



## HET NIEUW GOEDERENRECHT

Op 1 september 2021 hebben wij voorgoed afscheid genomen van Boek II van het Burgerlijk Wetboek en treedt Boek 3 “Goederen” van het nieuw Burgerlijk Wetboek (BW) in werking.

De krachtlijnen van het nieuwe goederenrecht zijn:

1. Integratie: de belangrijkste teksten worden op gestructureerde wijze ingepast in het BW.  
In dit kader worden onder meer volgende wetten, bepalingen, ... geïntegreerd in het BW:
  - de wet 10.01.1824 over het recht van opstal
  - de wet van 10.01.1824 over het recht erfpacht
  - de artikelen 1 tot en met 4 en 7 tot en met 8/1 Hypotheekwet
  - sommige bepalingen uit het Veldwetboek.
2. Naast transparantie wordt ook gestreefd naar instrumentalisering: een transparant, functioneel en toegankelijk goederenrecht.
3. De derde krachtlijn is de modernisering van het goederenrecht dat reeds dateert van 1804 en veel bepalingen bevatte die niet aangepast zijn aan de huidige maatschappelijke context. Er is gekozen voor een grondige en allesomvattende hervorming die aansluit bij de ontwikkelingen van de driedimensionale grondeigendom van de 21<sup>ste</sup> eeuw en met de perspectieven inzake opdelingen in volumes vanuit een optiek van sociale rentabiliteit van de bouw-, woon-, en bedrijfsoppervlakte.
4. Een vierde krachtlijn is de flexibilisering: daar waar bij oorsprong de wetgever ervan uitging dat het volledige goederenrecht van openbare orde was, wordt thans veel aandacht besteed aan het bepalen van de ruimte voor contractsvrijheid en de wilsautonomie van de partijen. Dit principe wordt reeds verwoord in artikel 3.1 BW: uitgangspunt is dat de bepalingen van Boek 3 van aanvullend recht zijn m.a.w. behalve indien het gaat om definities of indien de wet anders bepaalt (bijvoorbeeld: de bepalingen inzake gedwongen mede-eigendom of de bepalingen inzake de duurtijd van zakelijke rechten), zijn de bepalingen van Boek 3 van aanvullend recht.

Boek 3 behoudt het gesloten systeem van zakelijke rechten m.a.w. alleen de wetgever kan zakelijke rechten creëren.

De zakelijke rechten zijn:

- het eigendomsrecht;
- de mede-eigendom;
- zakelijke gebruiksrechten (erfdienstbaarheden, vruchtgebruik, erfpacht en opstal)
- zakelijke zekerheden (bijzondere voorrechten, het pand, de hypotheek en het retentierecht);

Het “recht van gebruik” werd niet weerhouden als zakelijk recht terwijl het “recht van bewoning” een vorm van vruchtgebruik wordt.



Hierna geven we enkele belangrijke nieuwigheden van het Nieuw Goederenrecht:

