

2015•2016
FACULTEIT RECHTEN
master in de rechten

Masterproef

De bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker naar Belgisch en Nederlands recht

Promotor :
Prof. dr. Vincent SAGAERT

Aline Derwael

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



Universiteit Hasselt | Campus Hasselt | Martelarenlaan 42 | BE-3500 Hasselt
Universiteit Hasselt | Campus Diepenbeek | Agoralaan Gebouw D | BE-3590 Diepenbeek



Maastricht University

2015•2016
FACULTEIT RECHTEN
master in de rechten

Masterproef

De bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker naar Belgisch
en Nederlands recht

Promotor :
Prof. dr. Vincent SAGAERT

Aline Derwael

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten

Samenvatting

Deze masterproef handelt over de bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker. Doorheen de masterproef wordt getracht een antwoord te bieden op de vraag of de bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker voldoende aangepast is aan de hedendaagse maatschappelijke opvatting.

In deze masterproef zal er normatief, rechtsvergelijkend en evaluatief tewerk gegaan worden. Het land dat gekozen werd om de rechtsvergelijking op uit te voeren is Nederland. De keuze rechtvaardigt zich in het feit dat Nederland over een recenter burgerlijk wetboek beschikt. In 1992 werd vruchtgebruik aangepast aan de veranderde maatschappelijke opvattingen waarbij er vergaande bevoegdheden aan de vruchtgebruiker toegekend werden. Zo werd er voorzien in de mogelijkheid om beschikkings-vervreemdings- en verteringsbevoegdheid toe te kennen aan de vruchtgebruiker. Hierdoor is het mogelijk dat de vruchtgebruiker de bestemming niet moet eerbiedigen, niet moet voldoen aan de instandhoudingsplicht en aan het einde van de rit zelfs niets teruggegeven moet worden. De vraag wordt gesteld of deze evolutie zich ook dient voor te doen in België.

De masterproef wordt opgedeeld in drie hoofdstukken.

Het eerste hoofdstuk dient als inleidend hoofdstuk. Hierin zal een definitie van vruchtgebruik gegeven worden. Deze definitie voldoet niet meer aan de actualiteit. Daarom zal er een voorstel voor een nieuwe definitie gedaan worden. Ook in Nederland voldoet de definitie niet aan de actualiteit, ondanks het recente burgerlijk wetboek. Ook hier zal een nieuwe definitie voorgesteld worden.

Daarnaast worden de verschillende voorwaarden nagegaan waaraan voldaan moeten zijn vooraleer het vruchtgebruik een aanvang kan vinden. Deze zijn: het opstellen van een staat, het stellen van een zekerheid en in Nederland zelfs het aangaan van een verzekering. Deze laatste verplichting bestaat niet naar Belgisch recht. Indien de vruchtgebruiker de plichten niet naleeft, is de blote eigenaar niet verplicht om de goederen af te geven. Het is dus van belang dat de vruchtgebruiker aan deze voorwaarden voldoet. In dit hoofdstuk komen we tot de conclusie dat het gewenst is om te voorzien in een extra verplichting voor de vruchtgebruiker in België, namelijk het afsluiten van een verzekering.

In het tweede hoofdstuk wordt de eigenlijke bouwbevoegdheid besproken. Als eerst wordt de grondslag van de bouwbevoegdheid besproken. Ten tweede worden de verschillende verplichtingen besproken waaraan de vruchtgebruiker moet voldoen bij het bouwen. We kunnen hierbij drie verplichtingen onderscheiden: de vruchtgebruiker moet zich gedragen als een goede huisvader, hij moet de bestemming eerbiedigen en hij heeft een instandhoudingsplicht. Binnen deze drie verplichtingen wordt ook de mogelijkheid tot beschikken, vervreemden en verteren bekeken. Hier zal vergelijkend te werk gegaan worden.

We komen tot de conclusie dat het niet gewenst is om de vruchtgebruiker vergaande bevoegdheden zoals beschikken, vervreemden en verteren toe te kennen. Ook de verplichting voor de vruchtgebruiker om de bestemming te moeten eerbiedigen blijft behouden.

In het laatste hoofdstuk wordt het lot van de constructies besproken. Hierin wordt de teruggaveplicht en de vergoedingsregeling besproken. We komen tot de conclusie dat de vergoedingsregeling gewijzigd dient te worden aangezien deze te verwarrend is.

Onderzoeksvoorstel

Probleemstelling

Naar Belgisch recht heeft de vruchtgebruiker de bevoegdheid om te bouwen. Wanneer hij dit doet moet hij enkele regels respecteren. Zo zal hij de bestemming van de zaak niet mogen wijzigen. In Nederland heeft de vruchtgebruiker meer bevoegdheden dan in België. Sinds de invoering van het nieuwe burgerlijke wetboek in 1992 zien we dat de vruchtgebruiker nu ook de bevoegdheden tot beschikken en verteren gekregen heeft. In België heeft de vruchtgebruiker deze bevoegdheden niet. Men kan zich de vraag stellen of het Belgische systeem nog up-to-date is en of het huidige systeem niet achterhaald is. In deze thesis wordt de vraag gesteld of er wijzigingen aan het vruchtgebruik dienen doorgevoerd worden zodat het aan de actualiteit voldoet. Er wordt overigens nagegaan of er net zoals in Nederland een verruiming van de bevoegdheden van de vruchtgebruiker moet plaatsvinden. Hiervoor dient nagegaan te worden wat de huidige regels omtrent de bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker zijn.

Onderzoeksvraag

Voldoen de regels van de bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker nog aan de actualiteit? Kan hierbij een voorbeeld genomen worden aan Nederland?

De volgende vragen zullen telkens gesteld worden zowel voor het Belgische als het Nederlandse rechtssysteem:

1. Wat is de grondslag van de bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker? In dit deel wordt gezocht naar de grondslag van de bouwbevoegdheid. Hoe komt het nu juist dat deze mag bouwen? Hier wordt normatief en beschrijvend te werk gegaan.
2. Wat zijn de grenzen en de regels die de vruchtgebruiker moet respecteren omtrent de bouwbevoegdheid? In dit deel wordt beschrijvend te werk gegaan. De verschillende verplichtingen worden aangehaald. Daarna wordt er vergelijkend te werk gegaan. Ook voor Nederland zullen deze verplichtingen dus doorgelicht worden. Na de vergelijking zal er een evaluatie plaatsvinden. Er wordt nagegaan of de regels die in Nederland gelden ook in België zouden moeten gelden.
3. Wat is het lot van de constructies gedurende het vruchtgebruik en wat is het lot van de constructies bij het einde van het vruchtgebruik? De uitwerking van deze onderzoeksvraag zal in verschillende delen gebeuren. Eerst wordt er gekeken wat het lot is van de constructies gedurende het vruchtgebruik. Daarna wordt er gekeken wat het lot is van de constructies aan het einde van het vruchtgebruik. Hierbij wordt aandacht besteed aan de vergoedingsregeling en de verplichting tot teruggave. Ook in dit deel zal er beschrijvend, vergelijkend en evaluatief te werk gegaan worden.
4. Welk systeem is het meest gunstig voor de vruchtgebruiker en welk is het meest gunstig voor de blote eigenaar? Deze onderzoeksvraag kan niet in elk deel van de thesis aan bod komen. Waar mogelijk zal nagegaan worden welke partij het meest gebaat is met een bepaalde maatregel. Zo kan de vraag gesteld worden of de vruchtgebruiker naar Belgisch recht verplicht moet worden om een verzekering af te sluiten zoals dat in Nederland het geval is. Ook bij deze vraag zal er vergelijkend en evaluatief te werk gegaan worden.

Onderzoeksmethode

Eerst en vooral zal er een definitie gegeven worden van wat vruchtgebruik precies inhoudt. Hier zal descriptief tewerk gegaan worden. De kenmerken en eigenschappen worden hiervan toegelicht. Voorts zal er rechtsvergelijkend tewerk gegaan worden. De rechtsvergelijking zal gebeuren tussen België en Nederland. Na het vergelijken van beide systemen zal er een evaluatie doorgevoerd worden om uit te maken welk systeem het meest wenselijk is. Hier zal evaluatief tewerk gegaan worden.

Relevantie

Er wordt vaak gezegd dat het recht achterop hinkt in de maatschappij. Daarom is het relevant om na te gaan of bepaalde juridische constructies zoals vruchtgebruik aan een opknappingsbeurt toe zijn. Onlangs trad de nieuwe opstalwet in werking. De zakelijke rechten worden dus herbekeken.

Aangezien we in een wereld leven met enorm veel rechtsregels die van land tot land verschillen is het interessant om te kijken hoe andere landen met deze constructies omspringen. Op die manier kan men ideeën opdoen voor eventuele hervormingen.

Er wordt gekozen om het Belgische rechtssysteem te vergelijken met dat van Nederland omdat Nederland in 1992 een Nieuw Burgerlijk Wetboek ingevoerd heeft. Bij de invoering van dit nieuwe wetboek werd ervoor gekozen om de vruchtgebruiker een aantal extra bevoegdheden te geven. Zo kreeg de vruchtgebruiker de bevoegdheid om te beschikken en te verteren. Dit zijn bevoegdheden die de Belgische vruchtgebruiker niet kent. De beschikkingsbevoegdheid behoort in België in beginsel toe aan de blote eigenaar. Als buurlanden die dezelfde taal spreken kan het ook interessant zijn om hun juridisch systeem op mekaar af te stemmen. Dit maakt het rechtsverkeer gemakkelijker.

Afbakening

In deze thesis zal de nadruk liggen op onroerende goederen.

Het vruchtgebruik op verbruikbare goederen, het zogenaamde quasi-vruchtgebruik brengt ons te ver en zal niet in deze thesis besproken worden.

Er wordt niet besproken welke vergunningen en bouwvoorschriften er gelden voor de constructies die door de vruchtgebruiker opgetrokken zullen worden aangezien dit niet vergeleken kan worden. Het is ook voor de hand liggend dat de vruchtgebruiker aan deze vereisten moet voldoen.

Er zal geen erfrechtelijk vruchtgebruik besproken worden.

Er zal niet zomaar elke verplichting besproken worden waaraan de vruchtgebruiker moet voldoen. De verplichtingen spitsen zich toe op de bouwbevoegdheid. De lasten zullen bijvoorbeeld niet besproken worden maar de herstellingen wel. De reden hiervoor is dat verschillende auteurs de herstellingen kwalificeren als bouwwerk. De verplichtingen die besproken zullen worden, worden opgesplitst tussen die wat gelden om het vruchtgebruik aanvang te laten vinden, de verplichtingen die gelden gedurende het vruchtgebruik en deze die gelden aan het einde van het vruchtgebruik.

De masterproef zal opgedeeld worden in drie delen.

Als eerste is er een inleidend deel. Hierin wordt een definitie gegeven van vruchtgebruik.¹ Er wordt aangetoond waarom de definitie gebrekkig is² en er wordt een voorstel voor een nieuwe definitie gedaan.³ De verplichtingen die gelden om het vruchtgebruik te laten aanvangen, namelijk het opstellen van een staat⁴ en het stellen van een zekerheid⁵ worden besproken. Er wordt ook nagegaan of er ruimte is om de vruchtgebruiker verplicht te stellen tot het aangaan van een verzekering.⁶ De natrekking wordt besproken en de grondslag van de bouwbevoegdheid wordt gegeven.⁷

In het tweede hoofdstuk wordt de eigenlijke bouwbevoegdheid besproken. Waar gepast zal er definiërend te werk gegaan worden. Er wordt ook normatief te werk gegaan aangezien er een uiteenzetting zal volgen over wat de bouwbevoegdheid juist inhoudt. Er wordt stilgestaan bij de volgende verplichtingen: zich gedragen als goede huisvader⁸, het eerbiedigen van de bestemming⁹ en de instandhoudingsplicht.¹⁰ Hierbij wordt aangegeven hoe ver de bouwbevoegdheid reikt. Er wordt een vergelijking gemaakt met Nederland waarna er een evaluatie doorgevoerd zal worden.

¹ Voor België: Art. 587 BW.

Voor Nederland: Art. 3: 201 N.B.W.

² Voor België: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, tome VI*, Brussel, Bruylant, 1942, 153 en 157; S. GOEMINNE, J. VERHOEYE, *Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Mechelen, Kluwer, 2003, 30; R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 51; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 375; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 81.

Voor Nederland: H.J. SNIJDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 520.

³ J. HERBOTS, M. LERNOU, "vruchtgebruik", *OGP 2015*, afl. 278, (I.I-1) I.I.1-4; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VERECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 42.

⁴ Voor België: Art. 600 BW; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VERECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 191.

Voor Nederland: Art. 205, eerste en zesde lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 250- 251; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 330.

⁵ Voor België: Art. 601 BW; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 194; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1052.

Voor Nederland: Art. 3: 206, eerste lid N.B.W.; J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Burgerlijk wetboek, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2011, 1789-1790.

⁶ C. CLAEYS, *Usufruit et nue-propiété, principes et actualités*, Waterloo, Kluwer, 2007, 77; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom. Zeven aandachtspunten." In B. TILLEMANS, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 65.

⁷ Voor België: Art. 578 BW.

Voor Nederland: Art. 3: 208 N.B.W.

⁸ Voor België: R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 52-53.

Voor Nederland: Art. 3:207, derde lid N.B.W.; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 333.

⁹ Voor België: R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 198 en 221; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1038.

Voor Nederland: A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 252.

¹⁰ Voor België: Gent 16 december 1985, *T. Agri.R.* 1986, 30; P. LEVIE, *Constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Leuven, Publications Universitaires de Louvain, 1951, 344-345 ; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VERECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 42.

Voor Nederland: Art. 3: 225 N.B.W.

Er wordt een antwoord geboden op de vraag of de bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker ver genoeg gaat en of er wijzigingen aangebracht dienen te worden zoals in Nederland. Daarnaast wordt ook nagegaan welke voor- en nadelen elk systeem biedt voor de partijen in kwestie.

Het derde hoofdstuk zal handelen over het lot van de constructies. Dit deel wordt opgesplitst in het lot van de constructies gedurende het vruchtgebruik en bij het einde van het vruchtgebruik. Voor het lot van de constructies gedurende het vruchtgebruik wordt nagegaan of de vruchtgebruiker eigenaar wordt van de door hem opgetrokken constructies.¹¹

In het deel dat handelt over het lot van de constructies aan het einde van het vruchtgebruik wordt er wordt gekeken naar de vergoedingsregeling voor de door de vruchtgebruiker opgetrokken gebouwen en beplantingen. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen de verbeteringen¹² en de gebouwen en beplantingen.¹³ In dit deel wordt ook de teruggaveverplichting besproken.¹⁴

¹¹ Voor België: S. BOULY, *De verhouding tussen de opstallen en de grond*, Leuven, KULeuven, 2014, 278 en 295; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, 2015, Antwerpen, Intersentia, 315-316. Voor Nederland: S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 321-323.

¹² Voor België: Art. 599 BW; C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Brussel, E-Story Scientia, 1989, 187; S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 87; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 250.

Voor Nederland: W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 243.

¹³ Art. 555 BW; S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 170; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1049.

Voor Nederland: M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 241.

¹⁴ Voor België: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, Tôme VI, Les Biens*, Brussel, Bruylant, 1942, 368; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 243.

Voor Nederland: Art. 3: 225 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 258.

Inhoud

SAMENVATTING	1
ONDERZOEKSVORSTEL	4
INLEIDING	10
1. VRUCHTGEBRUIK	11
1.1. Wat is vruchtgebruik – Begripsbepaling	11
1.2. Grondslag bouwbevoegdheid	14
1.3 Vruchtgebruik als afwijking op de natrekking	14
1.3. Aanvang van het vruchtgebruik	18
2. BOUWBEVOEGDHEID VAN DE VRUCHTGEBRUIKER	29
2.1. Goede huisvader	29
2.1.1. Sanctie in geval van niet gedragen als goede huisvader	32
2.2. Eerbiedigen van de bestemming	37
2.2.1. Sanctie in geval van niet eerbiedigen bestemming	45
2.3. Instandhoudingsplicht	45
2.3.1. Sanctie in geval van niet eerbiedigen instandhoudingsplicht	48
2.3.2. De herstellingen	48
2.3.3 Sanctie in geval van niet voldoen aan de herstellingen	57
2.4. Vestigingsakte en andere regels	57
3. LOT CONSTRUCTIES	61
3.1. Lot van de constructies tijdens vruchtgebruik	61
3.2. Lot van de constructies na vruchtgebruik	62
3.2.1. Vergoedingsregeling	62
3.2.2. Teruggaveplicht	72
4. BESLUIT	77
BIBLIOGRAFIELIJST	79

Inleiding

In 1992 werd er in Nederland een nieuw burgerlijk wetboek gecreëerd waarbij er verdergaande bevoegdheden toegekend werden aan de vruchtgebruiker. De wetgever achtte dit wenselijk omdat er zich een verandering in de maatschappij had voorgedaan. Het oorspronkelijke vruchtgebruik kende niet zo veel mogelijkheden als vandaag de dag. De vermogens van de bevolking bestond vroeger vooral uit onroerend goed. Zij beschikten niet over veel roerende goederen. Aangezien het onroerend goed het grootste deel van hun vermogen uitmaakte had dit een erg belangrijke economische waarde. Naast de economische waarde had het ook een sentimentele waarde. Er werd namelijk erg veel belang gehecht aan het familiebezit. Het werd daarom ook niet wenselijk geacht dat de vruchtgebruiker ervoor kon zorgen dat het onroerend goed verloren ging voor de familie van degene die het vruchtgebruik instelt. Deze twee redenen zijn vandaag de dag niet meer zo aanwezig. Vandaag maken de roerende goederen een belangrijker onderdeel uit van het vermogen van de bevolking dan de onroerende goederen en wordt er ook minder waarde gehecht aan het familiebezit. Deze twee verschuivingen zorgden ervoor dat de wetgever het nodig achtte om de bevoegdheden van de vruchtgebruiker uit te breiden.¹⁵

De vraag stelt zich of er ook wijzigingen dienen aangebracht te worden aan het vruchtgebruik in België. Deze vraag is relevant omdat België nog altijd over een burgerlijk wetboek beschikt dat erg oud is. Aangezien er sinds kort een nieuwe opstalwet van kracht is gegaan, is het duidelijk dat de zakelijke rechten herbekeken worden.

De masterproef wordt opgedeeld in drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk is een inleidend hoofdstuk waarbij er stil gestaan wordt wat vruchtgebruik inhoudt en welke verplichtingen er gelden om het vruchtgebruik aanvang te laten vinden. Er wordt daarnaast ook aandacht besteed aan de natrekking en de grondslag van de bouwbevoegdheid.

In het tweede hoofdstuk zal stilgestaan worden bij de verschillende verplichtingen die gelden voor de vruchtgebruiker wanneer hij begint te bouwen. Hij moet zich hierbij gedragen als een goede huisvader, moet de bestemming eerbiedigen en heeft een instandhoudingsplicht.

In het laatste hoofdstuk wordt stilgestaan bij het lot van de constructies zowel gedurende het vruchtgebruik als aan het einde ervan. Er zal nagegaan worden wat de positie is van de vruchtgebruiker ten opzichte van de door hem opgerichte constructies, hoe de vergoedingsregeling in mekaar zit en hoe de teruggaveverplichting werkt.

¹⁵ H.J. SNIJDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 521; C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 639.

1. Vruchtgebruik

Dit hoofdstuk is bedoeld als inleidend hoofdstuk. Eerst wordt vruchtgebruik gesitueerd. Daarna wordt er nagegaan wat de grondslag is van de bouwbevoegdheid. Vervolgens wordt besproken hoe vruchtgebruik afwijkt van de natrekking. Tenslotte wordt nagegaan welke verplichtingen vervuld dienen te worden vooraleer het vruchtgebruik kan aanvangen.

1.1. Wat is vruchtgebruik – Begripsbepaling

In België wordt vruchtgebruik als volgt gedefinieerd: "Vruchtgebruik is het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder verplichting om de zaak zelf in stand te houden."¹⁶ Deze definitie is om verschillende redenen gebrekkig.

Ten eerste is de definitie niet correct omdat ze stelt dat de vruchtgebruiker eenzelfde genot heeft zoals de eigenaar, wat niet klopt. De vruchtgebruiker heeft enkel een *ius utendi* en een *ius fruendi* maar geen *ius abutendi*. Dit laatste komt enkel de eigenaar toe. Het *ius utendi* houdt het recht in om de in vruchtgebruik gegeven zaak te gebruiken, het *ius fruendi* is het recht om van de zaak te genieten en het *ius abutendi* houdt in dat vrij over het goed kan beschikt worden. De vruchtgebruiker heeft niet het genot en het gebruik van de zaak zoals de eigenaar dat heeft. Deze laatste kan vrijwel onbeperkt met zijn goederen omspringen zolang hij daarbij binnen de grenzen van de wet blijft. De vruchtgebruiker is aan meer beperkingen onderworpen dan de eigenaar. Hij moet zich bij de uitoefening van zijn gebruiksrecht immers gedragen als een goede huisvader en heeft ook de verplichting om de bestemming van het goed te eerbiedigen.¹⁷ Daarenboven moet hij de substantie van de zaak bewaren.¹⁸

Ten tweede is de definitie niet volledig. Zo zegt de definitie niets over het zakelijke karakter van vruchtgebruik, noch over het tijdelijke karakter ervan. Dit tijdelijke karakter is zelfs van openbare orde.¹⁹ Vruchtgebruik kan niet eeuwigdurend zijn²⁰ aangezien de goederen vrij verhandelbaar

¹⁶ Art. 578 BW.

¹⁷ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, tome VI*, Brussel, Bruylant, 1942, 153 en 157; R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 51; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 375; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 42; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 81.

¹⁸ B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 42.

¹⁹ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, 321; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, tome VI*, Brussel, Bruylant, 1942, 157; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 181 en 183; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 83; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 73.

²⁰ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, tome VI*, Brussel, Bruylant, 1942, 153 en 157; S. GOEMINNE, J. VERHOEYE, *Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Mechelen, Kluwer, 2003, 30; R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 51; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 375; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 81.

moeten zijn.²¹ Zoals eerder al is aangehaald omvat vruchtgebruik het recht om de zaak te gebruiken, wat zich niet vertaalt in de definitie.

Ten derde bevat de definitie een element dat niet essentieel is aan vruchtgebruik. Het is namelijk niet noodzakelijk dat de vruchtgebruiker de zaak in stand houdt.²²

In Nederland wordt de definitie bepaald door art. 3:201 N.B.W. Dit artikel bepaalt het volgende: "Vruchtgebruik geeft het recht om goederen die aan een ander toebehoren, te gebruiken en daarvan de vruchten te genieten". Ook in Nederland wordt de definitie bekritiseerd.

Ten eerste kan deze niet als een definitie beschouwd worden aangezien er enkel in een opsomming van de bevoegdheden van de vruchtgebruiker voorzien wordt.²³

Ten tweede is het ook geen volledige definitie. In art. 3:207 zijn er secundaire rechten van de vruchtgebruiker bepaald. Hieruit blijkt dat in sommige gevallen de vruchtgebruiker de in vruchtgebruik gegeven zaak ook kan verbruiken en dat hij bevoegd is tot alle handelingen die strekken tot een goed beheer.²⁴ Daarnaast wordt er ook niets gezegd over het feit dat de vruchtgebruiker de zaken die bestemd zijn om vervreemd te worden, kan vervreemden.²⁵

Vruchtgebruik kan zowel een vermogensrecht als een zakelijk recht uitmaken. Het is namelijk geplaatst in het derde boek bij de vermogensrechten maar wanneer het vruchtgebruik betrekking heeft op een zaak, is het een beperkt zakelijk recht.²⁶ Zaken zijn "voor de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten".²⁷ Een zaak is bijvoorbeeld een stuk grond.²⁸ In deze masterproef gaat het om vruchtgebruik dat gevestigd is op grond of op een gebouw waardoor het een zakelijk recht is. Vruchtgebruik wordt afgeleid uit een ander meer omvattend recht dat met het vruchtgebruik bezwaard is.²⁹ Dat recht is de eigendom.³⁰

²¹ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 183; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 534.

²² H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, tome VI*, Brussel, Bruylant, 1942, 153 en 157; R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 51; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 375; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 81.

