigheden van de zaak. Het is duidelijk dat gelet op de concrete omstandigheden de eigenaar van het heersend erf niet kan eisen dat de erfdienstbaarheid volledig in zijn oorspronkelijke toestand wordt hersteld*[164].

E. Einde

Naast de algemene gronden van tenietgaan van zakelijke rechten (verzaking, afkoop, onteigening) zijn er een aantal specifieke gronden. Zo kan een erfdienstbaarheid tenietgaan door vermenging of door onbruik (artikel 705 e.v. B.W.).

> *Uit het middel van het hoger genoemde arrest van het Hof van Cassatie blijkt dat de vrederechter te Herne ten overvloede terecht stelde dat nu een partij eigenaar werd van zowel het heersend als het lijdend erf, een vordering tot het instellen van een vordering van vier meter (i.e. 1 meter meer dan de bestaande conventionele erfdienstbaarheid) op grond van artikel 682 B.W. niet toelaatbaar zou zijn. Noch de bodemrechter, noch het Hof van Cassatie diende zich hierover uit te spreken, aangezien de hoofdvraag de ontvankelijkheid en niet de gegrondheid betrof*[165].

Een bijzonderheid ten slotte vormt artikel 710bis B.W. Op grond van dit artikel kan de rechter op verzoek van de eigenaar van het lijdend erf de afschaffing van de

---

[162] Zie Vred. Doornik 15 november 2000, *T.Agr.R.* 2001, 74: De eigenaar van het lijdend erf behoudt alle eigendomsattributen maar mag zijn erf slechts gebruiken in de mate dat dit verenigbaar is met de last die het bezwaart. Derhalve behoudt hij het recht om dit af te sluiten voor zover hij het gebruik van de erfdienstbaarheid niet vermindert noch bemoeilijkt. De rechter dient te oordelen of de modaliteiten van de afsluiting het recht van de eigenaar van het heersend erf aantasten. Nog over de uitweg en de afsluiting: Vred. Westerlo 28 januari 2000, *R.W.* 2001-2002, 173.

[163] Cass. 14 november 1997, *J.L.M.B.* 1998, 1423; J. Kokelenberg e.a., TPR 2001, 1131, nr. 161.

[164] Cass. 17 mei 2002, *Cah. Dr. Imm.* 2002, nr. 5, 13.

[165] Cass. 23 februari 2001, *T. Agr. R.* 2001, 209.

erfdienstbaarheid bevelen, wanneer die elk nut voor het heersend erf verloren heeft. In rechtsleer en rechtspraak wordt gepleit voor een strikte interpretatie[166]. Volgens de rechtbank van eerste aanleg te Gent moet dan ook maar één vraag gesteld worden: "Heeft de erfdienstbaarheid nog *enig* nut voor het heersend erf?" Slechts wanneer ieder nut teloor gegaan is, is een beroep op artikel 710bis mogelijk. Andere criteria worden niet aanvaard, ook niet de theorie van het rechtsmisbruik[167].

RBIB 2B
009777481
CIV 7 BE VAND 2003

[166] H. VUYE, "De nutteloos geworden privaatrechtelijke erfdienstbaarheid: recente tendensen in België, Frankrijk en Nederland", *T.B.B.R.* 1991, 327-328, nr. 10.

[167] Rb. Gent 5 november 1999, *T.G.R.* 2001, 31: Onder nut in de zin van art. 710bis B.W. dient niet alleen te worden begrepen het actueel nut dat de erfdienstbaarheid heeft voor het heersend erf. Ook met het nut dat de erfdienstbaarheid in de toekomst nog kan hebben (het potentieel nut) dient rekening te worden gehouden. Ook hoeft het nut niet noodzakelijk in economische maatstaven waardeerbaar te zijn. Een loutere veraangenaming volstaat. Wel dient de erfdienstbaarheid nuttig te zijn gebleven voor het heersend erf, niet voor de eigenaar of gebruiker ervan.