- **Verkrijgende verjaring:**  
De bezitter kan thans als eiser aan de rechter vragen om de verkrijgende verjaring vast te stellen en dus zijn eigendomsrecht in rechte te laten erkennen (voorheen: louter als exceptie op te werpen). De termijn voor verkrijgende verjaring bedraagt 10 jaar – indien de bezitter echter te kwader trouw is bij aanvang van zijn bezit, bedraagt de termijn 30 jaar.  
Heeft de vaststelling betrekking op een onroerende goed dan wordt voorzien in een overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de AAPD – onroerende publiciteit wordt uitgebreid.
- **“Bezit geldt als titel”** wordt beperkt tot verkrijging onder bezwarende titel zodat een begiftigde van een schenking geen beroep meer kan doen op deze bepaling.  
De regel geldt bovendien enkel in het voordeel van de bezitter te goeder trouw – de bijkomende voorwaarden van “voortdurend en openbaar” bezit zijn niet weerhouden in de nieuwe bepalingen. Ook het toepassingsgebied is zeer ruim geformuleerd: het is van toepassing op het bezit van een (zakelijk) recht op een roerend goed zonder verdere precisering. Het kan gaan om een bezit, door zichzelf of door een ander – er is geen effectief bezit vereist.
- **Dieren** maken hun opwachting in het BW. Er wordt een volledig artikel aan hen gewijd om ze een bijzonder statuut te geven. Er wordt vermeld dat dieren een gevoelsvermogen en biologische noden hebben. Dieren worden niet langer als voorwerpen beschouwd.
- Veralgemening van de rechten op het openbaar domein. Een belangrijke vernieuwing is dat het mogelijk is om een persoonlijk (bijvoorbeeld huur) of zakelijk gebruiksrecht wordt gevestigd op een **openbaar domeingood** in de mate dat zulks de openbare bestemming van dat goed niet in de weg staat.
- Het BW integreert het **driedimensionale karakter van de onroerende eigendom**, van wat traditioneel “grond” wordt genoemd: het omvat de volumes erop en eronder, in de hoogte en in de diepte. Grondontwikkeling krijgt zo een bijkomende dimensie.  
Dit begrip is ook terug te vinden in de titel m.b.t. het opstalrecht, hetgeen de mogelijkheid biedt een opstalrecht te vestigen – in beginsel tijdelijk, maar onder bepaalde strikte voorwaarden ook eeuwigdurend – op een volume dat los van de bodem kan worden gezien.
- **Eigendomsrecht** krijgt een meer sociaal en maatschappelijk karakter en er wordt getracht met de nieuwe definitie een functioneel perspectief op het eigendomsrecht te bieden. In de definitie is het begrip “om op de meest volstreekte wijze” verdwenen en wordt het recht en de volheid van bevoegdheid om het voorwerp te gebruiken, er genot te hebben en er over te beschikken, beperkt door bepalingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden (bijvoorbeeld rechtsmisbruik, burenhinder) worden opgelegd.



- Voor **gevonden zaken** wordt nu een uniforme regeling uitgewerkt. Er bestaan een aantal verplichtingen voor de vinder van de zaak en/of gemeente. Deze hebben betrekking op het zoeken van de eigenaar, het doen van een aangifte bij de gemeente en de bewaring van de gevonden zaak. In een aantal gevallen krijgt men ook beschikkingsbevoegdheid.  
Voor niet-opgehaalde zaken wordt eveneens een te volgen procedure uitgewerkt.
- Voor de vaststelling van **eigendomsgrenzen** wordt voorzien in een hiërarchie die moet gevolgd worden. Zo wordt voorrang gegeven aan de verkrijgende verjaring, gevolgd door de authentieke akte tot afpaling en bij gebreke aan een afpalingsakte, worden de perceelsgrenzen bepaald door de eigendomstitels. Bieden deze laatste geen uitsluitel dan worden de perceelsgrenzen vastgelegd volgens de toestand van het bezit en de andere feitelijke indiciën, waaronder de feitelijke afsluiting en de kadastrale documenten.
- **Recht op afpaling:** iedere eigenaar of - gedurende de duurtijd van zijn recht en met tussenkomst van de eigenaar - de zakelijke gerechtigde kan de eigenaar van het aanpalend perceel verplichten om tot afpaling over te gaan. Dit kan minnelijk gebeuren waarbij de minnelijke afpaling wordt vastgelegd in een authentieke akte. Daarnaast is ook de gerechtelijke afpaling mogelijk bij gebreke aan minnelijke afpaling binnen de 3 maanden nadat bij aangetekende zending een uitnodiging tot minnelijke afpaling werd verstuurd.
- **Grensoverschrijding:** voor gevallen waarbij een eigenaar bij gebouw opricht maar daarbij de grenzen van zijn eigen perceel te buiten gaat, bestond vóór de hervorming van het goederenrecht geen oplossing wanneer partijen niet tot een akkoord konden komen. Er volgde dan vaak een procedure waarin de afbraak werd gevorderd.  
In het nieuw goederenrecht wordt aan deze problematiek nu een wettelijke oplossing gegeven en wordt het onderscheid gemaakt tussen verschillende hypothesen. Zo wordt een onderscheid gemaakt tussen de situatie waarbij er een wettelijke (bijvoorbeeld verkrijgende verjaring) of contractuele titel (bijvoorbeeld erfdiensbaaerheid van overbouw) voorhanden is en de situatie waarbij dit niet het geval is. Vervolgens wordt in dit laatste geval het onderscheid gemaakt naargelang de grensoverschrijder te goeder trouw (verwijdering mogelijk behoudens bij onevenredige benadeling maar mits vergoeding) dan wel te kwader trouw is (vordering tot afbraak op voorwaarde dat er een omvangrijke inname is of een potentiële schade in hoofde van de nabuur uiteraard eveneens mits vergoeding).
- **Feitelijke gedogen van de naburige eigenaar:** er wordt een regeling ingevoerd om de relatie tussen de eigenaar van een onroerend goed en derden (vaak, maar niet noodzakelijk de buur) op een elementaire wijze te regelen. Er wordt op die manier een minimumdrempel ingevoerd voor gevallen waarin een derde op niet-hinderlijke wijze gebruik kan maken van andermans perceel. Ook de sociale dimensie van het eigendomsrecht krijgt hierdoor gestalte.  
Er zijn drie gevallen voorzien:
  - Indien een zaak of een dier op onopzettelijke wijze op een naburig erf terecht, moet de eigenaar van dit erf ze teruggeven of toelaten dat de eigenaar van deze zaak of van dit dier ze weghaalt.