²³ Art. 3: 201 N.B.W.; H.J. SNIJDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 520.

²⁴ Art. 3:207 N.B.W.; T.J. Mellema-Kranenburg, *GS vermogensrecht, 1 Begripsbepaling*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0BB&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

²⁵ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 319.

²⁶ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 321; J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Burgerlijk wetboek, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2011, 1785; H.J. SNIJDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 520; C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 640.

²⁷ Art. 3: 8 N.B.W.

²⁸ F.H.J. MIJNSSEN, *Asser Serie*, 2008, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009EAD11&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 02/05/2016, 2.

²⁹ J. E. WICHERS, *Natrekking, vermenging en zaaksvorming*, Groningen, s.n., 2002, 297.

³⁰ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, Zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 244.

De vruchtgebruiker is niet verplicht is om de zaak in stand te houden.³¹ Dit werd niet in de definitie opgenomen. Voor de komst van het nieuwe burgerlijk wetboek in Nederland in 1992 was dit wel het geval. Toen gold er voor de vruchtgebruiker in Nederland de plicht om de goederen in stand te houden.³² Wat voor de instandhoudingsplicht in de plaats kwam, was de regel uit art. 3: 207, eerste lid N.B.W. waarin men kan lezen dat de vruchtgebruiker het goed kan gebruiken of verbruiken volgens de regels die bepaald werden bij de vestiging van het vruchtgebruik. Indien deze regels ontbreken, moet de vruchtgebruiker kijken naar de aard van het goed. Hierbij moet hij ook de plaatselijke gewoonten in acht nemen die gelden ten aanzien van het gebruik of verbruik van het goed.³³

Volgens Mellema-Kranenburg is er wel een verplichting tot instandhouding en kan die afgeleid worden uit het feit dat er in de definitie van vruchtgebruik bepaald is dat de vruchtgebruiker de vruchten kan trekken. Het kan volgens hem ook afgeleid worden uit het feit dat de vruchtgebruiker de verplichting heeft om zich als een goed vruchtgebruiker te gedragen.³⁴

In beide landen dringt zich een wijziging van de definitie op.

In België kunnen er al talrijke andere definities teruggevonden worden. Eén van deze definities is die van Herbots: "Vruchtgebruik is het zakelijk en tijdelijk recht om andermans zaak te gebruiken in overeenstemming met de gekregen bestemming en ervan te genieten zoals een goed huisvader".³⁵ Deze definitie beantwoordt beter aan de realiteit daar de auteur wel melding maakt van de twee essentiële kenmerken van vruchtgebruik die eerder ontbraken. Dit zijn het tijdelijke en zakelijke karakter van vruchtgebruik. Daarnaast wordt er niet meer gesteld dat de vruchtgebruiker in dezelfde mate als de eigenaar van de zaak kan genieten en deze op dezelfde wijze kan gebruiken, maar dat de vruchtgebruiker de bestemming moet eerbiedigen en dat hij zich moet gedragen als een goede huisvader. Ten slotte heeft de auteur de instandhoudingsplicht, die niet essentieel is aan vruchtgebruik, uit de definitie gelaten.

Ook in Nederland dringt zich een wijziging aan de definitie op. Het is namelijk mogelijk om de vruchtgebruiker ruimere bevoegdheden toe te kennen dan wat men in art. 3: 201 N.B.W. terugvindt.³⁶ Een andere definitie zou kunnen zijn: Vruchtgebruik geeft het recht om tijdelijk goederen die aan een ander toebehoren te gebruiken- en zelfs in bepaalde omstandigheden te

³¹ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, Zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 244; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 495.

³² T.J. Mellema-Kranenburg, GS vermogensrecht, 1 Begripsbepaling, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0BB&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

³³ Art. 3: 207, eerste lid N.B.W.; C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 641.

³⁴ T.J. Mellema-Kranenburg, GS vermogensrecht, 1 Begripsbepaling, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0BB&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

³⁵ J. HERBOTS, M. LERNOUT, "vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.1-4; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 42.

³⁶ Art. 3:207 N.B.W.; T.J. Mellema-Kranenburg, GS vermogensrecht, 1 Begripsbepaling, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0BB&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

³⁶ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 319.

verbruiken, te vervreemden of te verteren- en daarvan de vruchten te genieten. Om de definitie werkbaar te houden wordt ervoor gekozen om niet in de definitie op te nemen dat het normaal een vermogensrecht is maar wanneer het op een zaak gevestigd is een zakelijk recht is.

1.2. Grondslag bouwbevoegdheid

Zoals blijkt uit de inleiding zal deze thesis zich toespitsen op de bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker. De vruchtgebruiker heeft het recht om te bouwen, maar moet hierbij wel binnen zijn rechten blijven en zijn plichten respecteren.³⁷ Dit zijn de verplichting om zich te gedragen als goede huisvader het eerbiedigen van de bestemming en de instandhoudingsplicht. De bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker is naar Belgisch recht een aspect van het gebruiksrecht.³⁸ Art. 578 BW vormt de grondslag van de bouwbevoegdheid en bepaalt dat de vruchtgebruiker het goed kan gebruiken zoals de eigenaar zelf. Vanwege dit gebruiksrecht krijgt de vruchtgebruiker ook het recht om te bouwen.³⁹ Het recht op bouwen wordt daarnaast impliciet afgeleid uit art. 599 BW. Volgens dit artikel kan de vruchtgebruiker geen vergoeding krijgen voor de verbeteringen die hij aan het goed heeft aangebracht. Hieruit blijkt dat de vruchtgebruiker verbeteringen aan het goed kan aanbrengen en dat hij kan bouwen.⁴⁰ Hier bestaat overigens geen discussie over in de rechtsleer en rechtspraak.⁴¹

In Nederland leidt men de bouwbevoegdheid af uit art. 3:208 N.B.W. Dit artikel bepaalt dat de vruchtgebruiker veranderingen en toevoegingen aan de in vruchtgebruik gegeven zaak mag wegnemen. Het recht op wegname impliceert dat de vruchtgebruiker veranderingen aan het goed mag doorvoeren en er zaken aan toe mag voegen.⁴² Art. 3: 207, eerste lid N.B.W. bepaalt dat de vruchtgebruiker de goederen moet gebruiken of verbruiken volgens de regels die bij de vestiging gesteld werden of dat hij bij gebreke van zulke regels de aard van de goederen in acht moet nemen evenals de plaatselijke gewoonten die gelden voor het gebruik of verbruik van dergelijke goederen.

1.3 Vruchtgebruik als afwijking op de natrekking

De definitie van natrekking vinden we terug in art. 546 BW: "De eigendom van een roerende of een onroerende zaak geeft recht op al wat zij voortbrengt en op hetgeen, hetzij natuurlijk, hetzij kunstmatig, als bijzaak ermee verenigd wordt. Dit recht wordt recht van natrekking genoemd".⁴³ Natrekking is een wijze van eigendomsverkrijging.⁴⁴ Wanneer twee zaken aan meerderde personen

³⁷ J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR*, 2009, afl. 3, (1476) 1476; S. RUYSSCHAERT, G. POPPE, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Maklu, 2013, 122.

³⁸ R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 53.

³⁹ J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1028; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 249.

⁴⁰ D. MEULEMANS, *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, 236.

⁴¹ N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 111.

⁴² M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 239.

⁴³ Art. 546 BW; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1022.

⁴⁴ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, zakenrecht Deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1026; D. Michiels, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 304; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt." *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-1 en 9.

toekomen, is er een eigendomsconflict. Indien het niet mogelijk is om beide zaken los te koppelen, noch om elke zaak aan de respectieve eigenaar te geven wegens te groot economisch verlies, worden beide zaken slechts aan één persoon toegewezen.⁴⁵ Aan de natrekking wordt een weerlegbaar vermoeden gekoppeld. Alles wat door een derde op de grond gebouwd wordt, wordt geacht eigendom van de grondeigenaar te zijn.⁴⁶ Eigendom is een bestendig recht en is eeuwigdurend.⁴⁷ Art. 552 BW beschouwt het eigendomsrecht als zo verreikend dat alles wat verenigd wordt met de grond geacht wordt tot de eigendom van de grondeigenaar te behoren, of dit nu boven of onder de grond is.⁴⁸ Dit kan geïllustreerd worden aan de hand van een voorbeeld. Wanneer een persoon een parkeerplaats voor een auto koopt in een gemeenschappelijke garage, zal deze persoon ook eigenaar worden van hetgeen er zich boven die specifieke parkeerplaats bevindt.⁴⁹ Hetzelfde geldt voor een gebouw dat op de bouwgrond van iemand anders wordt gebouwd.

Opdat de natrekking intreedt, moet aan drie voorwaarden voldaan worden.

Ten eerste moet er sprake zijn van twee van elkaar te onderscheiden lichamelijke zaken. Deze zaken moeten een eigendomsconflict kunnen doen ontstaan. Dit betekent dat wanneer de hoofdzaak gewoon bewerkt wordt, er niet voldaan is aan de voorwaarde.

Ten tweede moet het gaan om hoofd- en bijzaak waarbij het ene goed belangrijker is dan het andere. In geval van onroerende natrekking is het meestal de grond die als hoofdzaak beschouwd wordt. De gebouwen kunnen namelijk niet op zichzelf bestaan.

Ten derde moeten de zaken fysiek aan mekaar vastzitten.⁵⁰

In beginsel treedt de natrekking meteen in⁵¹ met als gevolg dat wanneer men bouwt op andermans grond, de grondeigenaar meteen eigenaar wordt van het gebouwde. Wanneer de vruchtgebruiker zou bouwen, zou dit niet voordelig zijn maar aangezien natrekking niet van openbare orde is, kan men van de regels afwijken.⁵² Hier bestaat geen discussie over in de rechtspraak en rechtsleer. Er heerst daarentegen wel discussie over hoe deze verzaking juridisch gekwalificeerd moet worden.⁵³

⁴⁵ D. MICHIELS, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 304; D. MICHIELS, "Het accessoir opstalrecht", *T.Not.* 2007, afl. 4, (213) 213.

⁴⁶ Cass. 7 juni 1974, *Arr. Cass.* 1974, 1107; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, Zakenrecht Deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1026; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt." *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3 - 1 en 3.

⁴⁷ Art. 712 BW.; D. MICHIELS, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 305.

⁴⁸ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt." *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3 - 1.

⁴⁹ Vred. Brussel 30 oktober 1972, *T. Vred.* 1973, 54; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt." *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3 - 1.

⁵⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, zakenrecht Deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1024, 1027-1028; D. MICHIELS, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 304-305; D. MICHIELS, "Het accessoir opstalrecht", *T.Not.* 2007, afl. 4, (213) 213; T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond-in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen-vergoedingsregeling- enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 327-328.

⁵¹ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, Zakenrecht Deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1029-1030; D. MICHIELS, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 305; D. MICHIELS, "Het accessoir opstalrecht", *T.Not.* 2007, afl. 4, (213) 215.

⁵² D. MICHIELS, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 305; D. MICHIELS, "Het accessoir opstalrecht", *T.Not.* 2007, afl. 4, (213) 213; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt.", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3 - 14.

⁵³ D. MICHIELS, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 305- 306; D. MICHIELS, "Het accessoir opstalrecht", *T.Not.* 2007, afl. 4, (213) 216; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt.", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3 - 14.

Het is niet altijd even duidelijk of het gaat om de vestiging van een zelfstandig opstalrecht, om de vestiging van een recht *sui generis*, dan wel om het tot stand brengen van een erfdiensbaarheid of dat verzaakt wordt aan het wettelijk vermoeden uit art. 533 BW.⁵⁴ Het Hof van Cassatie heeft deze zaak beslecht door te oordelen dat wanneer verzaakt wordt aan de natrekking, er een zelfstandig opstalrecht gevestigd wordt⁵⁵ wat de grondslag is voor de tijdelijke eigendomssplitsing tussen het gebouwde en de grond.⁵⁶ Dit brengt enkele beperkingen met zich mee. Een zelfstandig opstalrecht is onderworpen aan een maximumduur van 50 jaar.⁵⁷ Dit betekent dat wanneer gebouwd wordt op andermans grond via een opstalrecht dit hooguit voor 50 jaar kan. Echter, deze beperking in de tijd geldt enkel voor de zelfstandige opstalrechten. In geval van vruchtgebruik betreft het geen zelfstandig opstalrecht, maar een accessoir opstalrecht.⁵⁸ De accessoire opstalrechten worden niet geregeld door de opstalwet⁵⁹ wat ervoor zorgt dat er geen sprake is van een beperking van de duurtijd tot 50 jaar.⁶⁰ Een accessoir opstalrecht volgt namelijk het statuut van het hoofdrecht. Bij vruchtgebruik is de beperking in de duur beperkt tot het leven van de vruchtgebruiker of tot een bepaalde termijn.⁶¹ Voor zolang het vruchtgebruik bestaat, wordt er verzaakt aan de regels van de natrekking.⁶² Hier zal verder op ingegaan worden in het derde hoofdstuk, meer bepaald in onderverdeling 3.1.

Ook het Nederlands recht onderscheidt een zelfstandig van een afhankelijk opstalrecht.⁶³ Hier kan een opstalrecht enkel gevestigd worden op lichamelijke zaken.⁶⁴ Onroerende zaken voldoen hier aan.

Volgens art. 3:7 N.B.W. kan een accessoir recht niet bestaan zonder een ander recht omdat het er zodanig mee verbonden is.⁶⁵ Dit heeft als gevolg dat wanneer het hoofdrecht tenietgaat het

⁵⁴ D. Michiels, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 305- 306; D. MICHIELS, "Het accessoir opstalrecht", *T.Not.* 2007, afl. 4, (213) 216.

⁵⁵ Cass. 19 mei 1988, *Arr.Cass.* 1987-1988, 1230; D. Michiels, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 306; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt.", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3 – 14-15.

⁵⁶ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt.", *OGP*, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3 – 15.

⁵⁷ D. MICHIELS, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 306.

⁵⁸ D. MICHIELS, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 307; D. MICHIELS, "Het accessoir opstalrecht", *T.Not.* 2007, afl. 4, (213) 218.

⁵⁹ D. Michiels, "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, (304) 306; D. MICHIELS, "Het accessoir opstalrecht", *T.Not.* 2007, afl. 4, (213) 218; R. TIMMERMANS, "Bijzondere vormen van verticale en horizontale splitsing van eigendom", *OGP* 2009, afl. 209, (21) 25.

⁶⁰ R. TIMMERMANS, "Bijzondere vormen van verticale en horizontale splitsing van eigendom", *OGP* 2009, afl. 209, (21) 25; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt.", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3 – 16.

⁶¹ Art. 617 BW; Cass. 3 juli 1879, *Pas.* 1879, I, 342; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1022; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 42; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10 (530) 536; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 247.

⁶² A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 266; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2013, 84.

⁶³ Art. 5: 101 N.B.W.; S. BOULY, *De verhouding tussen de opstallen en de grond*, Leuven, KULeuven, 2014, 281; J. DE JONG, M. PLOEGER, *Erfpacht en opstal*, Deventer, Kluwer, 2008, 74; F.H.J. MIJNSSEN, P. DE HAAN, *Zakenrecht boek I*, Zwolle, Asser, 1992, 10.

⁶⁴ S. BOULY, *De verhouding tussen de opstallen en de grond*, Leuven, KULeuven, 2014, 237.

⁶⁵ Art. 3: 7 N.B.W.; F.H.J. MIJNSSEN, P. DE HAAN, *Zakenrecht boek I*, Zwolle, Asser, 1992, 10.

accessoire recht eveneens tenietgaat.⁶⁶ Een accessoir opstalrecht is verbonden met een huurrecht, een pachtrecht of een zakelijk genotsrecht zoals vruchtgebruik.⁶⁷

Vooraleer de natrekking kan intreden moet er aan de volgende voorwaarden voldaan zijn: Ten eerste moeten er minstens twee zaken zijn die aan verschillende eigenaren toebehoren. Ten tweede kan één van deze zaken als hoofdzaak aangemerkt worden. De andere zaak kan als een bestanddeel aangemerkt worden.⁶⁸ Er moet dus een hiërarchie bestaan tussen de verschillende zaken.⁶⁹ Het opstalrecht in Nederland heeft geen beperking qua duur, maar is opzegbaar.⁷⁰ Het accessoire recht volgt het hoofdrecht. De bevoegdheden die de houder van een accessoir opstalrecht heeft, zijn beperkt.⁷¹ Indien een goed ééngemaakt wordt met de zaak die in vruchtgebruik gegeven was, blijft het vruchtgebruik bestaan indien de in vruchtgebruik gegeven zaak als hoofdzaak aan te merken was.⁷² Indien het twee onroerende zaken betreft, zal de grond als hoofdzaak gelden.⁷³

Bepaalde rechtsleer in Nederland is van oordeel dat het accessoir opstalrecht niet automatisch voortvloeit uit een gebruiks- of genotsrecht waar bouwbevoegdheid aan gekoppeld is. Het moet daarentegen overeengekomen worden. Indien dit niet overeengekomen wordt, is de derde die op de grond van een ander bouwt niet meteen eigenaar van het gebouwde. De grondeigenaar wordt daarentegen meteen eigenaar van het gebouwde door middel van de natrekkingsregels. Het gebruiks- en genotsrecht van de bouwer zorgt er wel voor dat de grondeigenaar de afbraak niet kan vorderen van hetgeen gebouwd werd. Vroeger was dit anders. Aanvankelijk was er wel automatisch een accessoir opstalrecht verbonden aan een genots- of gebruiksrecht. Deze leer stond bekend als de stichtingsleer. In een arrest van februari 1901 van de Hoge Raad in Nederland kende de Hoge Raad een eigendomsrecht toe aan de huurder van de grond. De Raad oordeelde dat de natrekking niet kon intreden doordat de huurder over een speciaal recht beschikte. Op verschillende plaatsen in de wet kon afgeleid worden dat de wetgever de huurder als eigenaar van de gehuurde grond beschouwde. Hierdoor moest het recht van de eigenaar van de grond wijken. Deze stichtingsleer werd evenwel verlaten. Er werd geoordeeld dat om de verticale natrekkingsregels te doorbreken er een zelfstandig opstalrecht gevestigd moest worden. Een minderheid binnen de Nederlandse rechtsleer is van oordeel dat er afbreuk wordt gedaan aan de natrekkingsregels doordat de huurder de opgerichte constructies mag afbreken. Hij heeft een wegneemrecht dat tegenstelbaar is aan derden. In het arrest van de Hoge Raad van 2 juni 1989 oordeelde de Raad dat het wegneemrecht van de huurder tegenwerpelijk is aan de schuldeisers van de grondeigenaar. Desalniettemin is het merendeel van de Nederlandse rechtsleer van oordeel dat een wegneemrecht de houder van het gebruik- en genotsrecht enkel een verbintenisrechtelijke aanspraak oplevert en de natrekkingsregels dus niet doorbreekt.⁷⁴

⁶⁶ F.H.J. MIJNSSEN, P. DE HAAN, *Zakenrecht boek I*, Zwolle, Asser, 1992, 11.

⁶⁷ J. DE JONG, M. PLOEGER, *Erfpacht en opstal*, Deventer, Kluwer, 2008, 74.

⁶⁸ DE GROOT., "Zakelijke rechten", Kluwer 2010, losbl. 21; H.J. SNIJDEERS, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 235.

⁶⁹ H.J. SNIJDEERS, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 235.

⁷⁰ S. BOULY, *De verhouding tussen de opstallen en de grond*, Leuven, KULeuven, 2014, 449.

⁷¹ J. DE JONG, M. PLOEGER, *Erfpacht en opstal*, Deventer, Kluwer, 2008, 74.

⁷² J. E. WICHERS, *Natrekking, vermenging en zaaksvorming*, Groningen, s.n. 2002, 298.

⁷³ DE GROOT., "Zakelijke rechten", Kluwer 2010, losbl. 22; H.J. SNIJDEERS, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 235.

⁷⁴ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 321-323.

Hier zien we dus een groot verschil met België. In België wordt de vruchtgebruiker meteen eigenaar van hetgeen hij gebouwd heeft doordat de natrekkingsregels uitgesteld worden. In Nederland daarentegen is een deel van de rechtsleer van oordeel dat er geen sprake is van het uitstellen van de natrekkingsregels indien niet overeengekomen is dat er een accessoir opstalrecht gekoppeld is aan het zakelijk genotsrecht van de vruchtgebruiker waar bouwbevoegdheid mee gepaard gaat. De vruchtgebruiker wordt hiermee niet automatisch eigenaar van hetgeen hij gebouwd heeft. Er geldt evenwel een waarborg voor de vruchtgebruiker. Het is de hoofdgerechtigde niet toegelaten om het gebouwde af te breken gedurende het vruchtgebruik. Ondanks deze waarborg is het duidelijk dat de vruchtgebruiker in België op dit vlak beter beschermd is dan de vruchtgebruiker in Nederland. Hij beschikt namelijk over een tijdelijk eigendomsrecht. Omgekeerd is dit voor de hoofdgerechtigde een betere regeling. Hij verwerft meteen de eigendom van hetgeen de vruchtgebruiker gebouwd heeft doordat de natrekkingsregels intreden. Er geldt evenwel een waarborg voor de vruchtgebruiker. Het is de hoofdgerechtigde niet toegelaten om het gebouwde af te breken.

1.3. Aanvang van het vruchtgebruik

Vooraleer de vruchtgebruiker mag bouwen, moet het vruchtgebruik aanvangen. Hiervoor moet verplicht aan een aantal voorwaarden voldaan worden. In België heeft de vruchtgebruiker twee plichten waaraan hij moet voldoen om het vruchtgebruik een aanvang te laten vinden waar in Nederland de vruchtgebruiker er drie heeft. Het is van belang dat de vruchtgebruiker aan deze verplichtingen voldoet. Zoals hierna zal blijken is de blote eigenaar, respectievelijk hoofdgerechtigde namelijk in bepaalde gevallen niet verplicht om de goederen af te geven. Dit betekent dat de vruchtgebruiker niet zal kunnen bouwen.

Ten eerste geldt er de verplichting om een staat op te stellen in geval van onroerende goederen of een inventaris in geval van roerende goederen.⁷⁵ Hierin kan een materiële beschrijving van de goederen opgenomen worden⁷⁶ om latere betwistingen omtrent de samenstelling van het vruchtgebruik tegen te gaan.⁷⁷ Op het einde van het vruchtgebruik is het aan de vruchtgebruiker om te bewijzen dat de slijtage die ingetreden is het gevolg is van veroudering en dat de vruchtgebruiker zich niet op onzorgvuldig wijze heeft gedragen.⁷⁸ De staat kan gebruikt worden om na te gaan welke schade er bijgekomen is sinds de materiële beschrijving van het goed. Voor het opstellen van de staat zijn er geen specifieke vormvereisten.⁷⁹ Zo is een authentieke akte niet vereist en volstaat een onderhandse akte. Opdat de staat tegenwerpelijk zou zijn, moeten beide partijen aanwezig zijn bij

⁷⁵ Art. 600 BW; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 191; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1050; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 251.

⁷⁶ N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 89-90.

⁷⁷ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Brussel, E. Story-Scientia, 1989, 182; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 251.

⁷⁸ V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2013, 79. Dit is dus een omkering van de bewijslast. Zelfs slijtage die inherent is aan een zorgvuldige uitoefening kan ten laste worden gelegd aan de vruchtgebruiker.

