

---

## EIGENDOM IN 3D – HET NIEUWE OPSTALRECHT

---

*Boek 3 “Goederen” van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, en dan vooral het vernieuwde opstalrecht, creëert vanaf 1 september 2021 heel wat nuttige perspectieven voor de vastgoedsector, met name voor de complexere vastgoedprojecten. Het opsplitsen in volumes wordt duidelijker geregeld en onder bepaalde voorwaarden kan het opstalrecht zelfs ten eeuwigden titel gevestigd worden.*

Vanaf 1 september 2021 is het opstalrecht niet langer “een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond”, maar wordt het “een zakelijk gebruiksrecht dat het **eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes**, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben”.

### *Eigendom van een volume*

De wet van 4 februari 2020, die een Boek 3 “Goederen” invoert in het nieuwe Burgerlijk Wetboek, met onder meer een Titel 8. – Opstalrecht, spreekt dus uitdrukkelijk over een eigendomsrecht op een volume. De wet legt echter geen regels op over hoe dat volume er moet uitzien. Partijen mogen aldus vrij de vorm (breedte, diepte en hoogte) van zo’n volume bepalen, uiteraard binnen de grenzen van de rechten van de opstalgever. Met andere woorden, het hoeft niet altijd om een “horizontale laag” boven of onder het gehele maaiveld te gaan (algemeen opstalrecht). Meerdere volumes naast en/of boven elkaar zijn evenzeer mogelijk (bijzonder opstalrecht). Deze volumes mogen daarbij alle gewenste vormen aannemen.

Een opstalhouder wordt zonder meer eigenaar, voor de duurtijd van zijn opstalrecht, van een volume dat zich op, boven of onder een terrein of gebouw van iemand anders bevindt, teneinde er bestaande of nog op te richten bouwwerken of beplantingen te hebben. Anders gesteld: het voorwerp van het opstalrecht is het volume, niet de gebouwen en beplantingen in dat volume, die als het ware slechts het gevolg zijn van de uitoefening van het opstalrecht.

De nieuwe wet verduidelijkt dat wanneer er in een volume, voorwerp van een opstalrecht, reeds gebouwen of beplantingen aanwezig zijn, de opstalhouder daar contractueel eigenaar van wordt, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Tijdens de duurtijd van zijn opstalrecht mag de opstalhouder op zijn volume alle bevoegdheden van eigenaar uitoefenen, inclusief het gebruik en het genot ervan, weliswaar binnen de grenzen van de rechten van de opstalgever en zonder eventuele overige reeds bestaande rechten op de grond te miskennen. Eventuele bouwwerken en beplantingen die de opstalhouder verplicht moet uitvoeren of behouden, mag hij echter niet afbreken of verwijderen. Daar staat tegenover dat de opstalhouder logischerwijze geen enkele bevoegdheid kan uitoefenen met betrekking tot *andere* volumes op, boven of onder de grond, met uitzondering van eventuele erfdiensbaarheden waarvan hij zou kunnen genieten.

De opstalhouder kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is – in zijn volume dus – echter slechts vervreemden of met een hypotheek bezwaren door *tegelijk* het opstalrecht waarvan hij titularis is te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren.

De opstalhouder dient tijdens de duurtijd van zijn recht alle lasten en belastingen met betrekking tot de volumes, bouwwerken en beplantingen waarvan hij eigenaar is te betalen. De opstalgever, de grondeigenaar of hun rechtsopvolgers van hun kant dragen die lasten en belastingen voor hetgeen waarvan zij eigenaar zijn. Elke partij moet, wat zijn eigendom betreft, de onderhoudsherstellingen en grove herstellingen uitvoeren waartoe hij wettelijk of contractueel gehouden is, evenals de herstellingen die noodzakelijk zijn met het oog op de uitoefening van andere bestaande gebruiksrechten op de grond. Partijen kunnen echter van deze lasten- en taakverdeling afwijken.

Op het einde van het opstalrecht gaat het eigendomsrecht op het volume over op de opstalgever of diens rechtsopvolger. Die opstalgever of rechtsopvolger moet de opstalhouder echter vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht of verkregen binnen de grenzen van zijn recht; zolang die vergoeding niet werd betaald heeft de opstalhouder een retentierecht op het volume. Ook hier kunnen partijen echter anders overeenkomen.

## *Tot 99 jaar of zelfs eeuwigdurend*

Vanaf 1 september 2021 is de maximale duurtijd van een opstalrecht niet langer beperkt tot 50 jaar maar kan een opstalrecht gevestigd worden voor maximaal 99 jaar.

Een zelfstandig opstalrecht kan bovendien zelfs eeuwigdurend zijn, wanneer én zolang (dat woord is van groot belang) het door de eigenaar van de grond gevestigd is ofwel ten behoeve van het openbaar domein (bijvoorbeeld een openbaar plein boven een ondergrondse parking), ofwel om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex en heterogeen onroerend geheel. Dergelijk onroerend geheel dient daarbij meerdere volumes te omvatten die elk in aanmerking komen voor zelfstandig en onderling verschillend gebruik (functionele vereiste) en die geen enkel gemeen deel hebben.

Indien een dergelijk eeuwigdurend opstalrecht elk nut, zelfs toekomstig of potentieel, heeft verloren, en bovendien reeds minstens 99 jaar bestaat, kan de rechter alsnog de opheffing ervan bevelen.

Deze strenge voorwaarden en modaliteiten beklemtonen dus dat het eeuwigdurende karakter, hoewel uitdrukkelijk toegelaten, nog steeds de uitzondering op de regel blijft en dat het opstalrecht bijgevolg in essentie een tijdelijk recht is. Ook is het duidelijk dat het opstalrecht en de mogelijkheid van (een tijdelijk) volume-eigendom geen alternatieve keuzeoptie vormt voor de appartementsmede-eigendom. Zodra er immers gemene delen zijn in een vastgoed geheel en/of het vastgoed geheel slechts één functie of bestemming heeft (bijvoorbeeld residentieel), is een eeuwigdurende opsplitsing in volumes niet meer mogelijk en dient men gebruik te maken van de regeling van de appartementsmede-eigendom.

Volledigheidshalve merken we op dat een opstalrecht ook eeuwigdurend kan zijn, ook reeds onder het huidige recht, wanneer het een gevolg is van een ander “hoofdrecht” en dat hoofdrecht zelf eeuwigdurend is, zoals bijvoorbeeld bepaalde erfdienstbaarheden. De nieuwe regeling van toepassing op dergelijk accessoir opstalrecht wijkt op bepaalde punten enigszins af van de regels die (zullen) gelden voor het zelfstandig opstalrecht, onder meer wat betreft de (on)overdraagbaarheid ervan.

Michael Bollen  
Advocaat-Vennoot, MRICS  
Laurius, Brussel