- Toepassing van het ladderrecht wordt uitgebreid: niet enkel van toepassing voor herstelwerken maar ook voor nieuwe bouwwerken.
  - Wanneer een onbebouwd en onbewerkt onroerend goed niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven tenzij de eigenaar van dit perceel schade of hinder hiervan ondervindt of op duidelijke wijze heeft kenbaar gemaakt dat dit verboden is.
- **Burenhinder:** tot nu toe was de leer van de burenhinder een loutere schepping van de rechtspraak. Ingevolge de hervorming wordt een expliciete wettelijke basis aan de vorderingen voor bovenmatige burenhinder.
    - Toepassing van de evenwichtsleer: eerbiediging van het geschapen evenwicht door geen hinder op te leggen aan de nabuur die de normale ongemakken uit het nabuurschap overtreffende en hem toerekenbaar zijn.
    - Er worden criteria ingebouwd om een leidraad te zijn voor de rechter bij de beoordeling van de hinder zoals het tijdstip, frequentie en de intensiteit van de hinder, de eerst ingebruikneming (collectief bijvoorbeeld een woonwijk in haar geheel – individueel bijvoorbeeld een buur die begonnen zou zijn met het uitoefenen van een bepaalde activiteit voor de vestiging van een nieuwe buur) of de publieke bestemming van het onroerend goed van waaruit de hinder wordt veroorzaakt.
    - De vergoedingsregeling: er wordt een waaier aan maatregelen aangereikt die door de rechter adequaat bevonden kunnen worden, afhankelijk van de omstandigheden van de zaak, om het geschonden evenwicht te herstellen.
    - Nieuw is dat preventieve maatregelen mogelijk zijn om te verhinderen dat het risico zich manifesteert (bijvoorbeeld milieuschade).
    - Nieuw is ook dat de Vrederechter als exclusief bevoegde rechter wordt aangewezen.
  - **Gemene afsluiting:** de bepalingen betreffende de gemene afsluiting hebben niet langer uitsluitend betrekking op de “muur”; zij hebben betrekking op elke voorziening van welke aard ook bestemd om twee erven of zelfs twee boven- of ondergrondse volumes te scheiden. De afsluiting wordt geanalyseerd als een gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak en wordt vermoed voor de helft in mede-eigendom toe te behoren aan elk van beide eigenaars, behoudens tegenbewijs.
  - **Uitbreiding erfdienstbaarheden:**
    - a) Het begrip “erf” wordt vervangen door onroerend goed. Deze nieuwe terminologie maakt het mogelijk rekening te houden met de steeds talrijker worden gevallen waarin een persoon eigenaar is van een gebouw of volume zonder eigenaar te zijn van de bodem. Voorheen was het vestigen van een erfdienstbaarheid tussen goederen die aan dezelfde persoon toebehoren niet mogelijk (toepassing van het adagium “niemand kan zijn eigen erf bedienen”), terwijl dit mogelijk wordt in volgende gevallen:
      - Onroerende goederen die aan dezelfde persoon toebehoren indien één van hen bezwaard is met een zakelijk gebruiksrecht ten voordele van een derde.
      - Onroerende goederen waarvan het ene in eigendom en het andere in mede-eigendom is bij dezelfde persoon.