⁷⁹ N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 89-90.

het opstellen ervan.⁸⁰ Partijen zouden hierbij een beroep kunnen doen op een landmeter of op een architect omwille van hun kennis in bouwaangelegenheden.⁸¹

Daarnaast moeten beide partijen ook bekwaam zijn.⁸² Indien de vruchtgebruiker geen staat opstelt, is de blote eigenaar niet verplicht om het goed af te geven en heeft dit als gevolg dat de vruchtgebruiker het goed niet kan gebruiken; hij zal desgevallend ook niet kunnen bouwen.⁸³ Aan het opstellen van de staat kan een termijn gekoppeld worden. Toch dient hier voorzichtig mee omgesprongen te worden aangezien de vruchtgebruiker enkel na het opstellen van de staat in het genot kan treden.⁸⁴ Op het einde van het vruchtgebruik kan de blote eigenaar de samenstelling van de staat bewijzen met alle middelen van recht.⁸⁵ De blote eigenaar kan van zijn recht op staat of inventaris afstand doen, wat stilzwijgend kan gebeuren.⁸⁶ Wanneer de blote eigenaar zich bedenkt, kan hij eisen dat er alsnog een staat opgesteld wordt. Hij draagt dan wel zelf de kosten.⁸⁷

Er geldt een vermoeden dat de vruchtgebruiker de goederen teruggegeven heeft in de staat waarin ze zich bevonden indien er geen staat opgesteld werd.⁸⁸

In de hypothese dat de vruchtgebruiker verbouwingen zal moeten uitvoeren aan het in vruchtgebruik gegeven goed, kan het interessant zijn om nog een tweede staat op te maken. In de eerste staat wordt bepaald welke beschadigingen er aan het goed zijn en welke verbeteringswerken

⁸⁰ J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1050; N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 89-90; V. SAGAERT, S. SNAET, K. VANHOVE, "Deel IV Bouwen en zakenrecht", in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A. VERBEKE, K. DEKETELAERE, K. VANHOVE, B. DELVAUX (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (501) 528; J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR*. 2009, afl. 3, (1476) 1497-1498.

⁸¹ F. MOEYKENS, "Zakelijke rechten, vruchtgebruik op onroerend goed-burgerrechtelijke aspecten", *Vastgoed info* 2002, afl. 16, (1) 3.

⁸² B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50.

⁸³ Cass. 16 juni 1989, AR 5411 en Cass. 16 juni 1989, *Arr. Cass.* 1988-89; Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 611; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 194; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1051; J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR*. 2009, afl. 3, (1476) 1498; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 89; V. SAGAERT, K. VANHOVE, "Deel IV Bouwen en zakenrecht", in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (501) 528.

⁸⁴ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 254.

⁸⁵ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Brussel, E. Story-Scientia, 1989, 182.

⁸⁶ Luik 26 juni 1886, *Pas*. 1887, II, 138; C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Brussel, E. Story-Scientia, 1989, 182.

⁸⁷ V. SAGAERT, K. VANHOVE, "Deel IV Bouwen en zakenrecht", in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (501) 528; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 192-193; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2013, 80; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 89; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 543; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 77.

⁸⁸ V. SAGAERT, K. VANHOVE, "Deel IV Bouwen en zakenrecht", in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (501) 528; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 89.

er uitgevoerd dienen te worden. In de tweede staat kunnen de verschillende verbouwingen opgenomen worden die doorgevoerd werden en kan hiervoor een vergoeding bepaald worden.⁸⁹

In Nederland geldt deze verplichting voor de vruchtgebruiker ook. Hier spreekt men niet van staat of inventaris maar van boedelbeschrijving. De vruchtgebruiker is verplicht om op zijn kosten een boedelbeschrijving op te maken waarin eventueel de geldswaarde van de verschillende goederen kan worden opgenomen. Een onderhandse akte volstaat indien de hoofdgerechtigde aanwezig is bij het opmaken ervan en indien hij en de vruchtgebruiker geregeld hebben hoe de boedelbeschrijving bewaard wordt. Zo een regeling kan inhouden dat partijen overeenkomen om de boedelbeschrijving in twee exemplaren op te maken en dat elke partij er één bewaart. Indien toch voor een notariële akte geopteerd wordt, moet de hoofdgerechtigde aanwezig zijn of behoorlijk opgeroepen zijn.⁹⁰ De hoofdgerechtigde is niet verplicht om mee te werken aan de boedelbeschrijving. Het is voldoende dat hij behoorlijk opgeroepen wordt. Hij behoudt in elk geval zijn recht om tegenbewijs tegen de boedelbeschrijving te leveren. Dit recht blijft ook behouden indien hij bij de boedelbeschrijving aanwezig was, tenzij de hoofdgerechtigde en de vruchtgebruiker de boedelbeschrijving als bindend verklaard hebben.⁹¹

De boedelbeschrijving moet ten laatste opgemaakt worden wanneer het vruchtgebruik gevestigd wordt.⁹² Indien er tijdens het vruchtgebruik nog goederen bijkomen die onder het vruchtgebruik vallen, dienen deze bijgevoegd te worden bij de boedelverklaring.⁹³ Een boedelbeschrijving is niet verplicht indien er voorheen een bewind werd opgesteld en er daardoor al een boedelbeschrijving opgesteld werd.⁹⁴ Het is niet mogelijk om de vruchtgebruiker vrij te stellen van zijn plicht tot boedelbeschrijving⁹⁵ omdat deze verplichting als te belangrijk werd beschouwd. Partijen kunnen wel bepalen dat de kosten van de boedelbeschrijving gedragen zullen worden door de hoofdgerechtigde.⁹⁶ Deze laatste kan ook stipuleren dat het de vruchtgebruiker niet toegelaten is om bepaalde handelingen te stellen indien hij geen boedelbeschrijving opgemaakt heeft. Hij zou ook een termijn van verval kunnen invoeren. Indien de vruchtgebruiker binnen deze termijn geen boedelbeschrijving heeft opgemaakt, wordt er geen vruchtgebruik gevestigd. Hier bestaat evenwel

⁸⁹ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 255.

⁹⁰ Art. 205, eerste en zesde lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 250- 251; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 330; J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Burgerlijk wetboek, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2011, 1789; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 506; M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 248-249.

⁹¹ M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 249.

⁹² M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 248.

⁹³ C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 644.

⁹⁴ Art. 3: 205, eerste lid, N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 251; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 330; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 490; M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 248-249.

⁹⁵ Art. 3:205, vijfde lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 251; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 330; M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 249.

⁹⁶ C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 644.

kans op misbruik. Het kan namelijk voorvallen dat de hoofdgerechtigde de goederen in bezit heeft en niet wil meewerken aan de boedelbeschrijving waardoor de termijn kan verlopen.⁹⁷

Volgens art. 205, derde lid N.B.W. heeft de hoofdgerechtigde een opschortingsrecht. Hij is aldus niet verplicht om de goederen feitelijk af te geven indien de vruchtgebruiker geen boedelbeschrijving heeft opgemaakt.⁹⁸ Het betreft zowel een feitelijk als een juridisch opschortingsrecht. De goederen worden niet aan de vruchtgebruiker afgegeven en het vruchtgebruik kan niet ontstaan zolang de vruchtgebruiker geen boedelbeschrijving heeft opgemaakt.⁹⁹ Een andere mogelijke sanctie is het onder bewind stellen van het vruchtgebruik of het toekennen van het beheer aan de hoofdgerechtigde door de rechter.¹⁰⁰ Het niet opmaken van de boedelbeschrijving, kan namelijk als een ernstige tekortkoming in hoofde van de vruchtgebruiker opgevat worden.¹⁰¹

Bij de verplichting tot boedelbeschrijving hoort ook de verplichting voor de vruchtgebruiker om ieder jaar aan de hoofdgerechtigde te laten weten welke mutaties er zich hebben voorgedaan in het recht. Zo moet hij laten weten welke goederen er verdwenen zijn, wat er voor in de plaats is gekomen en welke voordelen de in vruchtgebruik gegeven goederen hebben opgeleverd¹⁰² en dit op zijn kosten.¹⁰³ Deze kennisgeving mag bij onderhandse akte maar partijen kunnen overeenkomen dat dit via notariële akte dient te gebeuren.¹⁰⁴ Er is geen wettelijke sanctie indien de vruchtgebruiker dit miskent. Wel kan de hoofdgerechtigde het vruchtgebruik onder bewind laten stellen of het beheer laten toekennen aan de hoofdgerechtigde indien de vruchtgebruiker ernstig tekortkomt aan zijn verplichtingen.¹⁰⁵ Het niet voldoen aan de jaarlijkse opgave kan een ernstige tekortkomingen uitmaken. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de hoofdgerechtigde de vruchtgebruiker al enkele keren aangemaand heeft tot het doen van de jaarlijkse opgave of wanneer de vruchtgebruiker veel te laat aan deze verplichting

⁹⁷ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 252.

⁹⁸ Art. 205, derde lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 251; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 331; J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Burgerlijk wetboek, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2011, 1789; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 249.

⁹⁹ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 251.

¹⁰⁰ Art. 3: 221 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 251; J. HIJMA, M. OLT Hof, *Nederlands vermogensrecht*, Deventer, Kluwer, 1993, 168; J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Burgerlijk wetboek, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2011, 1789.

¹⁰¹ Art. 3: 221 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 251; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 331; J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Burgerlijk wetboek, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2011, 1789; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 506.

¹⁰² W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 490; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 506.

¹⁰³ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 506.

¹⁰⁴ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 332.

¹⁰⁵ W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 490; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 506.

voldoet.¹⁰⁶ De vruchtgebruiker kan niet vrijgesteld worden van het voldoen aan de jaarlijkse opgave.¹⁰⁷

Deze verplichting kan niet teruggevonden worden in het Belgische recht maar zou wel ingevoegd moeten worden. Aangezien de kennisgeving via onderhandse akte kan gebeuren, brengt dit geen kosten met zich mee. Het is dus een zeer kleine last voor de vruchtgebruiker waardoor de blote eigenaar toch voldoende toezicht kan uitoefenen en snel kan ingrijpen indien nodig.

Ten tweede geldt er de verplichting om een zekerheid te stellen.¹⁰⁸ Het doel hiervan is om de blote eigenaar te beschermen tegen het onvermogen van de vruchtgebruiker en het spoort de vruchtgebruiker aan om zijn plichten te voldoen.¹⁰⁹ Een dergelijke zekerheid kan naast een borg ook een hypotheek, een pand, een bankwaarborg, de consignatie van een waarborgsom of een hypothecair mandaat zijn.¹¹⁰ Dit wordt afgeleid uit een arrest van het Franse Hof van Cassatie waarin het hof heeft bepaald dat de vruchtgebruiker een hypotheek kan vestigen in plaats van het stellen van een borg.¹¹¹

De waarde van de gestelde zekerheid moet gelijk zijn aan de schade die de vruchtgebruiker zou veroorzaken indien hij in zijn genotsbevoegdheid niet handelt als een goede huisvader. Het hoeft niet gelijk te zijn aan de waarde van het vruchtgebruik.¹¹² De blote eigenaar moet zich niet verzetten tegen de keuze van de vruchtgebruiker om te opteren voor een andere zekerheid dan een borg indien deze zekerheid dezelfde garantie zou bieden als het stellen van een borg. Indien de blote eigenaar

¹⁰⁶ Art. 3: 205, vierde lid N.B.W.; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 332 en 342; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJJITES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 291.

¹⁰⁷ Art. 3: 205, vijfde lid N.B.W.; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 332.

¹⁰⁸ Art. 601 BW; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 194; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1052; J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR*. 2009, afl. 3, (1476) 1495; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 90; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 543.

¹⁰⁹ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Brussel, E. Story-Scientia, 1989, 182.

¹¹⁰ J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR*. 2009, afl. 3, (1476) 1495; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 195; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 256; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2013, 80; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 91; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 543; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 78; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-491.

¹¹¹ Cass. (FR) 3 februari 1897, I, 601; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50.

¹¹² Rb. Brussel 25 februari 1992, *TBBR* 1992, 438; J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR*. 2009, afl. 3, (1476) 1495; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 256; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2013, 81; V. SAGAERT, K. VANHOVE, "Deel IV Bouwen en zakenrecht", in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (501) 529.

hier toch tegen zou handelen, riskeert hij misbruik van recht te maken.¹¹³ Zolang de vruchtgebruiker geen zekerheid heeft gesteld, ontvangt hij de goederen niet en kan hij niet beginnen te bouwen.¹¹⁴

Volgens art. 601 BW kan de vruchtgebruiker in bepaalde gevallen vrijgesteld worden van het stellen van een zekerheid.¹¹⁵ Dit kan impliciet gebeuren maar het moet wel zeker zijn.¹¹⁶ Het uitgangspunt is dat hier niet op terugkomen kan worden tenzij de vruchtgebruiker plots onvermogen wordt of rechtsmisbruik begaat.¹¹⁷ Indien de vruchtgebruiker nalaat een zekerheid te stellen, kan dit een fout betekenen in hoofde van de vruchtgebruiker.¹¹⁸ De onroerende goederen kunnen ook onder sekwestre worden gesteld of verhuurd worden.¹¹⁹ De inkomsten worden desgevallend aan de vruchtgebruiker uitgekeerd en het beheer wordt de vruchtgebruiker ontnomen.¹²⁰ De vervallenverklaring kan hier niet toegepast worden.¹²¹

De verplichting tot het stellen van een zekerheid bestaat eveneens in Nederland en kan zowel persoonlijk als zakelijk zijn. Ook in Nederland bestaat de mogelijkheid tot vrijstelling. Het stellen van een zekerheid is bovendien niet verplicht indien er reeds een bewind was ingesteld op voorwaarde dat de belangen van de hoofdgerechtigde voldoende gewaarborgd zijn door het bewind.¹²² Indien de vruchtgebruiker onvermogen is, kan het vruchtgebruik onder bewind gesteld worden. De bewindvoerder komt de verplichtingen die de vruchtgebruiker heeft ten aanzien van de hoofdgerechtigde na.¹²³

Indien de zekerheid na verloop van tijd onvoldoende dekking zou bieden, is het aan de vruchtgebruiker om deze uit te breiden of te vervangen tenzij de vermindering van de zekerheid aan de hoofdgerechtigde zelf te wijten is.¹²⁴ Omdat op voorhand niet geweten is welke schade er mogelijk

¹¹³ B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VERECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50.

¹¹⁴ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10 (530) 544.

¹¹⁵ Art. 601 BW; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 195; J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR.* 2009, afl. 3, (1476) 1498; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2013, 81; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 91; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 545.

¹¹⁶ B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VERECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50.

¹¹⁷ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Brussel, E. Story-Scientia, 1989, 182; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2013, 81; W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-491; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-491; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 256.

¹¹⁸ B. Van Baeveghem, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VERECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50.

¹¹⁹ Art. 602 BW.

¹²⁰ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 544.

¹²¹ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 258; B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets", noot onder HvB Gent 27 juni 2002, *TBPR* 2004, (31) 33.

¹²² Art. 3: 206, eerste lid N.B.W.; J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Burgerlijk wetboek, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2011, 1789-1790; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 490; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 507.

¹²³ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 262.

¹²⁴ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992,

intreedt, moet er een schatting gemaakt worden van het risico op schade. Hierbij wordt rekening gehouden met de bevoegdheden evenals verplichtingen van de vruchtgebruiker. Indien de vruchtgebruiker bijvoorbeeld verteringsbevoegdheid krijgt toegekend door de hoofdgerechtigde, kan deze laatste het volledige vruchtgebruik vermogen teloor zien gaan. De verplichting tot het stellen van een zekerheid is in dergelijk geval erg belangrijk.¹²⁵

Indien de hoofdgerechtigde en de vruchtgebruiker het niet eens geraken over hoe groot de zekerheid moet zijn, welke aard deze moet hebben of over de genoegzaamheid van het bewind, komt de beslissingsmacht hierover toe aan de rechter.¹²⁶ Indien de vruchtgebruiker geen zekerheid stelt, kan ook hier het vruchtgebruik onder bewind gesteld worden of kan het beheer van het vruchtgebruik toegekend worden aan de hoofdgerechtigde.¹²⁷ Art. 3:206 N.B.W. bepaalt niet dat de hoofdgerechtigde een opschortingsrecht heeft indien de vruchtgebruiker geen zekerheid stelt. De hoofdgerechtigde kan wel een beroep doen op art. 6:52 jo. art. 6:55 N.B.W. om alsnog over een opschortingsrecht te beschikken. Als schuldenaar die een opeisbare vordering heeft op zijn schuldeiser kan hij zijn verbintenis opschorten totdat de vruchtgebruiker aan zijn verplichting voldaan heeft.¹²⁸ Voorwaarde is dat er voldoende samenhang bestaat tussen de vordering en de verbintenis.¹²⁹ In geval van vrijstelling van zekerheid heeft de hoofdgerechtigde het recht om ieder jaar aan de vruchtgebruiker te vragen om het goed te kunnen bekijken.¹³⁰ Dit geldt echter alleen in geval van zaken zoals bedoeld in art. 3: 2 N.B.W. Het gaat om voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten.¹³¹ Ook wanneer de vruchtgebruiker niet aan deze verplichting voldoet, kan dit een ernstige tekortkoming uitmaken van zijn verbintenissen en kan het vruchtgebruik onder bewind worden gesteld of kan het beheer toegekend worden aan de hoofdgerechtigde.¹³²

In beide landen is het mogelijk om de vruchtgebruiker vrij te stellen van het stellen van een zekerheid, wat nuttig kan zijn in die gevallen waarin de blote eigenaar uit vrijgevigheid wil handelen. In sommige gevallen wil deze laatste namelijk niet dat de vruchtgebruiker veel kosten zal hebben. Denk maar aan vruchtgebruik in familiale kring. In België kan de blote eigenaar hier niet op

252; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 333.

¹²⁵ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 261.

¹²⁶ W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 490.

¹²⁷ Art. 3: 221, eerste lid N.B.W.; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer 2008, 281, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009EAD0C&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 26/03/2016, 1; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 490; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 291.

¹²⁸ Art. 6: 52, eerste lid N.B.W.; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 262.

¹²⁹ Art. 6: 52, tweede lid N.B.W.; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 262.

¹³⁰ Art. 206, tweede lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 253; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, Zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 333 en 342; J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Burgerlijk wetboek, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2011, 1790; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 490; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 507; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 262.

¹³¹ Art. 3: 2 N.B.W.; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 274 en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009EAF4C&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, 1, laatst geconsulteerd op 26/03/2016.

¹³² F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 333; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 291.

terugkomen behalve in de gevallen wanneer de vruchtgebruiker misbruik van recht begaat of wanneer hij plots onvermogen wordt. Dit is een goede regeling vanwege de rechtszekerheid.

In België gelden enkel de twee eerder vernoemde verplichtingen. In Nederland geldt er echter nog een derde verplichting. Dit is de verplichting om een verzekering af te sluiten. Aangezien deze verplichting niet in België bestaat, wordt ervoor gekozen om deze verplichting eerst naar Nederlands recht te bespreken en om daarna na te gaan of er ook in België plaats is om het afsluiten van een verzekering verplicht te stellen.

De vruchtgebruiker moet op zijn kosten een verzekering aangaan. Dit vloeit voort uit de instandhoudingsplicht van de vruchtgebruiker¹³³, en is inherent aan de verplichting om zich te gedragen als een goed vruchtgebruiker.¹³⁴ Het beoogt de hoofdgerechtigde te beschermen tegen verlies van het vermogen van de vruchtgebruiker.¹³⁵

De vruchtgebruiker moet het goed verzekeren tegen de gevaren waartegen gewoonlijk een verzekering wordt afgesloten. Het is echter niet nodig om het goed te verzekeren tegen elk mogelijk gevaar.¹³⁶ Dit is bijvoorbeeld het geval met kleine schaderisico's waarvoor de vruchtgebruiker zich niet moet verzekeren en ervoor kan kiezen om de schade zelf te dragen. Indien deze schade dan intreedt, moet de vruchtgebruiker de schade herstellen op grond van zijn verplichting tot het doorvoeren van de normale herstellingen. In geval van niet doorvoeren van de herstellingen zal de vruchtgebruiker de schade moeten vergoeden.¹³⁷ Indien het een vruchtgebruik op een gebouw betreft, is de vruchtgebruiker verplicht een brandverzekering af te sluiten.¹³⁸ Evenzeer zal het gebruik¹³⁹ en de omvang die de mogelijke schade kan aannemen¹⁴⁰ de benodigde verzekering bepalen.

De uitkering van de verzekering is bedoeld om de goederen die in vruchtgebruik gegeven werden en beschadigd raakten, te herstellen.¹⁴¹ Art. 3:209 N.B.W. handelt enkel over de verzekering ten behoeve van de hoofdgerechtigde. Indien de verzekering ten behoeve van hem werd afgesloten, komt de uitkering de hoofdgerechtigde toe, maar valt ze door middel van zaaksvervanging onder het

¹³³ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 254; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 334; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 263-264.

¹³⁴ W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 490.

¹³⁵ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 264.

¹³⁶ Art. 3: 209 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 254; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 334-335.

¹³⁷ H.J. SNIJDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 532; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 252.

¹³⁸ Art. 3: 209 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 254; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 334.

¹³⁹ T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, verzekeringsplicht bij: burgerlijk wetboek boek 3, artikel 209*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1DB&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

¹⁴⁰ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 264.

¹⁴¹ Art. 3: 214, eerste lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 254; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 335; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 265.

vruchtgebruik. De vruchtgebruiker mag daarom de uitkering innen, maar moet deze gebruiken om de goederen te herstellen.¹⁴² Indien de goederen niet hersteld kunnen worden, komt de uitkering toe aan de hoofdgerechtigde.¹⁴³

In sommige gevallen wordt een verzekering afgesloten die niet alleen ten gunste van de hoofdgerechtigde is, maar ook van de vruchtgebruiker. Het deel van de uitkering dat aan de vruchtgebruiker toekomt, moet niet aan de hoofdgerechtigde afgestaan worden.¹⁴⁴

Indien de vruchtgebruiker geen verzekering afsluit, kan de hoofdgerechtigde dit doen en kan hij de kosten verhalen op de vruchtgebruiker.¹⁴⁵ De vruchtgebruiker zal aansprakelijkheid oplopen indien hij geen verzekering afsloot en de in vruchtgebruik gegeven goederen beschadigd worden.¹⁴⁶ Het niet afsluiten van een verzekering kan ook een ernstige tekortkoming van de vruchtgebruiker uitmaken zodat het vruchtgebruik onder bewind gesteld kan worden of het beheer toegekend kan worden aan de hoofdgerechtigde.¹⁴⁷

De verplichting om een verzekering af te sluiten voor zaken waartegen men zich gebruikelijk verzekert, vinden we niet terug naar Belgisch recht.¹⁴⁸ De blote eigenaar kan de vruchtgebruiker niet dwingen om een verzekering af te sluiten. Evenmin kan hij de vruchtgebruiker ertoe dwingen om de premies te betalen van een reeds bestaande verzekering. Uit de praktijk blijkt dat het meestal de blote eigenaar is die een verzekering af zal sluiten en er de premies van betaalt.¹⁴⁹

Met betrekking tot de verzekeringsplicht kan in België de klassieke leer tegenover een meer recente leer geplaatst worden. De klassieke leer gaat ervan uit dat aangezien de vruchtgebruiker niet instaat

¹⁴² Art. 209, eerste lid N.B.W. jo. art. 3: 213, eerste lid N.B.W.; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, verzekeringsplicht bij: burgerlijk wetboek boek 3, artikel 209*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1DB&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 335; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 264-265; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 255.

¹⁴³ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 335.

¹⁴⁴ HR 24 april 1992, NJ 1993, 610 en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=0019E6D7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 254; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, verzekeringsplicht bij: burgerlijk wetboek boek 3, artikel 209*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1DB&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 335; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 255.

¹⁴⁵ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 254; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 334; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 265; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, verzekeringsplicht bij: burgerlijk wetboek boek 3, artikel 209*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1DB&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 255.

¹⁴⁶ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 254.

¹⁴⁷ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 342; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 291.

¹⁴⁸ C. CLAEYS, *Usufruit et nue-propiété, principes et actualités*, Waterloo, Kluwer, 2007, 77; J. KOKELEBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT, R. JANSSEN, "Overzicht van rechtspraak, Zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, afl. 3, 1489.