- b) Het begrip zichtbare erfdienstbaarheden wordt verruimd en nader omschreven als zichtbaar voor een normaal voorzichtige en redelijke titularis van een zakelijk recht op het lijdend erf zichtbaar door duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit, waarvan er sporen zijn op het lijdend erf. Zo kan een recht van overgang een zichtbare erfdienstbaarheid uitmaken wanneer deze zich uit door sporen die ingevolge een geregelde activiteit worden achtergelaten. Het is derhalve niet lange nodig dat een uitwendig werk de overgang zichtbaar maakt.
- c) Anderzijds bestaat één van de belangrijkste wijzigingen van de hervorming in de afschaffing van de tegenstelling tussen voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden. Erfdienstbaarheden worden gevestigd bij wet (geen onderscheid meer tussen de natuurlijke erfdienstbaarheden die voortvloeien uit de plaatsgesteldheid en de wettelijke erfdienstbaarheden) of menselijk handelen. De verkrijging gebeurt door een rechtshandeling, verjaring of bestemming door de eigenaar (voorheen “de huisvader”).
- d) Het stelsel van de lichtopeningen en uitzichten werd op significante wijze herzien. Er wordt een eenvormige en eenvoudige regel ingevoerd: de eigenaar van een gebouw mag elke opening aanbrengen voor zover deze op een afstand van minstens 1m90 van de scheidslijn van de percelen is aangebracht (geen onderscheid meer tussen verschillen soorten lichten en openingen). Deze regeling is niet van toepassing in geval van een gemene muur. Bij de vordering tot verwijdering speelt de evenwichtsleer een rol: geen verwijdering wanneer er geen enkel risico voor het privéleven en het goede nabuurschap is.
- e) Afstanden van de beplantingen.  
Het statuut van de boom verbetert en krijgt een algemeen belang. Het verschil tussen laag- en hoogstammige bomen verdwijnt, dat criterium van onderscheid ruimt plaats voor een criterium van twee meter:
- boven de 2 meter: afstand 2 meter
  - onder de 2 meter: afstand 50 cm
- Rechtsmisbruik kan als verweermiddel worden ingeroepen.
- f) Het onderscheid van het lot van overhangende wortels en takken wordt afgeschaft. De eigenaar van de wortels en takken moet binnen de 60 dagen na een ingebrekestelling snoeien waarna de buur eigenmachtig, op kosten van de eigenaar van de beplantingen, de takken en wortels kan wegsnijden. Er is ook steeds de mogelijkheid om in rechte te eisen dat de eigenaar zelfs over gaat tot het snoeien waarbij de rechter deze eis kan verwerpen op grond van rechtsmisbruik. De vordering is niet verjaarbaar.
- **Vruchtgebruik** is duidelijk een instrument van vermogensplanning geworden. De nieuwe definitie is functioneler en focust op de aan de vruchtgebruiker toegekende bevoegdheden. Er wordt voor het eerst een onderscheid gemaakt tussen gebruiksbevoegdheid en genotsbevoegdheid. Het tijdelijk karakter wordt een wezensbestanddeel van het vruchtgebruik.



Het recht van gebruik verdwijnt als afzonderlijk zakelijk recht en wordt geïntegreerd in het regime van vruchtgebruik terwijl het recht van bewoning blijft behouden en als een vorm van vruchtgebruik wordt beschouwd.