¹⁴⁹ C. CLAEYS, *Usufruit et nue-propiété, principes et actualités*, Waterloo, Kluwer, 2007, 77 en 205.

voor toevallig verlies of tenietgaan door overmacht, hij niet verplicht is om een verzekering af te sluiten. De meer recente leer stelt dat het afsluiten van een verzekering past in het kader van een goed beheer. De restitutieplicht zal namelijk niet nageleefd kunnen worden indien de zaak teniet gaat door de fout van de vruchtgebruiker en dit de insolventie van de vruchtgebruiker met zich meebrengt.¹⁵⁰

Het verplicht stellen van een verzekering kan erg nuttig zijn. In geval van een onroerend goed zou een brandverzekering en een verzekering tegen risico's die daarmee verwant zijn, kunnen worden afgesloten. Het afsluiten van een dergelijke verzekering biedt verschillende voordelen. Art. 607 BW bepaalt dat de vruchtgebruiker en de blote eigenaar niet verplicht zijn om hetgeen door ouderdom ingestort is terug herop te bouwen met als gevolg dat de vruchtgebruiker ontslagen wordt van zijn verplichting tot teruggave indien het onroerend goed door instorting teniet gaat. Dit kan voorkomen worden door het afsluiten van een verzekering. Art. 624 BW bepaalt dat wanneer de vruchtgebruiker het genot en gebruik kreeg van een gebouw, maar niet van de onderliggende grond, hij geen genot en gebruik kan uitoefenen op de grond indien het gebouw teniet gaat door instorting of door brand. Door het afsluiten van een verzekering zou ook dit vermeden kunnen worden.¹⁵¹ Casman is van oordeel dat de blote eigenaar en de vruchtgebruiker best samen dezelfde polis aangaan in hetzelfde verzekeringskantoor. Hierbij laten ze best vaststellen wie de premies van de verzekering zal betalen en hoe de verzekeraar het bedrag moet uitbetalen indien het verzekerde risico intreedt. Zo is er geen discussie mogelijk over de aard en het effect van het intreden van het risico, over welk deel aan welke partij moet uitbetaald worden, en welke schade elke partij geleden heeft.¹⁵²

Het afsluiten van verzekeringen kadert binnen "het zich gedragen als een goede huisvader".¹⁵³ Laurent is daarentegen van mening dat het afsluiten van een verzekering voor de vruchtgebruiker niet verplicht is. Het kan namelijk niet teruggevonden worden in de wet. Indien partijen toch van plan zijn om een verzekering aan te gaan, kan de verdeling in de lasten hiervan volgens deze auteur niet geregeld worden zoals in de artikelen 608-609 BW omdat het hier niet gaat om iets wat aan de vruchtgebruiker opgelegd wordt, maar om een vrijwillige handeling van beide partijen.¹⁵⁴

Naar mijn mening is het aangewezen om net zoals in Nederland het stellen van een zekerheid verplicht te stellen. De vruchtgebruiker heeft namelijk een instandhoudingsplicht ook al maakt dit geen essentieel onderdeel uit van het vruchtgebruik. De kosten van de verzekering moeten voor rekening zijn van de vruchtgebruiker. Evenwel vind ik dat het mogelijk moet zijn om de vruchtgebruiker hiervan vrij te stellen zodat het mogelijk blijft om de vruchtgebruiker met weinig kosten op te zadelen in bijvoorbeeld familiale aangelegenheden.

¹⁵⁰ J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-7. Klassieke visie bv: De Page en Dekkers. Recente visie: Herbots, Lernout.

¹⁵¹ H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom. Zeven aandachtspunten." In B. TILLEMANS, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 64-65.

¹⁵² H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom. Zeven aandachtspunten." In B. TILLEMANS, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 65.

¹⁵³ W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-491; X., "Hoofdstuk 39 Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-491.

¹⁵⁴ S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 144.

De zekerheid die de vruchtgebruiker in België moet aangaan is namelijk niet gelijk aan de waarde van het vruchtgebruik, maar aan de schade die zou kunnen intreden indien de vruchtgebruiker zich niet als een goede huisvader gedraagt. Mijn inziens biedt deze borg bijgevolg onvoldoende bescherming voor de blote eigenaar. Ook al is de vruchtgebruiker verantwoordelijk voor het verlies van de zaak en kan hij daarvoor aansprakelijkheid oplopen, deze aansprakelijkheid levert niets op in geval van insolventie.

Daarnaast kan zoals Casman laat weten, de verzekering ook erg nuttig zijn om te voorkomen dat de vruchtgebruiker niets moet teruggeven indien het goed door toeval of door fout van een derde teniet ging. Daarnaast kan het vruchtgebruik ook op de uitkering voortgezet worden. Deze plicht komt dus beide partijen ten goede, ook al brengt dit een extra kost voor de vruchtgebruiker met zich mee.

Het is onredelijk om van de vruchtgebruiker te verwachten dat hij zich verzekert tegen elk risico, maar het is billijk om te verwachten dat hij zich verzekert tegen courante gevaren. Hier dient dus het voorbeeld van Nederland gevolgd te worden. De vruchtgebruiker zal in geval van onroerend goed een brandverzekering moeten afsluiten.

2. Bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker

Het is de vruchtgebruiker zowel naar Belgisch als naar Nederlands recht toegelaten om te bouwen. Deze bouwbevoegdheid is echter begrensd. Wanneer de vruchtgebruiker wil bouwen, zal hij enkele regels in acht moeten nemen. In dit hoofdstuk zullen de volgende drie verplichtingen besproken worden. Ten eerste moet de vruchtgebruiker zich gedragen als een goede huisvader. Ten tweede moet hij de bestemming eerbiedigen. Ten derde moet hij de goederen in stand houden. Bij deze laatste verplichting zal ook de plicht tot het doorvoeren van de herstellingen besproken worden aangezien dit er deel van uitmaakt.

Hoewel de drie verplichtingen nauw samenhangen worden ze voor de duidelijkheid apart behandeld. Bij elke verplichting wordt nagegaan waaruit deze bestaat in België en wordt een vergelijking gemaakt met Nederland. Na de bespreking van de inhoud van de verplichting zullen de verschillende mogelijke sancties besproken worden bij elke verplichting.

Naast bovenstaande verplichtingen speelt ook de vestigingsakte een grote rol bij het bepalen van de manier waarop de vruchtgebruiker zich ten aanzien van de in vruchtgebruik gegeven goederen moet gedragen. De vestigingsakte laat partijen namelijk toe om bepaalde regels verder te verduidelijken en wordt vaak gebruikt om van de bestaande regels af te wijken.

2.1. Goede huisvader

Eén van de grenzen aan de bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker in België is dat hij zich als een goede huisvader moet gedragen.¹⁵⁵ Dit is een abstract criterium¹⁵⁶; het betreft een "normale, redelijke en voorzichtige huisvader"¹⁵⁷ of een vruchtgebruiker die normaal, vooruitziend en zorgvuldig moet zijn.¹⁵⁸

Het beheer van de vruchtgebruiker moet een doel gebonden beheer zijn.¹⁵⁹ Er moet met de vruchtgebruik goederen omgegaan worden zoals een zorgzaam iemand dat met zijn eigen bezittingen zou doen.¹⁶⁰ Er moet rekening gehouden worden met het actuele en toekomstige belang van de in

¹⁵⁵ R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 52-53.

¹⁵⁶ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 548.

¹⁵⁷ K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 249; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 548.

¹⁵⁸ N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1) 10.

¹⁵⁹ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 543; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 78.

¹⁶⁰ S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *OGP* 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-6; X., *Vruchtgebruik, BHPB* 2008, afl. 10, (II.7-1) II.7-6; C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Brussel, E. Story-Scientia, 1989, 182; S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 143.

vruchtgebruik gegeven goederen,¹⁶¹ de zaak moet in staat van onderhoud bewaard worden¹⁶² en de vruchtgebruiker moet verlies van goederen of beschadiging voorkomen.¹⁶³ De blote eigenaar moet de goederen terugkrijgen zonder waardevermindering. De enige waardevermindering die toegelaten is, is die wat gepaard gaat met een beheer door een goede huisvader.¹⁶⁴

De verplichting wordt aangevuld met art. 578 BW inzake de instandhouding van de zaak¹⁶⁵ en is niet van openbare orde. Partijen kunnen de verplichting strenger of minder streng maken dan bepaald zoals in het burgerlijk wetboek. Zij moeten zich er wel voor hoeden dat ze de vruchtgebruiker niet vrijstellen van aansprakelijkheid voor bedrog aangezien dit niet toegelaten is. Wat wel toegelaten is, is dat partijen de vruchtgebruiker gaan vrijstellen voor de aansprakelijkheid voor zijn zware fout.¹⁶⁶

In Nederland heeft de vruchtgebruiker een zorgplicht. Zo moet de vruchtgebruiker zich gedragen als een goed vruchtgebruiker¹⁶⁷, moet hij zich gedragen als een goede huisvader en moet hij zorgen dat hij een goed beheer nastreeft. Ook deze verplichtingen hangen samen. Het gedrag als een goed vruchtgebruiker is ook in Nederland een algemene verplichting.¹⁶⁸

Dat de vruchtgebruiker zich moet gedragen als een goede huisvader is een verplichting die onder het oude recht gold en nog altijd geldt.¹⁶⁹ Volgens de Minister is art. 3: 207 N.B.W. en de verplichting om zich te gedragen als een goed vruchtgebruiker de voortzetting van de verplichting om zich te gedragen als een goede huisvader.¹⁷⁰

De vruchtgebruiker is gebonden aan handelingen die strekken tot een goed beheer.¹⁷¹ Handelingen die in overeenstemming zijn met een goed beheer zijn handelingen die ten goede komen aan de normale exploitatie ervan.¹⁷² Dit kunnen zowel feitelijke handelingen als rechtshandelingen zijn.¹⁷³

¹⁶¹ S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 143.

¹⁶² S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *OGP* 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-6: X., "Vruchtgebruik", *BHPB* 2008, afl. 10, (II.7-1) II.7-6; C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Brussel, E. Story-Scientia, 1989, 183.

¹⁶³ S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 144; N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1), 10; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 216-217; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1054; X., "Hoofdstuk 39 Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-491.

¹⁶⁴ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 548; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 254-255.

¹⁶⁵ P. LEVIE, *Constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Leuven, Publications Universitaires de Louvain, 1951, 343.

¹⁶⁶ Cass. 25 september 1959, Arr.Cass. 1960, 86; S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 142; N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1), 10-11.

¹⁶⁷ Art. 3:207, derde lid N.B.W.; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 333.

¹⁶⁸ Art. 207, derde lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 253; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 245.

¹⁶⁹ M.S. VAN GAALLEN, "Titel 8 vruchtgebruik", in A.C. SCHAICK, T.F.E. TJONG TJIN TAI, T.H.M. VAN WEICHEM, (eds.), *Vermogensrecht, burgerlijk wetboek*, Deventer, Kluwer, 2009, 194.

¹⁷⁰ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 246.

¹⁷¹ Art. 3: 207, derde lid N.B.W.; J. HIJMA, M. OLTHOF, *Nederlands vermogensrecht*, Deventer, Kluwer, 1993, 167; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 488.

¹⁷² Art. 3: 207 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 260 -261; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 215.

¹⁷³ W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 488.

De vruchtgebruiker kan bijvoorbeeld een overeenkomst aangaan om een verzekering af te sluiten en deze terug vernietigen indien het in overeenstemming is met een goed beheer.¹⁷⁴

Handelingen die niet tot een goed beheer strekken, moeten samen met de hoofdgerechtigde gesteld worden.¹⁷⁵ De bevoegdheid tot beschikken uit art. 212 N.B.W. wordt niet geacht deel uit te maken van de handelingen die strekken tot een goed beheer.¹⁷⁶ De vruchtgebruiker kan volgens art. 3: 207, tweede lid N.B.W. de overeenkomst die de hoofdgerechtigde afgesloten had slechts vernietigen voor zover dit een goed beheer dienstig is. Is dit niet het geval, dan moet hij dit samen met de hoofdgerechtigde doen. Het is mogelijk om de vruchtgebruiker de bevoegdheid te geven om zelfstandig overeenkomsten op te zeggen en om de nakoming te vorderen door het verlenen van de toestemming door de hoofdgerechtigde. De vruchtgebruiker kan ook de machtiging van de kantonrechter verkrijgen en zo bevoegd worden om deze handelingen zelfstandig te stellen. Partijen kunnen ook bepalen dat de vruchtgebruiker niet bevoegd zal zijn om overeenkomsten op te zeggen.¹⁷⁷ Het kwijtschelden van een schuld valt bijvoorbeeld niet onder een normaal beheer en dit zal hij dus niet kunnen doen zonder de hoofdgerechtigde.¹⁷⁸ Er bestaat kritiek op deze regeling. Zo halen Van Gaalen en Berenschot aan dat het tot verwarring leidt. Volgens deze auteurs zou het beter zijn om in een exclusieve bevoegdheidsverdeling tussen de vruchtgebruiker en de hoofdgerechtigde te voorzien.¹⁷⁹ Van Gaalen haalt verder aan dat het beheer over het vruchtgebruik vermogen volledig aan de vruchtgebruiker zou moeten toekomen.¹⁸⁰ Het volledig toekennen van het beheer aan de vruchtgebruiker zorgt dat het duidelijk is. Er kan geen verwarring ontstaan over wie welke bevoegdheden heeft.

Het stellen van handelingen die strekken tot een goed beheer hangt samen met de verplichting om zich te gedragen als een goede huisvader. Ook al bepaalt art. 3:207, tweede lid N.B.W. dat de vruchtgebruiker bevoegd is tot het stellen van handelingen die dienstig zijn voor een goed beheer, betekent dit niet dat de vruchtgebruiker niet aansprakelijk kan worden gesteld door de hoofdgerechtigde. Het kan namelijk voorvallen dat handelingen die in normale omstandigheden

¹⁷⁴ T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS vermogensrecht, 5 vernietiging van overeenkomsten bij burgerlijk wetboek boek 3, artikel 210 [vruchtgebruik van vorderingen]*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FBB96&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, 1, laatst geconsulteerd op 16/03/2016.

¹⁷⁵ A.S. HARTKAMP, *Vermogensrecht voor de rechtspraak*, Deventer, Kluwer, 205, 157; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 488; M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 215.

¹⁷⁶ T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS vermogensrecht, 4 beschikken, algemeen bij burgerlijk wetboek boek 3, artikel 212 [vervreemden en bezwaren]*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB07D&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, 1, laatst geconsulteerd op 26/03/2016.

¹⁷⁷ Art. 3: 207, tweede lid jo. 210, tweede lid N.B.W.; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 488; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 501; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 258.

¹⁷⁸ Art. 3:210, tweede lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 260 -261; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 488; ; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 258.

¹⁷⁹ M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 216.

¹⁸⁰ M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 217.

strekken tot een goed beheer in bepaalde specifieke gevallen toch niet tot goed beheer strekken. Dit is dan in strijd met de plicht om zich te gedragen als een goede huisvader.¹⁸¹

De zorgplicht treedt in werking vanaf het moment dat de vruchtgebruiker de in vruchtgebruik gegeven goederen ontvangt en blijft bestaan ook al worden de goederen ter beschikking aan derden gesteld. Ze neemt wel een einde indien de goederen ter beschikking van de hoofdgerechtigde worden gesteld aan het einde van het vruchtgebruik. Deze verplichting zorgt ervoor dat het goed op een normale wijze gebruikt moet worden. Zo niet kan dit een schending van de zorgplicht inhouden.¹⁸²

2.1.1. Sanctie in geval van niet gedragen als goede huisvader

Indien een Belgische vruchtgebruiker zich niet gedraagt als een goede huisvader kan hij hiervoor verantwoordelijk gehouden worden aan het einde van het vruchtgebruik. Hij kan dan veroordeeld worden tot schadevergoeding voor het verlies van de zaak of de beschadiging ervan op voorwaarde dat dit niet het gevolg is van het normale gebruik door een vruchtgebruiker en hij niet kan bewijzen dat het verlies of de beschadiging het gevolg is van overmacht, de fout van de blote eigenaar of van de fout van een derde.¹⁸³

De blote eigenaar hoeft echter niet te wachten tot het einde van het vruchtgebruik om handelingen te stellen tegen de vruchtgebruiker indien hij vaststelt dat deze zijn bevoegdheden te buiten gaat. Wanneer de vruchtgebruiker zijn beheer niet goed uitoefent, is er sprake van genotsmisbruik, waarop de blote eigenaar volgens art. 618 BW aan de rechter kan vragen om de vruchtgebruiker van zijn recht vervallen te verklaren.¹⁸⁴ Deze vervallenverklaring kan gecombineerd worden met een veroordeling tot het betalen van een schadevergoeding en het betalen van interesten.¹⁸⁵

De rechter kan de vruchtgebruiker volledig van zijn recht vervallen verklaren. Wanneer de blote eigenaar dergelijke vordering instelt, is de rechter niet verplicht om deze sanctie aan de vruchtgebruiker op te leggen. De rechter kan echter bepalen dat de vruchtgebruiker niet meer in het genot zal treden van de goederen die in vruchtgebruik gegeven waren.¹⁸⁶ De rechter kan ook overgaan tot het bevelen van een borgstelling, ook al had de blote eigenaar de vruchtgebruiker hiervan vrijgesteld.¹⁸⁷ Er kunnen dus ook minder verre gaande maatregelen opgelegd worden, zolang de rechten van de blote eigenaar maar beschermd worden.¹⁸⁸

¹⁸¹ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 261.

¹⁸² M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 246.

¹⁸³ S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 144.

¹⁸⁴ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 215-216; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 258.

¹⁸⁵ S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 143; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 258.

¹⁸⁶ Art. 618 BW.

¹⁸⁷ A. LEMMERLING, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijk en fiscaalrechtelijk oogpunt", in V. Sagaert (ed.) *Vastgoedrecht 2014*, Brugge, Die Keure, 2014, (71) 82; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2014, 82.

¹⁸⁸ S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B-57.

Artikel 618 BW bepaalt dat het verval van de rechten van de vruchtgebruiker kan opgelegd worden indien hij misbruik maakt van zijn genot, wanneer hij het erf beschadigt of wanneer hij gebrekkig is in het onderhoud waardoor het goed dreigt te vervallen. Dit is echter een niet-limitatieve opsomming. Het verval kan uitgesproken worden in die gevallen waarin de vruchtgebruiker tekortkomt aan zijn verplichtingen en deze tekortkoming ervoor zorgt dat de goederen waarop het vruchtgebruik gevestigd is in hun voortbestaan worden bedreigd.¹⁸⁹

Er kunnen ook sancties voorzien zijn waarvoor geen rechterlijke tussenkomst nodig is. Zo kan er bijvoorbeeld ook in een uitdrukkelijk ontbindend beding voorzien worden. In de vestigingsakte kan bepaald worden dat wanneer de vruchtgebruiker zich niet gedraagt als een goede huisvader dit een grond is om het vruchtgebruik te ontbinden. Door het opnemen van deze clause in de vestigingsakte is geen rechterlijke tussenkomst meer noodzakelijk. De vruchtgebruiker zal wel eerst in gebreke gesteld moeten worden.¹⁹⁰

Ook in Nederland kan de vruchtgebruiker aansprakelijk gesteld worden indien hij zich niet als een goed vruchtgebruiker gedraagt. Het maakt een tekortkoming uit in de nakoming van zijn verbintenissen. Ook hier moet de schuld voldaan worden aan het einde van het vruchtgebruik.¹⁹¹ De schade die de hoofdgerechtigde geleden heeft, zal echter vaak pas ontdekt worden aan het einde van het vruchtgebruik. Het was tevens de bedoeling van de Minister van Justitie om zo veel mogelijk het strafbewind toe te passen in geval de vruchtgebruiker zijn verplichtingen niet nakomt.¹⁹² Hij wordt dan aansprakelijk gesteld op basis van art. 6:74 N.B.W.¹⁹³

Indien de verplichting zich te gedragen als een goed vruchtgebruiker in grote mate geschonden wordt, zal de rechter ook tussentijds het beheer van het vruchtgebruik kunnen overdragen aan de blote eigenaar of het vruchtgebruik onder bewind stellen. Hierbij moet het gaan om ernstige tekortkomingen in hoofde van de vruchtgebruiker.¹⁹⁴

Zowel in de wet als in de parlementaire geschiedenis staat niet weergegeven wat onder het begrip ernstige tekortkoming begrepen moet worden, maar aangezien deze bepaling in het leven werd geroepen met als doel om de hoofdgerechtigde te beschermen, wordt er vanuit gegaan dat het begrip soepel ingevuld kan worden.¹⁹⁵ Wat een ernstige tekortkoming uitmaakt, is een feitenkwestie, geval

¹⁸⁹ Luik 7 juli 1998, *T.B.P.R.* 2001, 197; Luik 12 december 2000, *T.B.P.R.* 2000, 26, noot, B. Vanbrabant; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 257.

¹⁹⁰ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 258.

¹⁹¹ Art. 6:74 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 254; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 291.

¹⁹² M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 248.

¹⁹³ T.J., MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 3:221 BW, aant. 3, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB60A&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 28-01-2016; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 291.

¹⁹⁴ Art. 6:74 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 254 en 259; A.S. HARTKAMP, *Vermogensrecht voor de rechtspraak*, Deventer, Kluwer, 205, 158; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 492; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 250 en 291.

¹⁹⁵ T.J., MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 3:221 BW, aant. 3, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB60A&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 05-01-2016, 1.

per geval te beoordelen. Voorbeelden van een ernstige tekortkomingen zijn wanneer de vruchtgebruiker de verplichting om een verzekering af te sluiten, nalaat of wanneer het feitelijk handelen leidt tot een waardevermindering van de grond.¹⁹⁶

Nog een voorbeeld is te vinden in het arrest van de Hoge Raad van 9 december 1994. Hier ging het om X die een perceel grond met huis bestemd om te bewonen, met voorbehoud van het recht van gebruik en bewoning had verkocht aan Y en in blote eigendom had overgedragen. Na verloop van tijd had X verschillende bomen aangebracht op het perceel grond zonder hiervoor over de toestemming van Y te beschikken. Het aanbrengen van deze beplantingen leidde echter tot een daling van de waarde van het perceel. Y vorderde daarop een schadevergoeding van X omdat hij misbruik van recht had gemaakt en vorderde ook de vernietiging van het recht van gebruik en bewoning van X. In hoger beroep vorderde Y een onderbewindstelling en het Hof oordeelde dat X inderdaad in ernstige mate is tekortgekomen aan zijn verplichtingen. De Hoge Raad ten slotte was van mening dat het oordeel van het Hof van Beroep correct was. De Hoge Raad verwees daarbij naar de aard en de ernst van de tekortkomingen van X.¹⁹⁷

Een laatste voorbeeld is dat van de rechtbank midden-Nederland. Als gevolg van een overlijden verkreeg een vrouw vruchtgebruik van het vermogen dat aan de eisers in de zaak toebehoorde en dit voor de rest van haar leven. De vrouw werd voor de rechtbank gedaagd omdat de belastingadviseur vaststelde dat de vrouw inteerde op het vermogen van de eisers en omdat zij daar volgens eisers geen recht toe had. Uit testament noch wet bleek dat de vrouw over deze mogelijkheid beschikte. De eisers vorderden om het beheer van het vruchtgebruik aan hen toe te kennen, ofwel om het vruchtgebruik onder bewind te stellen en de eisers hierbij als bewindvoerder aan te stellen. De rechtbank oordeelde dat de vrouw niet het recht had om op het vermogen in te treden. Dit maakte volgens de rechtbank een tekortkoming van de verplichtingen uit waarop het vruchtgebruik onder bewind geplaatst werd.¹⁹⁸

Wanneer de rechter het beheer aan de hoofdgerechtigde toekent, kan dit tot gevolg hebben dat de vruchtgebruiker de goederen niet meer kan gebruiken, maar enkel nog de vruchten ervan kan genieten. De hoofdgerechtigde kan de beheerhandelingen verrichten en dit op kosten van de vruchtgebruiker. De rechtbank kan de hoofdgerechtigde voorschriften geven omtrent het beheer. De hoofdgerechtigde is verplicht om ieder jaar en aan het einde van het vruchtgebruik verantwoording af te leggen. Doorgaans kent de rechter het beheer enkel toe aan de hoofdgerechtigde indien het gaat om goederen met een beperkte waarde. Gaat het daarentegen om goederen met een grote waarde opteert de rechter er eerder voor om het vruchtgebruik onder bewind te stellen.¹⁹⁹ Het bewind dient in de eerste plaats om de hoofdgerechtigde te beschermen tegen ongewenste handelingen van de vruchtgebruiker ten aanzien van de goederen die in vruchtgebruik gegeven

¹⁹⁶ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 259; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 342.

¹⁹⁷ T.J., MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 3:221 BW, aant. 3, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB60A&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 05-01-2016, 1.

¹⁹⁸ T.J., MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 3:221 BW, aant. 3, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB60A&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 05-01-2016, 2-3.

¹⁹⁹ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 493.

worden. Daarom is het niet nodig dat ook het recht van de hoofdgerechtigde onder bewind wordt gesteld.²⁰⁰

Het onder bewind stellen, kan gebeuren bij voorraad terwijl het geding voor de rechter nog hangende is. Het is het vruchtgebruik dat onder bewind gesteld moet worden en niet de goederen die aan vruchtgebruik zijn onderworpen.²⁰¹ Het is mogelijk om de hoofdgerechtigde als bewindvoerder aan te duiden.²⁰²

Het onder bewind stellen en het toekennen van het beheer aan de vruchtgebruiker zijn sancties die ook toegepast kunnen worden voor inbreuken op de verplichtingen van de vruchtgebruiker die in het verleden plaatsvonden, indien de vrees bestaat dat de vruchtgebruiker deze inbreuken opnieuw zal begaan. Ze kunnen ook opgelegd worden als er reeds eerder een schadevergoeding toegekend werd aan de hoofdgerechtigde. De schadevergoeding dient tot vergoeding van de reeds geleden schade terwijl het toekennen van het beheer aan de hoofdgerechtigde of het onder bewind stellen van het vruchtgebruik ertoe strekt om tekortschietingen door de vruchtgebruiker in de toekomst te voorkomen.²⁰³

De hoofdgerechtigde kan een verklaring van recht verkrijgen dat de handeling die de vruchtgebruiker stelt in strijd is met zijn zorgplicht. De hoofdgerechtigde kan via de rechtbank aan de vruchtgebruiker een verbod van toekomstige stoornis laten opleggen.²⁰⁴ De vruchtgebruiker kan ook bevolen worden om de goederen terug in de oorspronkelijke toestand te brengen.²⁰⁵ Wanneer de hoofdgerechtigde weet dat de vruchtgebruiker een onrechtmatige handeling zal stellen, kan hij de vruchtgebruiker een gerechtelijk verbod laten opleggen met een dwangsom.²⁰⁶ Hiertoe is het niet vereist dat de vruchtgebruiker schuld heeft aan de dreigende handeling, noch is vereist dat de hoofdgerechtigde er schade van zal ondervinden. De mate van schending van de zorgplicht hangt af van enkele factoren. Ten eerste moet gekeken worden hoe groot de schade is die de vruchtgebruiker toegebracht heeft. Ten tweede wordt de aard van de overtreding nagegaan. Indien de vruchtgebruiker het in vruchtgebruik gegeven goed verkeerd gebruikt, is dit minder erg dan wanneer hij een handeling begaat die het voortbestaan van de in vruchtgebruik gegeven goederen in gevaar brengt. Ten derde wordt nagegaan of de vruchtgebruiker voor de handeling die hij aanging toestemming had verkregen van de hoofdgerechtigde of een machtiging van de kantonrechter. Desgevallend zal de

²⁰⁰ T.J., MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht, artikel 221, boek 3, aant. 2*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FBC1B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 27-01-2016, 1-2.

²⁰¹ T.J., MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht, artikel 221, boek 3, aant. 2*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FBC1B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 27-01-2016, 1-2.

²⁰² W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 493; C.J. VAN ZEBEN, W.J. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3, vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 674-675.

²⁰³ HR (NL) 9 december 1994, *NJ* 1995, 224; M.S. VAN GAALEN, "Titel 8 vruchtgebruik", in A.C. SCHAICK, T.F.E. TJONG TJIN TAI, T.H.M. VAN WECHER (eds.), *Vermogensrecht, burgerlijk wetboek*, Deventer, Kluwer, 2009, 202; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 292-293.

²⁰⁴ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 334; M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 247.

²⁰⁵ M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 247.

²⁰⁶ M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 247; C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 651.

hoofdgerechtigde de vruchtgebruiker normaal gezien niet aansprakelijk kunnen stellen voor de schade.²⁰⁷

Wat niet mogelijk is, is om de vruchtgebruiker van zijn recht tot vruchtgebruik vervallen te verklaren. De belangen van de hoofdgerechtigde worden namelijk al gewaarborgd door de mogelijkheid om het vruchtgebruik onder bewind te stellen.²⁰⁸ Voor de komst van het nieuwe burgerlijke wetboek in 1992 was het echter wel mogelijk om de vruchtgebruiker van zijn recht tot vruchtgebruik vervallen te verklaren. Dit kwam echter zeer weinig voor en het werd als een te harde straf beschouwd.²⁰⁹

In beide landen kan de vruchtgebruiker aansprakelijk gesteld worden indien hij zijn verplichting tot goede huisvader niet respecteert. In België kan de vruchtgebruiker daarnaast ook nog van zijn recht vervallen verklaard worden. In Nederland is het echter niet mogelijk om de vruchtgebruiker van zijn recht op vruchtgebruik vervallen te verklaren. Mijn inziens moet het wel mogelijk zijn om de vruchtgebruiker van zijn recht vervallen te verklaren. De blote eigenaar verdient een degelijke bescherming zodat zijn blote eigendom niet volledig teniet gaat. Er moet ook aandacht zijn voor de belangen van de vruchtgebruiker. De vervallenverklaring wordt opgelegd door de rechter zodat er geen sprake is van het voorbarig opzeggen van vruchtgebruik.²¹⁰ Doordat deze sanctie via de rechtbank opgelegd wordt, worden de belangen van de vruchtgebruiker mijn inziens nog voldoende gewaarborgd. Daarentegen is het goed dat de rechter niet verplicht is om over te gaan tot de vervallenverklaring. Hij kan bijvoorbeeld slechts een gedeeltelijke vervallenverklaring uitspreken of een sekwester aanstellen²¹¹ waarbij een derde zich inzet voor het behoud van de zaak. De derde zal als een goede huisvader voor de zaak zorgen en zal de zaak op het einde van het geschil teruggeven aan wie de zaak toekomt. Daarnaast kan de rechter de vruchtgebruiker ook een bepaalde termijn geven om aan zijn verplichtingen te voldoen. Hij kan ook verplichten tot een borgstelling, ook al had de blote eigenaar de vruchtgebruiker hiervan vrijgesteld,²¹² of de rechter kan er gewoon voor kiezen om een schadevergoeding op te leggen.²¹³ De vervallenverklaring lijkt misschien erg drastisch, maar hoeft niet altijd toegepast te worden. Deze sanctie is niet onbillijk want hij wordt toegepast in geval van ernstige tekortkomingen door de vruchtgebruiker. Of deze sanctie aangewezen is, hangt af van de specifieke omstandigheden.

²⁰⁷ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 247.

²⁰⁸ Art. 221, eerste lid N.B.W.; M.S. VAN GAALLEN, "Titel 8 vruchtgebruik", in A.C. SCHAICK, T.F.E. TJONG TJIN TAI, T.H.M. VAN WEICHEM, (eds.), *Vermogensrecht, burgerlijk wetboek*, Deventer, Kluwer, 2009, 201-202; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, X.

²⁰⁹ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 493; C.J. VAN ZEBEN, W.J. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3, vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 674-675.

²¹⁰ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 239; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 258.

²¹¹ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 240; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 258.

²¹² A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 258

²¹³ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 240.

2.2. Eerbiedigen van de bestemming

De vruchtgebruiker is naar Belgisch recht verplicht om de bestemming van de zaak te eerbiedigen.²¹⁴ Hij heeft slechts een tijdelijk recht op de in vruchtgebruik gegeven goederen. Hij mag niet de mogelijkheid hebben om de zaak op onherroepelijke wijze te kunnen veranderen in het nadeel van de eigenaar.²¹⁵ Dat laatste komt enkel de eigenaar toe.²¹⁶

De grondslag voor het eerbiedigen van de bestemming vinden we enerzijds terug in de instandhoudingsplicht²¹⁷ omdat de vruchtgebruiker het goed namelijk aan het einde van de rit moet teruggeven.²¹⁸ Anderzijds volgt het ook uit art. 578 BW. Hierin wordt bepaald dat de vruchtgebruiker de zaak kan gebruiken zoals de eigenaar zelf. De vruchtgebruiker moet aldus de bestemming eerbiedigen die de blote eigenaar eraan heeft gegeven.²¹⁹ Dit maakt het concreet criterium van de bestemming uit.²²⁰ De bestemming kan namelijk opgesplitst worden in een abstracte en een concrete bestemming. De concrete bestemming is deze die door de eigenaar aan het goed gegeven is. De abstracte bestemming is de bestemming toegelaten door de wet.²²¹ Wat dit juist inhoudt, zal later aangetoond worden aan de hand van een arrest van het Hof van Cassatie van 21 februari 2006.

De vruchtgebruiker moet dus nagaan hoe de eigenaar met het goed omsprong en kan het goed niet op een andere wijze gebruiken.²²² De bestemming wordt best gespecificeerd in de vestigingsakte of de staat waarin staat hoe de vruchtgebruiker de zaak kan gebruiken.²²³ Het is de vruchtgebruiker toegelaten om veranderingen aan het goed door te voeren, zolang hij de bestemming van de zaak

²¹⁴ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 198 en 221; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1038; V. SAGAERT, "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning" in X. (ed.), *Levenslang en verder, Familiale vermogensplanning in de 21^e eeuw. XXXste postuniversitaire cyclus Willy Delva 2003-2004*, Gent s.n., 2004, 222; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 249.

²¹⁵ V. Sagaert, "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning" in X. (ed.), *Levenslang en verder, Familiale vermogensplanning in de 21^e eeuw. XXXste postuniversitaire cyclus Willy Delva 2003-2004*, Gent S.N., 2004, 222.

²¹⁶ J. HERBOTS, M. LERNOU, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-8.

²¹⁷ S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *OGP* 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-6; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 78; X., "Vruchtgebruik", *BHPB* 2008, afl. 10, (II.7-1) II.7-6.

²¹⁸ S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B – 51.

²¹⁹ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 198 en 221; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 249.

²²⁰ J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1055; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 548.

²²⁰ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 198 en 221; J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000- 2008)", *TPR* 2009, afl. 3, (1476) 1508; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 249; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 84.

²²¹ J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1055; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 548.

²²² R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 221; R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 59-60.

²²³ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 192; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 254.

maar eerbiedigt.²²⁴ Aan de hand van enkele voorbeelden kan aangetoond worden wat het eerbiedigen van de bestemming inhoudt. Wanneer de blote eigenaar een praktijk voor kinesisten bezit, mag de vruchtgebruiker hier geen aanpassingen in doorvoeren om de praktijk om te vormen tot een woning in functie van eventuele verhuur. Hetzelfde geldt wanneer het vruchtgebruikgoed een oude industriële site betreft. Het is de vruchtgebruiker dan niet toegelaten om hier exclusieve lofts van te maken.²²⁵ Een ander voorbeeld is de woning die niet omgevormd mag worden tot handelspand en omgekeerd.²²⁶ De vruchtgebruiker mag hier immers geen industrieel of commercieel doeleinde aan geven.²²⁷ Het is de vruchtgebruiker ook niet toegelaten om een woonhuis om te vormen tot een danszaal, een hotel of een winkel.²²⁸ Indien de vruchtgebruiker een weide krijgt, mag hij er geen kampeerterein van maken.²²⁹ Wanneer de vruchtgebruiker landbouwgrond en een boerderij in vruchtgebruik krijgt, mag hij dit niet omvormen tot een woonhuis of een handelszaak.²³⁰ Daarnaast mogen panden niet samengevoegd worden indien de intentie van de vruchtgebruiker van vernietigende aard is.²³¹ Het arrest van het Hof van Cassatie van 27 januari 1887 bepaalde dat de vruchtgebruiker werken zou kunnen doorvoeren die zo ingrijpend zijn dat de inrichting van het goed en de structuur ervan gewijzigd worden. In dit geval stond de rechter de vruchtgebruiker toe om een huis op te splitsen in twee verschillende huizen, beide delen volledig in te richten en ze te herstellen.

232

Het kan voorvallen dat op het moment waarop men het vruchtgebruik instelt, een bepaald goed nog geen vastgelegde bestemming heeft. Dit komt voor bij een nog niet voltooid gebouw of een gebouw dat verlaten is of nog nergens toe bestemd is. Het is de vruchtgebruiker desgevallend toegelaten om zelf een bestemming voor het goed te kiezen, op voorwaarde dat hij zich als een goede huisvader gedraagt en rekening houdt met andere beperkingen.²³³ Ook mag de vruchtgebruiker een braakliggend stuk grond bebouwen. Deze grond heeft nog geen bestemming waardoor de

²²⁴ A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 82.

²²⁵ Brussel 30 maart 2009, *T.Not.*, 2011, 576; J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik" *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-8; R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 59-60; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 256.

²²⁶ J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1055; J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-8; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 256; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50.

²²⁷ S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 142; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 145; J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-8.

²²⁸ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 222.

²²⁹ J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-7.

²³⁰ D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 20.

²³¹ Vred. Roeselare 22 juni 2000, *RW* 2001-02, 464; N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1), 10; J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-8.

²³² R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 222; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 83.

²³³ S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 146.

vruchtgebruiker handelt als een goede huisvader.²³⁴ Dat de vruchtgebruiker hier een bestemming geeft aan het goed lijkt mij te passen binnen een goed beheer. Het is aangewezen dat de vruchtgebruiker de blote eigenaar eerst aanmaant om het goed een bestemming te geven maar het kan voorvallen dat de blote eigenaar niet van plan is om mee te werken en geen bestemming aan het goed wil geven. In zulk een scenario is het geoorloofd voor de vruchtgebruiker om er zelf een bestemming aan te geven. Hij zal niet eender welke bestemming mogen geven aan het goed maar zal rekening moeten houden met de omgeving waar het goed ligt. En zal dus ook rekening moeten houden met het abstracte criterium van vruchtgebruik. Wat het abstracte criterium inhoudt, zal later aangetoond worden. Hier zou men de regel kunnen invoeren zoals in Nederland waar de vruchtgebruiker eerst kijkt naar wat de hoofdgerechtigde bepaald heeft, dan naar de aard van het goed en dan naar de plaatselijke gebruiken die gelden voor het goed. Op deze regelgeving van Nederland zal verder ingegaan worden in onderverdeling 2.4 dat handelt over de vestigingsakte.

Vervolgens is de vraag wat de vruchtgebruiker moet doen indien de in vruchtgebruik gegeven zaak een bestemming heeft die niet meer actueel is of die ervoor zorgt dat het gebruik van het goed erdoor onmogelijk wordt. Sommige auteurs zijn van oordeel dat de vruchtgebruiker in zulke gevallen de bestemming mag wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de vruchtgebruiker een huis in vruchtgebruik krijgt waaraan de bezetter een commerciële bestemming gegeven heeft en dat ligt in een buurt waar langzaamaan alle handel verdwenen is.²³⁵ Wanneer sociaaleconomische factoren die buiten de wil liggen van de vruchtgebruiker een bestemmingswijziging opdringen, is het de vruchtgebruiker toegelaten om de bestemming te wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld in het geval van een onroerend goed dat gelegen is een streek die vroeger landelijk was, maar die stedelijk geworden is vanwege stadsuitbreiding.²³⁶ Persoonlijk vind ik dat dit kadert binnen een goed beheer door de vruchtgebruiker. Het gaat hier immers om buitengewone omstandigheden. Wanneer een onroerend goed vroeger in een landelijk gebied lag maar nu in een verstedelijkt gebied, kan het nuttig zijn om de bestemming van het onroerend goed te veranderen. Indien het ging om een landbouwbedrijf kan het zijn dat de landbouwgronden in tussentijd veranderd zijn in bouwgronden en dus in waarde gestegen. Voorts zal de verstedelijking er ook voor zorgen dat het landbouwbedrijf niet meer uitgebreid zal kunnen worden, dat er zwaardere milieu eisen zijn en dat er grote kosten aan verbonden kunnen zijn. Wel vind ik dat de vruchtgebruiker hier niet zomaar toe moet overgaan. Hij moet de blote eigenaar laten weten dat de bestemming niet meer aan de realiteit voldoet. Zo kunnen ze samen een nieuwe bestemming kiezen. Indien de blote eigenaar evenwel weigert mee te werken, is het geoorloofd dat de vruchtgebruiker de bestemming wijzigt.

Sommige auteurs halen ook aan dat het de vruchtgebruiker toegelaten moet zijn om de bestemming eenzijdig te kunnen wijzigen indien partijen dit willen. Zij halen aan dat dit enkel in uitzonderlijke omstandigheden kan maar geven hier geen voorbeeld bij.²³⁷ Persoonlijk denk ik dat het ook hier weer gaat over één van bovenstaande voorbeelden.

²³⁴ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 222.

²³⁵ S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 146. Auteurs: Gosselin, Herve, Baudry-Lacantinerie, Cheveau.

²³⁶ J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-9.

²³⁷ N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden*,

Naast het concrete criterium van de bestemming kan ook het abstracte criterium van de bestemming onderscheiden worden. Het abstracte criterium van de bestemming is de bestemming zoals toegelaten door de wet. Beiden kunnen soms met elkaar in conflict komen. In het arrest van het Hof van Cassatie van 21 februari 2006 ging het om een man die een staancaravan zonder bouwvergunning had opgetrokken. Hij overleed en zijn vrouw verkreeg het vruchtgebruik. Volgens de concrete bestemming dient de caravan niet om afgebroken te worden. Het niet afbreken is echter in strijd met de abstracte bestemming aangezien de caravan niet wettelijk was wegens het ontbreken van de nodige bouwvergunningen.²³⁸ Het Hof van Cassatie oordeelde dat een vruchtgebruiker zijn recht niet mag uitoefenen op een wijze die in strijd is met de wet en verwees hierbij naar de artikelen 544 en 478 BW. Art. 478 BW stelt dat een eigendomsrecht niet mag worden uitgeoefend in strijd met de wetten en de verordeningen. Art. 544 BW bepaalt dat de vruchtgebruiker zijn recht kan uitoefenen zoals een eigenaar. Het Hof van Cassatie verduidelijkte wel dat ook een eigenaar niet toegelaten is rechten uit te oefenen in strijd met wetten en verordeningen. Daarnaast is er ook nog het algemeen rechtsbeginsel dat bedrog niet mag gebruikt worden om schade aan te richten of om winst te genereren.²³⁹

Ook het gedrag van de blote eigenaar ten opzichte van het in vruchtgebruik gegeven goed moet niet volledig gekopieerd worden. Indien de blote eigenaar de goederen zelf niet goed beheert, is de vruchtgebruiker niet verplicht om er ook slecht mee om te springen. Hij heeft namelijk nog altijd de verplichting om zich als een goede huisvader te gedragen. Dit is een minimale verplichting die altijd geldt. Het respecteren van de bestemming is een bijkomende verplichting.²⁴⁰ Aldus gaat de verplichting om zich te gedragen als een goede huisvader voor op de verplichting tot het eerbiedigen van de bestemming.²⁴¹

De vruchtgebruiker kan zaken enkel vervreemden indien dit in overeenstemming is met de bestemming van de zaak. In deze masterproef gaat het om een onroerend goed. De vervreemding van een onroerend goed zal vaak niet verenigbaar zijn met de bestemming die eraan gegeven werd. Dit is bijvoorbeeld het geval voor een woning daar deze bestemd is om bewoond te worden en niet om vervreemd te worden.²⁴²

De plicht om de bestemming te eerbiedigen is echter niet van openbare orde. Partijen kunnen er dus van afwijken door de zorgvuldigheidsplicht van de vruchtgebruiker strenger of minder streng te maken.²⁴³ De vruchtgebruiker zal bijvoorbeeld een woonhuis wel in een winkel kunnen omvormen

beperkingen en innovaties, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1) 10; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: ccontractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 259;

P. Vits, "Vruchtgebruik, burgerrechtelijke aspecten" in D. Meulemans (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1997, 20.

²³⁸ J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, afl. 3, (1476) 1507-1508.

²³⁹ Art. 544 BW; Art. 578 B.W.; M. MUYLE, "De vruchtgebruiker en het misbruik van instandhouding", *T.Not.* 2007, afl. 5, 272-273.

²⁴⁰ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 221-222; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1055; J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-9.

²⁴¹ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, (530) 549.

²⁴² J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-8.

²⁴³ S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 142; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 215.

indien hij hiertoe de toestemming verkreeg van de blote eigenaar voor aanvang van de omvorming.²⁴⁴

Volgens sommige auteurs kunnen partijen in de vestigingsakte overeenkomen dat het de vruchtgebruiker toegelaten is om éézijdig de bestemming van het goed te wijzigen.²⁴⁵ Dit lijkt mij verregaand. De bestemming eerbiedigen van de zaak is een essentiële eigenschap. Indien dit niet gebeurt, wordt het recht gedenatureerd.²⁴⁶ Deze situatie verschilt ook van de voorgaande waar er sprake was van het ontbreken van een bestemming of van uitzonderlijke omstandigheden.

Zoals blijkt zijn er veel uiteenlopende meningen binnen dit leerstuk wat voor onduidelijkheid zorgt. Partijen zullen hierdoor misschien terughoudend zijn om bepaalde handelingen te stellen. Een wettelijke tussenkomst lijkt aangewezen.

In Nederland geldt er ook een verbod tot het wijzigen van de bestemming ten aanzien van zaken en goederen.²⁴⁷ Zoals eerder aangehaald is het ook in Nederland voor de vruchtgebruiker niet zomaar toegelaten om de bestemming te wijzigen. Het uitgangspunt is dat de vruchtgebruiker de bestemming niet kan wijzigen tenzij hij hiertoe de toestemming heeft gekregen van de hoofdgerechtigde of de machtiging van de kantonrechter. Deze regel is terug te vinden in art. 3:208, eerste lid N.B.W.²⁴⁸ In sommige gevallen is niet alleen de toestemming van de hoofdgerechtigde vereist, maar ook de toestemming van een derde.²⁴⁹ Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het vruchtgebruik op een erfpacht gevestigd werd. De vruchtgebruiker zal dan niet alleen de toestemming nodig hebben van de hoofdgerechtigde, wat in dit geval de erfpachter is maar ook van de eigenaar van het onroerend goed.²⁵⁰

²⁴⁴ K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 249.

²⁴⁵ N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1) 10; D. MEULEMANS, *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 20.

²⁴⁶ N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1), 15; A. LEMMERLING, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijk en fiscaalrechtelijk oogpunt", in V. Sagaert (ed.), *Vastgoedrecht 2014*, Brugge, Die Keure, 2014, (71) 82; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 256; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2014, 82; A. Verbeke, "Creatief met vruchtgebruik", T. Not. 1999, afl. 10, (530) 547; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73).

²⁴⁷ A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 252.

²⁴⁸ Art. 3:208, eerste lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 346; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, T.S. Vermogensrecht, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC148&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 27-01-2016.

²⁴⁹ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 347.

²⁵⁰ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 347; C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 652-653.

De vereiste van het bekomen van de toestemming geldt ook wanneer het zou gaan om wijzigingen die de hoofdgerechtigde goed zouden uitkomen.²⁵¹ In de parlementaire voorbereiding wordt het voorbeeld gegeven van een buitenplaats die in een restaurant omgevormd wordt. Dit zou een economisch voordeel voor de hoofdgerechtigde kunnen opleveren. Daartegen staat dat het ook een nadeel voor hem zou kunnen opleveren. Het zou kunnen leiden tot de aantasting van het familiebezit.

252

Art. 3:208 N.B.W. vindt echter geen toepassing wanneer de hoofdgerechtigde de vruchtgebruiker de mogelijkheid heeft gegeven om over de goederen te beschikken zoals in art. 3: 212, tweede lid N.B.W.²⁵³

Contractueel kan een bepaalde bestemming geven worden aan een goed. Indien dit niet gebeurt, moet nagegaan worden welke de gebruikelijke bestemming is voor het goed en moet deze gerespecteerd worden.²⁵⁴

Enkele voorbeelden kunnen aantonen hoe de bestemming werkt. Indien een goed in vruchtgebruik gegeven wordt en het een bedrijfsbestemming heeft, betekent dit dat het goed moet aangewend worden ten voordele van het bedrijf.²⁵⁵ Ook in de Nederlandse literatuur komt het voorbeeld terug van het verbod op het omvormen van een woonhuis in een winkel.²⁵⁶ Bepaalde auteurs zijn van oordeel dat een tijdelijke wijziging van de bestemming wel mogelijk is. Reehuis en Heisterkamp hebben het bijvoorbeeld over de mogelijkheid om een winkel in een woonhuis onder te brengen op voorwaarde dat de vruchtgebruiker het goed op het einde van het vruchtgebruik terug in de oude staat brengt en de hoofdgerechtigde hierdoor geen enkel nadeel ondervindt.²⁵⁷ Indien de vruchtgebruiker een bouwgrond ter beschikking gesteld krijgt en beslist om hier niet op te bouwen, maar wel om er gewassen op te telen, is dit niet altijd een overtreding van de bestemming.²⁵⁸

De vruchtgebruiker is alleen maar bevoegd om de goederen te vervreemden indien de bestemming van de goederen dit toelaat.²⁵⁹ Vervreemden volgens de bestemming kadert binnen een goed

²⁵¹ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 346; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, T.S. Vermogensrecht, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC148&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 27-01-2016.