Bij de regeling van de duurtijd zijn een aantal grenzen dwingend vastgelegd:

- het vruchtgebruik mag maximaal 99 jaar duren (vroeger beperkt tot 30 jaar voor een rechtspersoon) tenzij de natuurlijk persoon op wiens hoofd het is gevestigd langer leeft;
- het vruchtgebruik kan niet voortbestaan na het overlijden van de persoon op wiens hoofd het vruchtgebruik gevestigd is.

Het vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de vruchtgebruiker (tenzij bij gezamenlijk of onverdeeld vruchtgebruik) of bij faillissement of ontbinding van de rechtspersoon.

Nieuw is de wederkerige verplichting tot het opmaken van een beschrijving van de bezwaarde goederen bij aanvang van het vruchtgebruik.

Tevens is de vruchtgebruiker thans verplicht een verzekering af te sluiten.

De verplichting tot het uitvoeren van grove herstellingen rust op de blote eigenaar en de hervorming heeft er een actuele verplichting van gemaakt. De onderhoudsplicht valt ten laste van de vruchtgebruiker. De wet voorziet in een afdwingingsmogelijkheid.

- Met de hervorming van het goederenrecht, wordt het **erfpachtrecht** in het BW geïntegreerd.

De verplichte canon wordt geschrapt.

De erfpachter heeft een aanzienlijke speelruimte in de uitoefening van zijn gebruik en genot. Hij kan perfect alle bouwwerken uitvoeren, met inbegrip van deze die een afbraak of een bestemmingswijziging inhouden en die deel uitmaken van een plan tot renovatie of herinrichting, voor zover de waarde van het goed bewaard blijft.

Thans wordt ook uitdrukkelijk voorzien in de mogelijk tot vestiging van een erfpacht door de titularis van een zakelijk gebruiksrecht, uiteraard binnen de grenzen van zijn rechten.

Erfpacht is mogelijk op andermans goed dat onroerend is uit zijn aard de grond en de samenstellende volumes die in drie dimensies zijn bepaald) of door incorporatie. Deze definitie kent een ruim toepassingsgebied: een grond, in zijn geheel of gedeeltelijk, bebouwd of onbebouwd, bovengrond of ondergronds, maar ook meer algemeen een onroerend volume of een gebouw afzonderlijk.

Uitdrukkelijk wordt de erfpacht op onlichamelijke goederen uitgesloten.

De duurtijd van de erfpacht wordt gewijzigd en dwingend vastgelegd: de minimumduur wordt verlaagd van 27 jaar naar 15 jaar, de maximumduur van 99 jaar blijft behouden (uitzondering eeuwigdurende erfpacht: voor doeleinden van het openbaar domein).

De toepassing van de onrechtvaardigde verrijking vinden we terug in de regeling op het einde van de erfpacht m.b.t. de natrekking en de vergoeding.

- Ook het **opstalrecht** - voorheen vervat in een afzonderlijke wet - wordt geïntegreerd in het BW. De definitie is ruim en vermeldt expliciet het begrip "volume", om haar driedimensionale visie van het onroerende eigendom vorm te geven.



De wet bepaalt uitdrukkelijk dat de opstalhouder contractueel het eigendomsrecht verkrijgt van de eerder bestaande bouwwerken en beplantingen voor de duur van zijn opstalrecht, behoudens andersluidende contractuele bepalingen.

Er is geen minimum duur vastgelegd terwijl de huidige maximale duurtijd van 50 jaar wordt gewijzigd en op 99 jaar wordt gebracht welke van dwingend recht is.

Het accessoir opstalrecht, dat ontstaat als gevolg van een hoofrecht dat verleend werd op een onroerend goed met de bevoegdheid om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen) wordt wettelijk verankerd.

Wenst u meer uitleg of advies op maat in verband met de nieuw goederenrecht, aarzel dan niet ons te contacteren !

**Katelijne STALLAERT**

katelijne@sma-advocaten.be  
050/62.04.04

**Pascale MONBAILLIU**

pascale@sma-advocaten.be  
050/61.31.51