²⁵² C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLT Hof (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 649.

²⁵³ Art. 3: 212, tweede lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *Tekst & commentaar burgerlijk wetboek, verandering bestemming bij: burgerlijk wetboek boek 3, artikel 208*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF10B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

²⁵⁴ W.H.M. Reehuis, A.H.T. Heisterkamp, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 485.

²⁵⁵ M.S. Van Gaalen, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 207.

²⁵⁶ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 240.

²⁵⁷ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 492.

²⁵⁸ Rb. Windschoten 17 december 1913, *NJ* 1914, 241; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, G.S. Vermogensrecht, art. 3:208 BW, aant. 1, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC148&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 27-01-2016.

²⁵⁹ Art. 3: 212, eerste lid N.B.W.; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 351; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, G.S. Vermogensrecht, art. 84, boek 3 BW, aant. 109.5, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FBE46&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 28-01-2016, 1; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, "Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, de bevoegdheid tot vervreemden en bezwaren bij burgerlijk wetboek boek 3, artikel 212", <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1CA&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

beheer.²⁶⁰ De zaken moeten uit hun aard voor vervreemding bestemd zijn. Hij handelt niet als vertegenwoordiger van de hoofdgerechtigde, maar in zijn hoedanigheid als vruchtgebruiker. Hij beschikt dan in eigen naam over het in vruchtgebruik gegeven goed. Dit doet hij op grond van een bevoegdheid die hij ontleent aan de wet.²⁶¹

De hoofdgerechtigde kan aan de vruchtgebruiker de mogelijkheid verlenen om de goederen te vervreemden, ook al waren de goederen niet bestemd om vervreemd te worden. Wanneer de vruchtgebruiker het goed dan vervreemdt, komt hetgeen hij ervoor in de plaats krijgt onder vruchtgebruik. De hoofdgerechtigde kan voorwaarden koppelen aan deze beschikkingsbevoegdheid die aan de vruchtgebruiker verleend wordt. Zo zou hij kunnen bepalen dat het goed enkel vervreemd mag worden indien het in waarde daalt. Er kan ook bepaald worden dat de loutere wil van de vruchtgebruiker voldoende zal zijn om over het goed te beschikken. Het toekennen van deze bevoegdheid heeft tot gevolg dat de vruchtgebruiker zelfstandig de bestemming van de goederen kan wijzigen.²⁶² Wanneer de vruchtgebruiker van deze bevoegdheid gebruik maakt, doet hij dit door een combinatie van de wet en toestemming van de hoofdgerechtigde. Ook hier vindt art. 3:208 N.B.W. dan geen toepassing. Indien de hoofdgerechtigde deze bevoegdheid niet verleend heeft aan de vruchtgebruiker, moet deze laatste de toestemming krijgen van de hoofdgerechtigde. Bij gebrek daaraan kan hij proberen om een machtiging van de kantonrechter te krijgen. De kantonrechter zal een machtiging verlenen indien dit in het belang is van de vruchtgebruiker en het belang van de hoofdgerechtigde hierbij niet wordt geschaad, of omgekeerd. Hier handelt de vruchtgebruiker op basis van een combinatie, namelijk de wet en de toestemming van de hoofdgerechtigde of de wet en de machtiging door de kantonrechter.²⁶³

In Nederland is het mogelijk om te voorzien in beschikkings- en verteringsbevoegdheid voor de vruchtgebruiker.²⁶⁴ De verteringsbevoegdheid moet vastgesteld zijn bij het vestigen van het vruchtgebruik.²⁶⁵ Normaal gezien komt de beschikkingsbevoegdheid enkel toe aan de blote eigenaar. Deze kan echter beschikkingsbevoegdheid verlenen aan andere mensen.²⁶⁶ Zo kan deze verleend worden aan de vruchtgebruiker ook al zijn de goederen niet bestemd om over beschikt te worden.

²⁶⁰ P.T.J. WOLTERS, "Beheer en de uitwinning van een gemeenschappelijk zekerheidsrecht", *NTBR* 2011, afl. 4/20, (1) 5.

²⁶¹ Art. 3: 212, eerste lid N.B.W.; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 84, boek 3 BW, aant. 109.5, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FBE46&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 28-01-2016, 1; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, "Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, de bevoegdheid tot vervreemden en bezwaren bij burgerlijk wetboek boek 3, artikel 212", <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1CA&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

²⁶² T.J. MELLEMA-KRANENBURG, "Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, de bevoegdheid tot vervreemden en bezwaren bij burgerlijk wetboek boek 3, artikel 212", <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1CA&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

²⁶³ Art. 3: 212, eerste en tweede lid N.B.W.; Rb. Leeuwarden (NL) 4 maart 1994, *KG* 1994, 135; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 264 en 265; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 84, boek 3 BW, aant. 109.5, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FBE46&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 28-01-2016, 1; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, "Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, de bevoegdheid tot vervreemden en bezwaren bij burgerlijk wetboek boek 3, artikel 212", <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1CA&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 2.

²⁶⁴ M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 111.

²⁶⁵ T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS vermogensrecht*, 2 lid 1 verbruiken, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FBCE2&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 26/03/2016, 1.

²⁶⁶ Art. 3: 212, tweede lid N.B.W.; M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 115.

Aldus kan op deze wijze de vruchtgebruiker de toestemming geven worden om de bestemming van het goed niet te hoeven eerbiedigen.²⁶⁷

De hoofdgerechtigde kan de vruchtgebruiker ook de bevoegdheid geven om te vervreemden en te verteren. Dit gaat nog een stap verder dan het toekennen van enkel vervreemdingsbevoegdheid. Partijen kunnen bij de vestiging van het vruchtgebruik bepalen dat de vruchtgebruiker alleen zal kunnen vervreemden en verteren indien hij hiervoor de toestemming van een derde bekomt.²⁶⁸

Voor alle andere handelingen dan vervreemden, beschikken en verteren moet de vruchtgebruiker samenwerken met de hoofdgerechtigde want daar zijn zij samen bevoegd voor. De vruchtgebruiker kan het *ius tollendi* hebben op voorwaarde dat hij de zaak terug in de oude toestand brengt. Hij kan veranderingen aan het goed aanbrengen.²⁶⁹

Wanneer de vruchtgebruiker zulke verregaande bevoegdheden krijgt, vervaagt de grens met erfpacht. Toch wordt dit in Nederland niet als een probleem ervaren. In de parlementaire voorbereiding wordt aangehaald dat er nog altijd een onderscheid tussen erfpacht en vruchtgebruik blijft bestaan. Het vruchtgebruik blijft namelijk gekoppeld aan de levensduur van de oorspronkelijke vruchtgebruiker. Daarenboven kan erfpacht enkel op onroerend goed gevestigd worden.²⁷⁰

Zelfs al worden er zulke verregaande bevoegdheden toegekend aan de vruchtgebruiker blijft de verplichting gelden om zich te gedragen als een goede huisvader. Indien hij dit niet respecteert kan hij aansprakelijkheid oplopen.²⁷¹

Het is dus mogelijk om de vruchtgebruiker in Nederland erg vergaande bevoegdheden toe te kennen. Het lijkt echter niet aangewezen om dit door te trekken naar Belgisch recht. Vruchtgebruik is al een vergaand recht. Indien er op het einde van het vruchtgebruik niets dient terug gegeven te worden, holt men het recht uit. Mijn inziens zorgt de verteringsbevoegdheid ervoor dat de lijn tussen vruchtgebruik en eigendom te dun wordt. Omtrent de beschikkingsbevoegdheid van de vruchtgebruiker in België kan een traditionele tegenover een meer recente visie geplaatst worden. De traditionele zienswijze gaat ervan uit dat de beschikkingsbevoegdheid van de vruchtgebruiker absoluut is. Het is de vruchtgebruiker aldus niet toegelaten om de goederen die hij in vruchtgebruik krijgt te vervreemden of om erover te beschikken. De meer recente visie gaat ervan uit dat dit beschikkingsverbod enkel de bestemming van het goed betreft. Er kunnen dus daden van beschikking gesteld worden zolang hierbij de bestemming van de goederen gevrijwaard wordt. Dit noemt men de functionele beschikkingsbevoegdheid van de vruchtgebruiker.²⁷² Het is dus wel mogelijk om de vruchtgebruiker in België beschikkingsbevoegdheid toe te kennen.

²⁶⁷ Art. 3:212 N.B.W.; M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 114.

²⁶⁸ Art. 215, tweede en derde lid N.B.W.

²⁶⁹ J. HIJMA, M. OLTHOF, *Nederlands vermogensrecht*, Deventer, Kluwer, 1993, 167.

²⁷⁰ C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 642.

²⁷¹ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 265.

²⁷² N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1), 15 ; A. Verbeke, "Creatief met vruchtgebruik", T. Not. 1999, afl. 10, (530) 547; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 83.

2.2.1. Sanctie in geval van niet eerbiedigen bestemming

Indien de vruchtgebruiker de bestemming niet eerbiedigt, geldt dezelfde sanctie als wanneer hij zich niet gedraagt als een goede huisvader. Hij kan er namelijk verantwoordelijk voor gehouden worden en bijgevolg veroordeeld worden tot het betalen van een schadevergoeding. Ook hier geldt dat de blote eigenaar niet hoeft te wachten tot het einde van het vruchtgebruik om actie te ondernemen tegen de vruchtgebruiker indien hij ziet dat deze zijn bevoegdheden te buiten gaat.²⁷³

De blote eigenaar kan dan aan de rechter vragen om de vruchtgebruiker van zijn recht vervallen te verklaren volgens art. 618 BW.²⁷⁴

De blote eigenaar kan ook tijdens het vruchtgebruik de gebouwen laten afbreken indien de vruchtgebruiker de bestemming niet eerbiedigt.²⁷⁵

Als laatste is er nog een ernstig gevolg van het niet eerbiedigen van de bestemming. Het is enkel wanneer de vruchtgebruiker de bestemming van het goed niet tegen de wil van de hoofdgerechtigde wijzigt dat hij eigenaar wordt van de gebouwen die hij gebouwd heeft en de beplantingen die hij aangebracht heeft. Wanneer hij de bestemming niet eerbiedigt, wordt hij er dus geen eigenaar van.²⁷⁶

Ook in Nederland kan er bij de overschrijding van de bestemming een schadevergoeding toegekend worden aan de hoofdgerechtigde. Dit is gelijkaardig met wanneer de vruchtgebruiker zich niet gedraagt als een goede huisvader. Het beheer over het vruchtgebruik kan ook toegekend worden aan de hoofdgerechtigde of het vruchtgebruik kan onder bewind worden gesteld door de rechter.

Ook hier is het niet mogelijk om de vruchtgebruiker van zijn recht vervallen te verklaren.²⁷⁷

Indien de vruchtgebruiker zonder bevoegdheid daartoe beschikt over de goederen, heeft de hoofdgerechtigde een vordering tot schadevergoeding ten aanzien van de vruchtgebruiker.²⁷⁸

2.3. Instandhoudingsplicht

In België kan de instandhoudingsplicht opgesplitst worden in de verplichting om de zaak zelf te bewaren of in stand te houden enerzijds en om de zaak te onderhouden anderzijds. Onder de onderhoudsverplichting van de vruchtgebruiker valt de verplichting om de nodige herstellingen aan de zaak door te voeren. Hierna zal eerst de bewaarplicht van de vruchtgebruiker besproken worden

²⁷³ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 215-216.

²⁷⁴ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 215-216; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 249.

²⁷⁵ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Brussel, E. Story – Scientia, 1989, 180.

²⁷⁶ K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 250.

²⁷⁷ Art. 6: 74 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 258-259.

²⁷⁸ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 273.

naar Belgisch en Nederlands recht met de betreffende sancties in geval van overtreding door de vruchtgebruiker. Daarna zal uiteen gezet worden wat de onderhoudsverplichting van de vruchtgebruiker inhoudt naar Belgisch en Nederlands recht.

Zoals eerder aangehaald heeft de vruchtgebruiker in België een bewaarplicht. Hij moet de zaak in stand houden.²⁷⁹ Dit volgt uit het feit dat zijn recht op vruchtgebruik slechts tijdelijk is.²⁸⁰ Hij mag het goed niet teniet laten gaan want dat is een bevoegdheid die enkel de eigenaar toekomt.²⁸¹ De goederen moeten op het einde van het vruchtgebruik teruggegeven worden aan de blote eigenaar.

De instandhoudingsplicht hangt samen met de verplichting om de bestemming van de zaak te vrijwaren. De vruchtgebruiker moet namelijk niet de substantie van de zaak vrijwaren maar wel de bestemming.²⁸²

De bewaarplicht van de vruchtgebruiker leidt er niet toe dat hij gebouwen wederrechtelijk in stand moet houden daar hij dan in feite een misdrijf van instandhouding pleegt. Dit blijkt uit het arrest van het Hof van Cassatie van 21 februari 2006. Dit is het arrest over de staancaravan dat reeds aangehaald werd in 2.2. Het misdrijf van instandhouding houdt in dat er geen einde wordt gemaakt aan wederrechtelijk opgetrokken gebouwen. Het is degene die zeggenschap heeft over het goed die er een einde aan moet maken. De vruchtgebruiker heeft dan wel geen beschikkingsrecht over de in vruchtgebruik gegeven goederen, toch is hij degene die er het genot van heeft en zeggenschap heeft over de zaak. Hij is dus degene die schuldig kan zijn aan het misdrijf en die moet optreden om een einde te stellen aan de wederrechtelijk opgetrokken gebouwen.²⁸³ De vruchtgebruiker kan zich dus niet op de instandhoudingsplicht beroepen om het goed niet te moeten afbreken. De instandhoudingsplicht is namelijk niet van openbare orde en de strafrechtelijke bepalingen zijn dit wel.²⁸⁴ Soms moet de vruchtgebruiker dus de instandhoudingsplicht niet respecteren.²⁸⁵

De vruchtgebruiker heeft In Nederland ook de verplichting om de goederen aan het einde van het vruchtgebruik terug te geven.²⁸⁶ Dit brengt met zich mee dat hij zich tot op dat moment als een goed

²⁷⁹ Gent 16 december 1985, *T. Agri.R.* 1986, 30; P. LEVIE, *Constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Leuven, Publications Universitaires de Louvain, 1951, 344-345 ; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 42; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 77.

²⁸⁰ H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANN, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 61.

²⁸¹ R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 60.

²⁸² S. GOEMINNE, J. VERHOEYE, *Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Mechelen, Kluwer, 2003, 33-34; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 78.

²⁸³ Cass. 21 februari 2006, *T.Not.* 2007, afl. 5, 295; J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, afl. 3, (1476) 1507-1508; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 95- 96.

²⁸⁴ M. MUYLE, "De vruchtgebruiker en het misdrijf van instandhouding", *T.Not.* 2007, afl. 5, (272) 273.

²⁸⁵ J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY, R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, afl. 3, (1476) 1507-1508.

²⁸⁶ Art. 3: 225 N.B.W.

vruchtgebruiker moet gedragen ten opzichte van de goederen en dat hij het behoud van die goederen moet nastreven.²⁸⁷

Zoals eerder aangehaald werd, kan aan de vruchtgebruiker de bevoegdheid tot verteren toegekend worden. Dit heeft als gevolg dat de vruchtgebruiker de bestemming van het goed niet moet eerbiedigen. Dit heeft echter ook gevolgen voor de instandhoudingsplicht van de vruchtgebruiker. Wanneer de vruchtgebruiker over deze bevoegdheid beschikt, moet hij teruggeven wat er nog van de goederen overschiet of wat er in de plaats is gekomen van de in vruchtgebruik gegeven goederen. De vruchtgebruiker kan evenwel bewijzen dat de goederen verteerd zijn of dat ze door toeval teniet zijn gegaan. Dan kan de hoofdgerechtigde geen afgifte vorderen van de goederen bij het einde van het vruchtgebruik. Indien de vruchtgebruiker hiervoor geen bewijs levert, kan de hoofdgerechtigde wel de afgifte vorderen aan het einde van het vruchtgebruik.²⁸⁸ Er kan ook contractueel bepaald worden dat de vruchtgebruiker dit enkel mag indien hij niet over andere financiële middelen beschikt om in zijn onderhoud te voorzien.²⁸⁹ Bij het vestigen van het vruchtgebruik kan ook bepaald worden dat de vruchtgebruiker van bepaalde personen de toestemming moet krijgen voordat hij kan verteren. Indien er een bewind ingesteld is over het vruchtgebruik, kan de vruchtgebruiker niet verteren zonder medewerking van de bewindvoerder.²⁹⁰

De vruchtgebruiker kan de goederen ook weggeven als geschenk indien hij verterings- of vervreemdingsbevoegdheid van de hoofdgerechtigde kreeg. Het gaat hier evenwel om gebruikelijke kleine geschenken.²⁹¹ In de hypothese dat de vruchtgebruiker zal bouwen op grond of veranderingen zal aanbrengen aan een bestaand gebouw, zal dit niet van toepassing zijn. Het wegschenken van grond of van een gebouw behoort tot de gebruikelijke kleine geschenken.

De vruchtgebruiker kan verder beschikkingsbevoegdheid van de hoofdgerechtigde krijgen. Wanneer de vruchtgebruiker desgevallend over het goed beschikt, treedt er zaaksvervanging in. Hetgeen in de plaats komt van het goed waarover de vruchtgebruiker beschikt heeft, komt de hoofdgerechtigde toe.²⁹² Het vruchtgebruik komt te liggen op het goed dat in de plaats van het beschikte goed komt. Wanneer de vruchtgebruiker bijvoorbeeld over een huis beschikt, komt het vruchtgebruik te liggen op de gelden die ervoor in de plaats zijn gekomen.²⁹³ Zaaksvervanging treedt enkel in indien de vruchtgebruiker bevoegdlijk over de zaak beschikt. Dit betekent dat hij de bevoegdheid had om over de zaak te beschikken volgens de regels die voor het vruchtgebruik gelden of dat hij, wanneer

²⁸⁷ HR (NL) 16 januari 1959, *NJ*, 1959; M.S. VAN GAALLEN, "Titel 8 vruchtgebruik", in A.C. SCHAICK, T.F.E. TJONG TJIN TAI, T.H.M. VAN WECHER (eds.), *Vermogensrecht, burgerlijk wetboek*, Deventer, Kluwer, 2009, 195; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 250.

²⁸⁸ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 265 en 266.

²⁸⁹ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 265-266.

²⁹⁰ Art. 3:215 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 265.

²⁹¹ Art. 3: 215, derde lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 265.

²⁹² Art. 3:213, eerste lid N.B.W.; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 486.

²⁹³ Hof 'S Hertogenbosch (NL) 7 oktober 1965, *NJ* 1967, 138; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 269.

hij niet over deze bevoegdheid beschikte, samen met de hoofdgerechtigde handelde. Daarnaast kan hij ook bevoegdlijk beschikken indien hij hiertoe de toestemming van de hoofdgerechtigde of de machtiging van de kantonrechter verkreeg.²⁹⁴

2.3.1. Sanctie in geval van niet eerbiedigen instandhoudingsplicht

Indien de vruchtgebruiker in België een gebouw verbouwt op een wijze die niet aan de wet voldoet, kan hij veroordeeld worden tot afbraak. Indien hij het volledige gebouw afbreekt, voldoet hij niet aan zijn instandhoudingsplicht en moet hij het oude gebouw terug optrekken. Bij weigering hiervan kan de vervallenverklaring van het vruchtgebruik gevorderd worden.²⁹⁵

In Nederland treedt er geen zaaksvervanging in indien het de vruchtgebruiker niet toegelaten was om over de goederen te beschikken. De vruchtgebruiker moet dan de hoofdgerechtigde schadeloos stellen en hij kan het beheer over het vruchtgebruik verliezen.²⁹⁶ Voor de waarde moet gekeken worden naar de waarde die het onbevoegd vervreemde goed wat in vruchtgebruik gegeven was, had op het moment van het instellen van de vordering.²⁹⁷ De hoofdgerechtigde kan het onbevoegdlijk beschikken wel bekrachtigen. In dat geval vindt er toch nog zaaksvervanging plaatsvinden.²⁹⁸ Dit kan ook in geval de vruchtgebruiker alsnog de machtiging van de kantonrechter bekomt.²⁹⁹

2.3.2. De herstellingen

Zoals eerder aangehaald houdt de instandhoudingsplicht van de vruchtgebruiker ook in dat hij het goed moet onderhouden. De verplichting tot het doorvoeren van herstellingen behoort tot de onderhoudsverplichting.³⁰⁰ Herstellingen zijn niet hetzelfde als verbeteringen. Terwijl verbeteringen een meerwaarde leveren aan het goed of iets aan het goed willen toevoegen, helpt een herstelling het goed haar initiële waarde te behouden.³⁰¹

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de herstellingen die strekken tot onderhoud en de grove herstellingen.

Het begrip herstellingen tot onderhoud of gewone herstellingen wordt breed geïnterpreteerd.³⁰² Onder gewone herstellingen vallen bijvoorbeeld de schilder- en verniswerken, het schoonmaken van

²⁹⁴ J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Vermogensrecht, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2009, 193; C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 661-662.

²⁹⁵ M. MUYLE, "De vruchtgebruiker en het misbruik van instandhouding", *T.Not.* 2007, afl. 5, 278.

²⁹⁶ HR (NL) 14 februari 1973, *NJ* 1973 502 en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=0019AC19&cpid=WKNL-LTR-Nav2>; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 273; W.H.M. REEHUIS, A.H.T., HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2011, 486; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 267.

²⁹⁷ HR (NL) 16 januari 1959, *NR* 1959, 355; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 267.

²⁹⁸ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 275; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 267.

²⁹⁹ A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 267; C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLTHOF (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3 vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1989, 662.

³⁰⁰ S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B – 50; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed: vruchtgebruik en blote eigendom; zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANS, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 63.

³⁰¹ S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 149.

³⁰² J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1056.

de schoorsteen of het herstellen van de waterput, parket en plafond, de waterpomp of de lift laten nakijken³⁰³, de trap of het terras herstellen³⁰⁴, een muurtje of de oprit van de garage herstellen, nieuwe vloer leggen in de hal³⁰⁵ of vast tapijt aanleggen. Het zijn herstellingen die normaal en voorzienbaar zijn en die het genot van de zaak verhogen. Het zijn tegenprestaties voor het vruchtgebruik.³⁰⁶

Een definitie van grove herstellingen kan terug gevonden worden in art. 606 BW. Dit artikel refereert aan de herstelling van zware gewelven, van muren, het vernieuwen van volledige daken en van balken, het vernieuwen van steun- en afsluitingsmuren en het vernieuwen van dijken. Verder bepaalt dit artikel dat alles wat hier niet onder valt niet tot de grove herstellingen behoort.

Uit de praktijk blijkt echter dat er veel discussie bestaat over wat tot de gewone en wat tot de grove herstellingen behoort.³⁰⁷ Hiervoor kan er niet gekeken worden naar wat er bij de huurder bepaald staat in de artikelen 1720 en 1754 BW. De vruchtgebruiker heeft namelijk verderstreckende verplichtingen dan de huurder.³⁰⁸ De limitatieve lijst uit art. 606 BW moet volgens het Hof van Cassatie evolutief geïnterpreteerd worden.³⁰⁹ Zo zou de limitatieve lijst niet voor alle huizen gelden, maar enkel voor die wat door de wetgever in 1804 voorzien konden worden. De opsomming is met andere woorden niet meer actueel; zo is ze niet van toepassing op kerken en theaters, bioscopen, sporthallen, sanitair of verwarming aangezien het hier om nieuwe instellingen gaat. Voor deze zaken moet een beroep worden gedaan op de rechtspraak die hiervoor een definitie uitwerkte. Volgens de rechtspraak zijn grove herstellingen: "de grote vernieuwings- en verbouwingswerken met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw, die werkelijk een uitzondering zijn in het bestaan zelf van de eigendom en waarvan de kosten normaal van het kapitaal worden afgenomen".³¹⁰ Binnen deze definitie valt dus de installatie of de vernieuwing van centrale verwarming, sanitair of elektriciteit.³¹¹ Voorts bepaalde de ruingcommissie ook dat herstellen en

³⁰³ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 218.

³⁰⁴ N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 97.

³⁰⁵ P. DAUW, F. DE ROO, D. DHAENENS, A. WITTENS, "Vastgoed in pocket voor het Vlaamse Gewest", *OGP* 2012, afl. 248, (863) 863.

³⁰⁶ S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B – 50.

³⁰⁷ H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANN, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 63-64.

³⁰⁸ H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANN, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 64; P. DAUW, F. DE ROO, D. DHAENENS, A. WITTENS, "Vastgoed in pocket voor het Vlaamse Gewest", *OGP* 2012, afl. 248, (863) 864; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1057; A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 261; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 80.

³⁰⁹ V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2014, 83; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 80.

³¹⁰ Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 143; Cass. 22 januari 1970, *Arr. Cass.* 1970, 460; Luik 7 juli 1998, *T.B.P.R.* 2001, 470; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 218; S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B – 50; HERBOTS, J., LERNOUT, M., "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.1-1) I.1.5-10-11; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 97; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493.

³¹¹ P. DAUW, F. DE ROO, D. DHAENENS, A. WITTENS, "Vastgoed in pocket voor het Vlaamse Gewest", *OGP* 2012, afl. 248, (863) 865; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège,

vernieuwen van gemeenschappelijke muren en het timmerwerk van de woning herstellen hier onder valt.³¹² Gelet op de waarde van de werken die uitgevoerd moeten worden en de aard ervan moet het een belangrijke herstelling zijn, moet de herstelling een uitzonderlijk karakter hebben en moeten ze vergelijkbaar zijn met de herstellingen die in art. 606 BW opgesomd werden, naar het karakter en de aard.³¹³

Indien er onduidelijkheid blijft bestaan over het karakter van de herstelling, komt het oordeel toe aan de rechter. Daarbij speelt het belang van de herstellingen, de aard ervan en de geest van de wet een belangrijke rol.³¹⁴ Er mag echter geen rekening gehouden worden met de kostprijs om uit te maken of de herstelling een gewone, dan wel een grove herstelling uitmaakt.³¹⁵ Deze laatste zin is tegenstrijdig met voorgaande alinea waarin beweerd werd dat er naar de waarde van de herstellingen gekeken moet worden om uit te maken of de herstelling tot gewone dan wel grove herstellingen behoort. Deze tegenstrijdigheid leidt tot onduidelijkheid.

Het lijkt niet mogelijk om een limitatieve lijst uit te werken voor de grove herstellingen. De definitie die door de rechtspraak gegeven wordt is echter nog altijd vaag. Het is niet altijd duidelijk welke herstellingen al dan niet onder de definitie vallen. Er zal vaak nog een oordeel door de rechter nodig zijn om te bepalen wat onder grove herstellingen verstaan wordt en wat niet. Het is aangeraden dat partijen in de vestigingsakte bepalen wat zij onder grove herstellingen verstaan en wat niet om onduidelijkheid en een rechtsprocedure te voorkomen.

De herstellingen die strekken tot onderhoud van de zaak zijn voor de vruchtgebruiker. De grove herstellingen komen ten laste van de blote eigenaar, met uitzondering van het geval dat er grove herstellingen doorgevoerd moeten worden als gevolg van het niet voltooiën van de herstellingen tot onderhoud door de vruchtgebruiker. Desgevallend komen die grove herstellingen niet ten laste van de blote eigenaar, maar van de vruchtgebruiker.³¹⁶ Wanneer de woning ernstig beschadigd werd doordat er brand uitbrak in de aanpalende woningen is er geen sprake van verzuim aan de gewone herstellingen door de vruchtgebruiker en zullen de grove herstellingen dus niet ten laste komen van de vruchtgebruiker.³¹⁷

1996, 1058; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 97; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VERECKEN (eds.), *Wet en duiding, Vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 51.

³¹² P. DAUW, F. DE ROO, D. DHAENENS, A. WITTENS, "Vastgoed in pocket voor het Vlaamse Gewest", *OGP* 2012, afl. 248, (863) 865.

³¹³ P. DAUW, F. DE ROO, D. DHAENENS, A. WITTENS, "Vastgoed in pocket voor het Vlaamse Gewest", *OGP* 2012, afl. 248, (863) 864-865.

³¹⁴ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Brussel, E-Story Scientia, 1989, 186; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 80; S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *OGP* 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-7; X, "Vruchtgebruik", *BHPB* 2008, (II.7-1) II.7 - 7.

³¹⁵ J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-11.

³¹⁶ Art. 605 BW; Bergen 30 maart 2010, *J.L.M.B.* 2011, 1159; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANN, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 63-64; S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 149; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 218-219; S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B - 52; J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-10; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 96.

³¹⁷ HVB Brussel 22 januari 2007, 2006QR42, juridat.be.

Daar de regels niet van openbare orde zijn, kunnen partijen ervan afwijken.³¹⁸ Zo kunnen zij bijvoorbeeld clausuleren dat de grove herstellingen gedragen zullen moeten worden door de vruchtgebruiker³¹⁹, dat ze gezamenlijk gedragen zullen worden of dat de blote eigenaar tot grove herstellingen moet overgaan indien noodzakelijk.³²⁰ Er kan ook bepaald worden dat de vruchtgebruiker de kosten van alle herstellingen moet dragen.³²¹

De blote eigenaar kan de vruchtgebruiker verplichten om de gewone herstellingen uit te voeren.³²²

Het is niet duidelijk of de vruchtgebruiker de blote eigenaar kan dwingen om gedurende het vruchtgebruik de kosten van de grove herstellingen te betalen of dat de blote eigenaar daarentegen de betaling van de kosten kan uitstellen tot op het einde van het vruchtgebruik.³²³ Hier bestaat namelijk discussie over. Partijen kunnen wel clausuleren dat de blote eigenaar zal moeten betalen gedurende het vruchtgebruik.³²⁴ Partijen zouden ook contractueel overeen kunnen komen dat de vruchtgebruiker de hoofdgerechtigde kan verplichten over te gaan tot de grove herstellingen.³²⁵ Ook hier kan de vestigingsakte een grote rol spelen. Partijen kunnen hierin bepalen hoe zij de herstellingen willen regelen.³²⁶ Het is dan ook aangeraden dat zij dit doen.

Bij bovenstaand vraagstuk wordt een klassieke van een meer recente visie onderscheiden. De klassieke visie verdedigt dat de vruchtgebruiker de blote eigenaar niet kan dwingen tot het uitvoeren van de grove herstellingen.³²⁷ Zij gaan ervan uit dat op de blote eigenaar enkel een passieve verplichting rust. Hij moet de vruchtgebruiker in het genot van zijn goed laten.³²⁸ Hij heeft daarentegen geen verplichting om een prestatie te leveren.³²⁹ Dit komt omdat er geen sprake is van een wederkerig contract tussen beide partijen waarbij beiden verplichtingen ten opzichte van mekaar

³¹⁸ S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 150.

³¹⁹ Cass. 1 juli 1864, *Pas.* 1864, 8, 373; C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Brussel, E. Story-Scientia, 1989, 186; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANS, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 63-64; J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-12.

³²⁰ B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, Vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 51.

³²¹ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 263-264.

³²² W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493; J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-14.

³²³ H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANS, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 64.

³²⁴ H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANS, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 64.

³²⁵ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 262.

³²⁶ B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, Vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 52.

³²⁷ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: Contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 262; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2014, 83; W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493.

³²⁸ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 262; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2014, 83; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 51.

³²⁹ S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B - 52.

hebben.³³⁰ Wat de vruchtgebruiker volgens deze visie wel kan, is de grove herstellingen zelf uitvoeren en hier op het einde van het vruchtgebruik een vergoeding voor verkrijgen. De vergoeding bedraagt dan de meerwaarde die het goed ondervonden heeft door de uitgevoerde grove herstellingen.³³¹ De vergoeding wordt gesteund op de verrijking zonder oorzaak.³³² Om discussies te voorkomen kan door een expert vastgesteld worden of het doorvoeren van de herstellingen noodzakelijk is of niet en kunnen partijen een staat laten opmaken van het onroerend goed. Dit laat men best tegensprekelijk doen.³³³

In een meer recente visie wordt gesteld dat de blote eigenaar verplicht is om tijdens het vruchtgebruik de grove herstellingen door te voeren. Het is de blote eigenaar namelijk niet toegelaten om de vruchtgebruiker te storen in zijn genot. Dit maakt een resultaatsverbintenis uit. Wanneer de blote eigenaar de grove herstellingen niet zou doorvoeren, zou het genot van de vruchtgebruiker in het gedrang kunnen komen.³³⁴ Wanneer de vruchtgebruiker de grove herstellingen zou doorvoeren, zou de blote eigenaar hem al tijdens het vruchtgebruik hiervoor moeten vergoeden.³³⁵ Het is deze visie die bijgetreden moet worden. De vruchtgebruiker zou inderdaad erg in zijn genot verstoord kunnen worden indien de blote eigenaar niet overgaat tot de grove herstellingen. Dit kan geïllustreerd worden aan de hand van een voorbeeld. De vruchtgebruiker van een gebouw met een ernstig kapot dak die niet zelf het geld heeft om dit te repareren zal erg in zijn genot gestoord worden indien de blote eigenaar niet tot de herstelling ervan overgaat. Een huis zonder degelijk dak is zo goed als onbewoonbaar waardoor er van genot geen sprake is.

Wanneer de blote eigenaar de grove herstellingen doorvoert, kan de vruchtgebruiker niet beamen dat hij hierdoor in zijn genot gestoord wordt. Hij kan hiervoor geen schadeloosstelling bekomen. De blote eigenaar is namelijk niet gehouden tot het garanderen van het vredig genot door de vruchtgebruiker van de in vruchtgebruik gegeven goederen.³³⁶

Volgens Dekkers en Dirix valt het te betreuren dat de vruchtgebruiker de blote eigenaar niet kan dwingen om over te gaan tot de grove herstellingen. Hij stelt voor om de grove herstellingen gelijk te stellen met de buitengewone lasten. Dit zou betekenen dat de blote eigenaar het kapitaal hiervoor verschuldigd is en dat de vruchtgebruiker hier de interesten op moet betalen. Partijen zouden mekaar

³³⁰ Vred. Elsene 8 september 1999, *T. Vred.* 2000, 400; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 82.

³³¹ W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493.

³³² B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en Duiding, Vastgoedmakelaar* 2013, Brussel, Larcier, 2013, (42) 52.

³³³ W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493.

³³⁴ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 262; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2014, 83; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar* 2013, Brussel, Larcier, 2013, (42) 51; A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 81.

³³⁵ W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-493.

³³⁶ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, tome VI*, Brussel, Bruylant, 1942, 323; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 221.

zo kunnen dwingen om elk hun bijdrage te leveren. Auteurs stellen deze regeling voor omdat zij van oordeel zijn dat de vruchtgebruiker vaak niet over een groot inkomen beschikt. Indien de vruchtgebruiker dan voor deze grove herstellingen moet instaan is dat volgens auteurs niet wenselijk.³³⁷

Indien de vruchtgebruiker niet instaat voor het onderhoud van de in vruchtgebruik gegeven zaak kan hij van zijn recht tot vruchtgebruik vervallen worden verklaard.³³⁸ De vruchtgebruiker kan verplicht zijn om het goed terug in de oorspronkelijke toestand te brengen indien hiermee verval van het goed vermeden kan worden.³³⁹ Mijn inziens is ook hier de vervallenverklaring een goede sanctie. Wanneer de vruchtgebruiker het goed namelijk niet onderhoudt, kan dit ervoor zorgen dat er grove herstellingen dienen doorgevoerd te worden. Wanneer hij de gewone herstellingen weigerde door te voeren, kan het voorvallen dat de vruchtgebruiker ook weigert om de grove herstellingen door te voeren. In zulk een geval is een grove sanctie aangewezen.

Ook de bepaling die stelt dat indien de grove herstellingen veroorzaakt worden door een gebrek aan onderhoud de vruchtgebruiker deze zelf moet dragen, is een goede sanctie. Het niet voldoen aan de verplichtingen door de vruchtgebruiker mag er niet toe leiden dat de blote eigenaar opgezadeld wordt met grote kosten.

In Nederland vloeit de onderhoudsplicht voort uit de zorgplicht. De onderhoudsplicht maakt deel uit van de draagplicht. Naast de onderhoudsplicht behoort ook het voldoen van de lasten van het vruchtgebruik tot de draagplicht.³⁴⁰

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de gewone herstellingen en de buitengewone herstellingen. Dit lijkt sterk op het onderscheid dat we in België hebben.

Onder gewone herstellingen verstaat men bijvoorbeeld: het herstellen van deurknoppen, ramen, spiegels, het laten schilderen van de kozijnen³⁴¹ evenals het slechts gedeeltelijk vernieuwen van leidingen, het verplaatsen van een geiser en het afbakenen van een meterkast³⁴² en het vervangen van een ketel voor centrale verwarming.³⁴³

Wat echter niet meer onder de gewone herstellingen valt is bijvoorbeeld het herstellen van een rieten dak of het rechte trekken van een muur die scheefgezakt was. Dit zijn de buitengewone herstellingen en deze zijn ten laste van de hoofdgerechtigde. Ze vallen namelijk onder het groot onderhoud en

³³⁷ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 220.

³³⁸ H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANS, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 63.

³³⁹ H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANS, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 63.

³⁴⁰ A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 287.

³⁴¹ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 491; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 288.

³⁴² Rb. Arnhem (NL) 16 april 1992, KG 1992, 179; M.S. VAN GAALLEN, "Titel 8 vruchtgebruik", in SCHAICK, A.C., TJONG TJIN TAI, T.F.E., VAN WEICHEM, T.H.M. (eds.), *Vermogensrecht, burgerlijk wetboek*, Deventer, Kluwer, 2009, 200; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 289.

³⁴³ Rb. Noord-Holland, 5 februari 2014, NJF 2014/186 paginanummer of nummer aflevering?; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, GS Vermogensrecht, buitengewone herstellingen, <http://deelplinking.kluwer.nl/?param=009FB0E7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

komen ten laste van het vermogen van de hoofdgerechtigde.³⁴⁴ Indien de vruchtgebruiker merkt dat er buitengewone herstellingen dienen doorgevoerd te worden, moet hij dit aan de hoofdgerechtigde ter kennis brengen en deze de mogelijkheid verschaffen om de herstellingen door te voeren. Indien hij dit niet doet, kan dit nadelig zijn voor het kapitaal van de hoofdgerechtigde.³⁴⁵ Het zijn buitengewone omstandigheden die bepalen dat het om een buitengewone herstelling gaat.³⁴⁶

In het arrest van de rechtbank van Assen van 15 juni 2005, ging het om een testamentair vruchtgebruik waarbij partijen het niet eens waren over wat tot de gewone en wat tot de buitengewone herstellingen behoorde. De rechtbank oordeelde dat de wet niet bepaalt wat onder buitengewone herstellingen begrepen moet worden. Volgens de wetsgeschiedenis hangt het af van de bijzondere omstandigheden. De rechter besloot dan ook om hier naar te kijken. Aangezien de erflater in zijn testament enkele herstellingen had gezet die door de vruchtgebruiker gedragen moesten worden, ging de rechtbank ervan uit dat het de bedoeling was van de erflater om wat niet in dit rijtje stond, door de hoofdgerechtigden gedragen te laten worden.³⁴⁷ In België zou men ook beter de herstellingen opnemen in de overeenkomst.

Om uit te maken waarin het verschil tussen groot en klein onderhoud bestaat, moet gekeken worden naar het huurrecht.³⁴⁸ Volgens Kleijn moet men naar art. 841 van het oude burgerlijke wetboek kijken om te weten wat onder buitengewone of gewone herstellingen valt.³⁴⁹

Ook in Nederland komen de gewone herstellingen ten laste van de vruchtgebruiker.³⁵⁰ Dit komt omdat deze behoren tot de exploitatie van het goed. Zij komen ten laste van de netto-opbrengst van de vruchtgebruikgoederen.³⁵¹ Het is een tegenprestatie voor het genot dat hij heeft van de in vruchtgebruik gegeven goederen.³⁵²

³⁴⁴ Rb. Arnhem (NL) 16 april 1992, *KG* 1992, 179; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 491; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJJITES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 288.

³⁴⁵ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht, tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 256; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht, buitengewone herstellingen*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0E7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 338; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 491-492; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJJITES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 288.

³⁴⁶ Rb. Assen (NL) 15 juni 2005, *NJF* 2005, 303; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht, buitengewone herstellingen*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0E7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1-2; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 339; H.J. SNIJDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 532.

³⁴⁷ Rb. Assen (NL) 15 juni 2005, *NJF* 2005, 303 en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=001A0DB8&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

³⁴⁸ Rb Assen (NL) 15 juni 2005, *NJF* 2006, 303; M.S. VAN GAALLEN, "Titel 8 vruchtgebruik", in SCHAICK, A.C., Tjong Tjin Tai, T.F.E., VAN WEICHEM, T.H.M. (eds.), *Vermogensrecht, burgerlijk wetboek*, Deventer, Kluwer, 2009, 200.

³⁴⁹ T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS vermogensrecht, 2 Buitengewone herstellingen*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0E7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

³⁵⁰ Art. 320, eerste lid N.B.W.; A.S. HARTKAMP, *Vermogensrecht voor de rechtspraak*, Deventer, Kluwer, 2005, 158; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 491-492; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 338; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJJITES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 287.

³⁵¹ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 491-492.

³⁵² W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht, tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 257.

Partijen kunnen overeenkomen dat de vruchtgebruiker in zijn genot beperkt zal zijn doordat een deel van de vruchten van het vruchtgebruik aan de hoofdgerechtigde zullen toekomen. In dat geval zal de hoofdgerechtigde voor een deel moeten instaan voor de gewone herstellingen.³⁵³

De hoofdgerechtigde is niet verplicht om over te gaan tot het groot onderhoud.³⁵⁴ Volgens Van Gaalen is dit omdat de hoofdgerechtigde niet voor financiële verassingen mag komen te staan.³⁵⁵

Op het feit dat de vruchtgebruiker de hoofdgerechtigde niet kan dwingen om de buitengewone herstellingen door te voeren bestaat kritiek. Sommige auteurs en rechtspraak zeggen dat het wel mogelijk moet zijn om de hoofdgerechtigde te dwingen over te gaan tot het doen van de buitengewone herstellingen.

Volgens Kleijn moet dit wel mogelijk zijn op basis van de redelijkheid en de billijkheid.³⁵⁶

In het arrest van de rechtbank van Noord-Holland haalde de rechter aan dat de hoofdgerechtigde inderdaad niet verplicht is om tot buitengewone herstellingen over te gaan volgens art. 3: 220 N.B.W. maar dat hij dit in deze zaak toch verplicht was te doen omdat de buitengewone herstelling die doorgevoerd moest worden, namelijk de reparatie van het dak, noodzakelijk was om in de woning te kunnen wonen. De hoofdgerechtigde moest de herstelling uitvoeren op basis van de billijkheid en de redelijkheid. Voor de isolatie van de buitenmuur oordeelde de rechtbank dat het hier niet ging om een herstelling die noodzakelijk was om de normale bewoning te kunnen garanderen. De woning was namelijk nooit geïsoleerd geweest. Het was dus niet voldoende om via de redelijkheid en de billijkheid van de wet af te wijken. Deze vordering werd dan ook afgewezen.³⁵⁷

Het is de vruchtgebruiker toegelaten om zelf tot de buitengewone herstellingen over te gaan indien de hoofdgerechtigde dit niet doet. Het uitgangspunt is dat de vruchtgebruiker het bedrag dat hij hiervoor aangewend heeft, niet van de hoofdgerechtigde kan terugvorderen. Enkel in bijzondere gevallen kan de vruchtgebruiker een vergoeding krijgen indien hij zelf tot het groot onderhoud overging. Dit gebeurt dan op grond van de ongerechtvaardigde verrijking.³⁵⁸ Van Gaalen is van

³⁵³ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht, tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 256; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 339; J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Vermogensrecht, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2009, 199; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 288.

³⁵⁴ Art. 220, eerste lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht, tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 257; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht, buitengewone herstellingen*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0E7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/ 2016, 1; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 338; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 288.

³⁵⁵ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 242.

³⁵⁶ T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht, buitengewone herstellingen*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0E7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/ 2016, 1-2; H.J. SNIJDDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 533.

³⁵⁷ Rb. Noord-Holland (NL) 5 februari 2014, *NJF* 2014/ 186 en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=00CB7043&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2015, 1 en 6.

³⁵⁸ Art. 3: 212, derde lid N.B.W. jo. Art. 3: 214 N.B.W.; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht, buitengewone herstellingen*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0E7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/ 2016, 1; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 339; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 492; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 1956, 288.

oordeel dat er geen vergoeding voor de vruchtgebruiker dient te zijn. Hij vreest dat indien de vruchtgebruiker wel aanspraak zou kunnen maken op een vergoeding hij over zou kunnen gaan tot de herstellingen die de hoofdgerechtigde niet wilde uitvoeren met het oog op het verkrijgen van een vergoeding.³⁵⁹

De vruchtgebruiker kan dan wel nog altijd gebruik maken van zijn recht tot wegneming en de herstellingen terug wegnemen.³⁶⁰

Partijen kunnen ook in een andere regelgeving voorzien en bepalen dat de vruchtgebruiker hiervoor wel een vergoeding zal verkrijgen. Het is de vruchtgebruiker ook toegelaten om de aangebrachte veranderingen terug weg te nemen tot het einde van het vruchtgebruik.³⁶¹ Indien de hoofdgerechtigde niet overgaat tot het doorvoeren van de buitengewone herstellingen en de vruchtgebruiker niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit te doen, kan de vruchtgebruiker, de goederen die bestemd zijn om vervreemd te worden, vervreemden en de gelden die hij hiervoor in de plaats krijgt aanwenden om de buitengewone herstellingen te doen. Zijn de goederen niet bestemd om vervreemd te worden, dan kan hij dit alsnog indien hij de toestemming krijgt van de hoofdgerechtigde, of de machtiging van de kantonrechter.³⁶² Deze laatste zal nagaan of het om buitengewone herstellingen gaat en of ze noodzakelijk zijn. Hierbij houdt hij rekening met de belangen van beide partijen en zal hij machtiging enkel verlenen indien de hoofdgerechtigde hierdoor niet wordt geschaad.³⁶³ In het arrest van de rechtbank te Noord-Holland van 5 februari 2014, was de vruchtgebruiker over gegaan tot het herstellen van het dak. De rechter oordeelde dat dit een buitengewone herstelling was. De hoofdgerechtigde moest de kosten die de vruchtgebruiker had gemaakt om deze herstelling te kunnen doen, terugbetalen aan de vruchtgebruiker op grond van de verrijking zonder oorzaak. De rechter was ook van oordeel dat op grond van de redelijkheid en de billijkheid de hoofdgerechtigde ook de verdere herstellingen aan het dak uitvoerde.³⁶⁴

³⁵⁹ M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 242.

³⁶⁰ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 3: 208 BW, aant. 3", <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC428&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 26-01-2016; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *Tekst & commentaar burgerlijk wetboek, verandering bestemming bij: burgerlijk wetboek boek 3, artikel 208*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF10B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1; H.J. SNIJDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 531; M.S. VAN GAALEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 240-241.

³⁶¹ HR (NL) 12 augustus 2005, *LJN*, AT3486; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht, tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 257; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 347; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 288; A.C. VAN SCHAICK, T.F.E. TJONG TJIN TAI, T.H.M. VAN WEICHEM (eds.), *Vermogensrecht*, Deventer, Kluwer, 2009, 201.

³⁶² Art. 3: 212, derde lid N.B.W. jo. Art. 3: 214 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht, tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 257; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 339; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 492; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 288; C.J. ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLT Hof (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3*, vermogensrecht in het algemeen, Deventer, Kluwer, 1981, 674.

³⁶³ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 339; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 288; C.J. ZEBEN, J.W. DU PON, M.M. OLT Hof (eds.), *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe burgerlijk wetboek, boek 3*, Deventer, Kluwer, 1989, 674.

³⁶⁴ Rb. Noord-Holland (NL) 5 februari 2014, *NJF* 2014/186 en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=00CB7043&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, 5; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS*

2.3.3 Sanctie in geval van niet voldoen aan de herstellingen

Wanneer de Belgische vruchtgebruiker niet voldoet aan de herstellingen tot onderhoud kan dit ertoe leiden dat er grove herstellingen dienen doorgevoerd te worden. Deze komen dan ten laste van de vruchtgebruiker.³⁶⁵

Indien de vruchtgebruiker geen kleine herstellingen doorvoert en dit er uiteindelijk toe leidt dat er groot onderhoud nodig is, zal dit als de schuld van de vruchtgebruiker gekwalificeerd worden. Het is dan de vruchtgebruiker die voor de kosten hiervan moet instaan.³⁶⁶

Voorts kan de vruchtgebruiker ook in de verplichting tot het voldoen van de herstellingen ernstig tekortkomen waardoor het beheer toegekend kan worden aan de vruchtgebruiker of het vruchtgebruik onder bewind gesteld kan worden.³⁶⁷

In Nederland is het ook niet duidelijk wat onder buitengewone herstellingen verstaan wordt. Daar hangt het af van de bijzondere omstandigheden. Het Nederlands model biedt op dit vlak dus geen oplossing.

We zien ook dat in Nederland de hoofdgerechtigde, net zoals in België niet door de vruchtgebruiker gedwongen kan worden om de buitengewone of grove herstellingen door te voeren. Hier bestaat kritiek op. In Nederland wordt geoordeeld dat dit wel mogelijk moet zijn op basis van de redelijkheid en de billijkheid. Persoonlijk vind ik dat de vruchtgebruiker de hoofdgerechtigde hier wel toe moet kunnen dwingen. Zoals ik eerder al aanhaalde kan de vruchtgebruiker niet naar behoren het genot hebben van een zaak wanneer er grove herstellingen dienen doorgevoerd te worden en deze niet doorgevoerd worden. Ook het argument dat in Nederland aangehaald wordt, namelijk dat het niet billijk is, treed ik bij.

2.4. Vestigingsakte en andere regels

De vestigingsakte is de akte waarmee vruchtgebruik ingesteld wordt. Hierin kunnen vruchtgebruiker en blote eigenaar verschillende afspraken maken omtrent de staat, de borg, de verzekering, de bestemming, etc.

In België kunnen partijen nog meer beperkingen opleggen aan de vruchtgebruiker dan de grenzen die eerder bepaald werden.³⁶⁸ De vestigingsakte speelt hierbij een grote rol. De vruchtgebruiker dient rekening te houden met wat er in de vestigingsakte door de blote eigenaar bepaald werd omtrent

Vermogensrecht, buitengewone herstellingen, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0E7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/ 2016, 1.

³⁶⁵ Art. 605 BW; Bergen 30 maart 2010, *J.L.M.B.* 2011, 1159; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom, zeven aandachtspunten", in B. TILLEMANN, A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, (59) 63-64; S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 149; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 218-219; S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B – 52; J. HERBOTS, M. LERNOUT, "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, (I.I-1) I.I.5-10; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 96.

³⁶⁶ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 492; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 287.

³⁶⁷ A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 291.

³⁶⁸ S. BOULY, *De verhouding tussen de opstallen en de grond*, Leuven, KULeuven, 2014, 278; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, 2015, Antwerpen, Intersentia, 316.

het onroerend vruchtgebruiksgoed. Zo is het de partijen toegelaten om in de vestigingsakte te stipuleren dat de vruchtgebruiker enkel zal kunnen bouwen indien hij voorafgaand de toestemming van de blote eigenaar verkregen heeft.³⁶⁹ Men kan ook in de vestigingsakte bepalen dat het de vruchtgebruiker toegelaten wordt om de bestemming van de goederen eenzijdig te wijzigen.³⁷⁰ Er kan ook in gestipuleerd worden dat de vruchtgebruiker niet enkel het recht heeft om te bouwen maar ook de verplichting.³⁷¹ Als de blote eigenaar de vruchtgebruiker kan verplichten te bouwen, moet het ook mogelijk zijn dat hij de vruchtgebruiker hiertoe enkele richtlijnen verschaft en aangeeft hoe er gebouwd zal moeten worden. Zo zou hij kunnen aangeven welke materialen er gebruikt dienen te worden en hoe groot de op te trekken constructies mogen zijn. Op deze manier zou voorkomen kunnen worden dat de blote eigenaar aan het einde van het vruchtgebruik opgezadeld wordt met niet gewenste constructies waarbij hij tot de afbraak over zal willen gaan. Het is partijen dan ook aangeraden om duidelijke afspraken te maken in de vestigingsakte.

In Nederland speelt de vestigingsakte ook een rol. Naast eerder aangehaalde verplichtingen zoals het zich moeten gedragen als een goed vruchtgebruiker of goede huisvader, het nastreven van een goed beheer, het moeten eerbiedigen van de bestemming en de instandhoudingsplicht, zijn er nog drie regels die aangeven hoe de vruchtgebruiker het goed moet gebruiken.

Ten eerste moet de vruchtgebruiker kijken naar de regels die in de vestigingsakte bepaald werden. Er is een grote rol weggelegd voor de wil van de hoofdgerechtigde. Hij kan regels opstellen voor de vruchtgebruiker met betrekking tot het gewenste gedrag ten aanzien van het goed. Meestal vindt men de regels die door de hoofdgerechtigde bepaald werden terug in de titel waarmee men het vruchtgebruik vestigde. De hoofdgerechtigde kan bijvoorbeeld in de vestigingsakte het goed een andere bestemming geven. Zelfs als er niets uitdrukkelijk bepaald werd, moet men toch naar de wil van de partijen kijken.³⁷²

Ten tweede moet de vruchtgebruiker kijken naar de aard van het goed. Dit doet hij wanneer er geen regels opgesteld werden in de vestigingsakte. De hoofdgerechtigde zal niet altijd bepalen hoe de goederen gebruikt moeten worden omdat hij wil dat de zaak gebruikt moet worden volgens de aard ervan. De aard van een goed maakt meestal duidelijk hoe het goed gebruikt moet worden. Een huis is bijvoorbeeld uit zijn aard geschikt om bewoond te worden.³⁷³ Het is het intrinsieke van een goed dat de aard van het goed bepaalt.³⁷⁴ Zo zal hij bijvoorbeeld goederen die niet verbruikbaar zijn enkel kunnen gebruiken.³⁷⁵

Ten derde moet de vruchtgebruiker naar de plaatselijke gewoontes kijken. De bestaande plaatselijke gewoontes zijn de wijzen waarop andere mensen met dit soort goederen omspringen.³⁷⁶

³⁶⁹ Cass. 27 september 1957, *Pas.* 1958, I, 58; R. JANSEN, K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (51) 52-53.

³⁷⁰ B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREecken (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50.

³⁷¹ S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 86.

³⁷² M.S. Van Gaalen, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 207.

³⁷³ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 501; M.S. Van Gaalen, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 205-206.

³⁷⁴ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 207.

³⁷⁵ J. HIJMA, M. OLT Hof, *Nederlands vermogensrecht*, Deventer, Kluwer, 1993, 167.

³⁷⁶ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 206.

In Nederland wordt er met een cascade gewerkt. Voor het gebruik van de goederen zal de vruchtgebruiker dus in eerste instantie moeten kijken naar hetgeen er in de vestigingsakte door de hoofdgerechtigde werd bepaald. Indien hier niets bepaald werd, dan pas kijkt men naar de aard van de goederen en de plaatselijke gewoonten die gelden voor het gebruik van dit soort goederen.³⁷⁷

Deze bepaling zou ook overgenomen kunnen worden in het Belgisch recht. Het biedt enkele extra beleidslijnen omtrent het gewenste gedrag van de vruchtgebruiker ten aanzien van de in vruchtgebruik gegeven goederen. Uit de regels die stellen dat de vruchtgebruiker naar de aard van het goed en de plaatselijke gewoontes moet kijken, blijkt hoe hij met het goed dient om te gaan. Deze regels kunnen voor extra duidelijkheid zorgen.

³⁷⁷ Art. 207, eerste lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 253 en 260; J. HIJMA, M. OLTHOF, *Nederlands vermogensrecht*, Deventer, Kluwer, 1993, 167; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 501; M.S. Van Gaalen, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 206.

3. Lot constructies

In dit hoofdstuk zal besproken worden wat het lot is van de constructies die door de vruchtgebruiker opgetrokken werden. Enerzijds zal nagegaan worden wat het lot is van de constructies gedurende het vruchtgebruik. Anderzijds zal nagegaan worden wat het lot is van deze constructies op het einde van het vruchtgebruik. Hier zal aandacht besteed worden aan de verschillende vergoedingsregelingen die gelden voor de verschillende bouwwerken en aan de teruggaveplicht van de vruchtgebruiker.

3.1. Lot van de constructies tijdens vruchtgebruik

In België wordt de vruchtgebruiker enkel eigenaar van hetgeen hij zelf gebouwd heeft, of heeft laten bouwen gedurende het vruchtgebruik, indien hij bij het bouwen binnen de grenzen van zijn recht is gebleven.³⁷⁸ Er is sprake van een tijdelijk uitstel van de regels van natrekking tot op het einde van het vruchtgebruik.³⁷⁹ De vruchtgebruiker mag dan omwille van zijn eigendomsrecht doen met de door hem opgetrokken gebouwen en beplantingen wat hij wil. Hij mag ze verbouwen, afbreken,³⁸⁰ verkopen of er een hypotheek op vestigen.³⁸¹ De vruchtgebruiker heeft daarentegen niet de bevoegdheid om de gebouwen terug af te breken indien er in de vestigingsakte bepaald werd dat de vruchtgebruiker de plicht heeft om te bouwen.³⁸²

Voor de constructies waarbij de vruchtgebruiker niet binnen zijn recht gebleven is, geldt er geen accessoir opstalrecht waardoor de natrekking onmiddellijk intreedt ten voordele van de grondeigenaar en de vruchtgebruiker niet tijdelijk eigenaar wordt van de constructies.³⁸³ Wanneer de vruchtgebruiker bij het bouwen niet binnen de grenzen blijft, kan de blote eigenaar volgens de meerderheidsstrekking binnen de rechtsleer, eisen dat er een einde wordt gesteld aan de werken en dat de goederen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld. Hij kan een schadevergoeding verkrijgen en kan de vruchtgebruiker van zijn recht vervallen laten verklaren.³⁸⁴

Partijen kunnen ook bepalen dat degene die mag bouwen op de grond van de grondeigenaar geen eigendom zal verkrijgen van hetgeen gebouwd werd.³⁸⁵ Ze kunnen hierbij bijvoorbeeld bepalen dat

³⁷⁸ S. BOULY, *De verhouding tussen de opstallen en de grond*, Leuven, KULeuven, 2014, 278 en 295; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, 2015, Antwerpen, Intersentia, 315-316; S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B – 58-59.

³⁷⁹ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 266; V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2013, 84. Enige nuance dient aangebracht te worden naarmate de definitie van bouwwerken. Indien men het heeft over herstellingen zijn bepaalde auteurs van oordeel dat de natrekking wel onmiddellijk intreedt ten voordele van de blote eigenaar. Een uiteenzetting hierover volgt hier onder. ZIE OOK LEMMERLING P 266. VERWIJST HIERBIJ OOK NAAR AUTEURS.

³⁸⁰ K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 250; T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond – in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen – vergoedingsregeling – enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 359.

³⁸¹ N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1) 14.

³⁸² S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 86.

³⁸³ S. BOULY, *De verhouding tussen de opstallen en de grond*, Leuven, KULeuven, 2014, 278 en 295; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, 2015, Antwerpen, Intersentia, 315-316.

³⁸⁴ S. BOUFLETTE, A. SALVE, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 86.

³⁸⁵ S. BOULY, *De verhouding tussen de opstallen en de grond*, Leuven, KULeuven, 2014, 280.

het opgerichte gebouw hen op dezelfde wijze zal toekomen als het in vruchtgebruik gegeven goed waardoor de vruchtgebruiker slechts een recht van vruchtgebruik krijgt over het opgetrokken gebouw en de blote eigenaar van de grond ook hier blote eigenaar van wordt. Zo zouden ouders bijvoorbeeld een stuk grond aan hun kinderen kunnen schenken en zich hierbij het recht van vruchtgebruik kunnen voorbehouden. Daarna zouden zij dan samen met hun kinderen op deze grond een huis kunnen oprichten en ook hier het vruchtgebruik over kunnen genieten.³⁸⁶

Zoals eerder aangehaald in 1.3 is er discussie in Nederland of er uit een gebruiks- en genotsrecht waar bouwbevoegdheid aan gekoppeld is, automatisch of niet een accessoir opstalrecht vloeit. De strekking die verdedigt dat er niet automatisch een accessoir opstalrecht uit voortvloeit is van oordeel dat er wel conventioneel een accessoir opstalrecht gevestigd kan worden. Indien zij dit niet overeenkomen, gaat deze strekking ervan uit dat de hoofdgerechtigde onmiddellijk eigenaar wordt van wat de vruchtgebruiker gebouwd heeft doordat de natrekking intreedt. Het genots- en gebruiksrecht van de vruchtgebruiker verhindert wel dat de hoofdgerechtigde de afbraak vordert van hetgeen de hoofdgerechtigde gebouwd heeft. Wanneer de vruchtgebruiker niet over een accessoir opstalrecht beschikt, wordt hij geen eigenaar van wat hij gebouwd heeft.³⁸⁷

3.2. Lot van de constructies na vruchtgebruik

3.2.1. Vergoedingsregeling

Wanneer het op de vergoedingsregeling aankomt, wordt duidelijk dat er verschillende regelingen gelden voor de verschillende soorten bouwwerken. Tussen deze verschillende bouwwerken zal een onderscheid gemaakt worden. Niet elke auteur handhaaft dezelfde onderverdeling maar voor de bespreking van de vergoeding kiezen we ervoor om de meest voorkomende onderverdeling uiteen te zetten.

Als eerste groep bouwwerken hebben we de herstellingen die eerder al besproken werden. Hier zal in dit deel niet meer op ingegaan worden. Hiervoor verwijzen we naar onderverdeling 2.3.2.

De tweede groep bouwwerken zijn de verbeteringen die aan het bestaande goed aangebracht worden. Binnen deze categorie maakt men een onderscheid tussen de verbeteringen die weggenomen kunnen worden en deze die niet weggenomen kunnen worden.

De laatste categorie van bouwwerken zijn de eigenlijke gebouwen en beplantingen. Bij elk van deze groepen zal nagegaan worden welke vergoedingsregeling er geldt. Dit gebeurt zowel naar Belgisch als naar Nederlands recht. In België zijn er twee visies omtrent de vergoedingsregeling voor gebouwen en beplantingen. Daarom wordt ervoor gekozen om deze twee visies te bespreken vooraleer overgegaan wordt naar het Nederlands recht.

3.2.1.1. *Eerste groep: Verbeteringen.*

De eerste groep die we onder de noemer constructies kunnen onderbrengen, zijn de verbeteringen die aangebracht worden aan de in vruchtgebruik gegeven zaak. Vooraleer de vergoedingsregeling

³⁸⁶ D. MICHIELS, "Het accessoir opstalrecht als onderdeel van de samenlevingsovereenkomst", *Not.Fisc.M.* 2015, afl. 7, (219) 219.

³⁸⁷ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 321-323.

voor verbeteringen aan bod komt, moet uitgeklaard worden wat verbeteringen zijn. Door het doorvoeren van verbeteringen maakt men de zaak beter, men verfraait ze of maakt ze gerieflijker.³⁸⁸ Ze moeten het gevolg zijn van een zorgvuldig en behoorlijk beheer door de vruchtgebruiker.³⁸⁹ Het zijn kleine werken die elke huisvader nuttig zou achten zoals schilderwerken, het installeren van verwarming of verlichting, de woonst voorzien van meubels of het bemesten van de tuin.³⁹⁰ Daarnaast vallen ook de zaken die de uitbating van de eigendom kunnen vergemakkelijken onder het begrip verbeteringen. Hieronder verstaat men bijvoorbeeld het aanbrengen van schilderijen of versieringen zoals spiegels, het metsen van een trap aan een reeds bestaand gebouw, het bouwen van een steunmuur, put, schuur of kelder, het aanleggen van een terras of de constructie voorzien van stromend water.³⁹¹ Wanneer de vruchtgebruiker daarentegen één huis in twee huizen gaat omvormen en beide huizen volledig gaat herstellen en inrichten, maakt dit geen loutere verbeteringen meer uit.³⁹²

Art. 599 BW bepaalt dat wanneer de vruchtgebruiker verbeteringen aan het goed heeft aangebracht, hij hiervoor geen vergoeding kan krijgen. Dit is zelfs zo wanneer de zaak hierdoor vermeerderd zou zijn of in waarde gestegen zou zijn. De vruchtgebruiker heeft namelijk zelf van deze verbeteringen kunnen genieten. Het aanbrengen van verbeteringen kadert ook in het zorgvuldig beheer van een vruchtgebruiker. Dat de vruchtgebruiker een zorgvuldig beheer nastreeft mag van hem verwacht worden.³⁹³ Deze regeling werd ook ingevoerd met het oog op het vermijden van discussies.³⁹⁴ Er zou bijvoorbeeld een geschil kunnen rijzen omtrent de afbraak van de verbeteringen.³⁹⁵ Als laatste reden wordt aangehaald dat het aanbrengen van de verbeteringen er niet toe mag leiden dat de blote eigenaar met grote kosten opgezadeld wordt.³⁹⁶ Door deze regelgeving zou de blote eigenaar zich kunnen verrijken, wat ingaat tegen de billijkheid. Dit heeft men willen verhelpen. Daarom vult de

³⁸⁸ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Brussel, E-Story Scientia, 1989, 187; S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *OGP* 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-10; X., "Vruchtgebruik", *BHPB* 2008, (II.7-1) II.7 - 10.

³⁸⁹ F. MOEYKENS, "Zakelijke rechten, vruchtgebruik op onroerend goed- burgerrechtelijke aspecten", *Vastgoed info* 2002, afl. 16, (1) 4; B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 49-50; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 250; W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-497; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-497.

³⁹⁰ N. CARETTE, J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (1), 17; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 246; W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-497; X., 'Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik', *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-497.

³⁹¹ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, 1989, E. Story -Scientia, Brussel, 180; S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *OGP* 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-10; X., "Vruchtgebruik", *BHPB* 2008, (II.7-1) II.7-10.

³⁹² B. VAN BAEVEGHEM, "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in V. SAGAERT, S. VEREECKEN (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, (42) 50.

³⁹³ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 246.

³⁹⁴ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 246; J. HANSENNE, *Les biens précis II*, Luik, ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 1039.

³⁹⁵ S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *OGP* 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-10; X., "Vruchtgebruik", *BHPB* 2008, (II.7-1) II.7-10.

³⁹⁶ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 246.

rechtspraak het begrip verbeteringen erg eng in. Het gaat hier niet om eigenlijke bebouwingen en beplantingen. Deze vallen onder de regeling van art. 555 BW, waarover later meer.³⁹⁷

In principe moeten de verbeteringen betaald worden uit opbrengsten van het goed waarop het vruchtgebruik gevestigd is.³⁹⁸ Deze nuttige verbeteringen kunnen wel in rekening worden gebracht wanneer men gaat berekenen hoeveel schade er toegebracht werd aan het goed dat in vruchtgebruik werd gegeven.³⁹⁹ Van het bedrag dat de vruchtgebruiker verschuldigd is omwille van de beschadigingen, mag het bedrag afgetrokken worden wat hij van de blote eigenaar moet verkrijgen omwille van de verbeteringen die de vruchtgebruiker aan het goed heeft aangebracht. Hij kan deze twee bedragen met mekaar compenseren.⁴⁰⁰ De verbeteringen komen aan het einde van het vruchtgebruik aan de blote eigenaar toe.⁴⁰¹

De vruchtgebruiker kan de verbeteringen die weggenomen kunnen worden zoals schilderijen en spiegels wel wegnemen. Hij heeft namelijk de plicht om de zaak in de oorspronkelijke staat terug te brengen.⁴⁰²

In het arrest van de rechtbank van Leuven op 23 maart 1988 ging het om een huurder die werken had gedaan in het gebouw.⁴⁰³ Voor de werken die weggenomen konden worden dienden de regels van de natrekking van toepassing te worden verklaard. Voor de werken die niet weggenomen konden worden, diende de blote eigenaar een vergoeding te betalen voor alle nuttige en noodzakelijke kosten. Binnen de kostenleer kan men drie verschillende soorten kosten onderscheiden. Als eerste zijn er de noodzakelijke kosten. Deze moeten volledig terugbetaald worden. Als tweede heeft men de nuttige kosten. Hier moet de meerwaarde die die kosten aan het goed teweeg gebracht hebben, terugbetaald worden. Als derde soort kosten kunnen we de luxekosten onderscheiden. Deze moeten niet terugbetaald worden.⁴⁰⁴

Voor de werken die weggenomen kunnen worden wordt de natrekking dus van toepassing verklaard en heeft de vruchtgebruiker het recht om deze goederen weg te nemen. Hij krijgt hier geen vergoeding voor. Voor de werken die niet weggenomen kunnen worden, wordt de kostenleer toegepast.

³⁹⁷ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 246; W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-497; X., 'Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik', *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-497.

³⁹⁸ S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 87; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 250; W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-497; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* juni 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-497.

³⁹⁹ S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *OGP* 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-10; X., "Vruchtgebruik", *BHPB* 2008, (II.7-1) II.7-10.

⁴⁰⁰ R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 247.

⁴⁰¹ S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *OGP* 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-10; X., "Vruchtgebruik", *BHPB* 2008, (II.7-1) II.7-12.

⁴⁰² K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 250.

⁴⁰³ Rb. Leuven, 23 maart 1988, *Pas.* 1988, III, 85.

⁴⁰⁴ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-13.

3.2.1.2. Tweede groep: gebouwen en beplantingen

De tweede groep zijn de gebouwen en de beplantingen uit art. 555 BW. De grondslag van dit artikel ligt bij de verrijking zonder oorzaak.⁴⁰⁵ De beplantingen die hier bedoeld worden zijn nieuwe aanplantingen. Wanneer dode bomen vervangen worden door nieuwe bomen wordt de vergoeding niet geregeld door art. 555 BW.⁴⁰⁶ De gebouwen die bedoeld zijn in art. 555 BW zijn nieuwbouwen of andere werken die voldoende geïndividualiseerd blijven ondanks de incorporatie. Dit zijn bijvoorbeeld nieuwe constructies die opgericht worden op bouwgrond waar voorheen nog niets gebouwd werd of om nieuwe constructies die toegevoegd worden aan een bestaande constructie zonder dat zij hiermee een onafscheidbaar geheel gaan vormen. Het moet mogelijk zijn om de goederen weg te kunnen nemen.⁴⁰⁷ Ze moeten kunnen beschouwd worden als iets dat onderscheiden is van de grond.⁴⁰⁸ Dat het moet gaan om goederen die weggenomen kunnen worden volgt uit art. 555 BW zelf. Dit artikel verleent namelijk aan de blote eigenaar een keuzerecht. Eén van de mogelijkheden die de blote eigenaar te zijner beschikking heeft is de vordering tot wegruiming. Dit veronderstelt dat het moet gaan om goederen die inderdaad weggenomen kunnen worden. Indien we te maken hebben met gebouwen en beplantingen die niet voldoende geïndividualiseerd zijn om weggenomen te kunnen worden, zijn het geen gebouwen en beplantingen zoals in art. 555 BW maar verbeteringen of herstellingen. Hier zal men dan de kostenleer toepassen. De leer van de natrekking vindt hier geen toepassing. Het gaat dan om op de hoofdzaak uitgevoerde werken die door die hoofdzaak opgenomen werden. Er is sprake van vermenging met de hoofdzaak.⁴⁰⁹ Of iets vermengd is met de hoofdzaak en of het voldoende geïndividualiseerd is om weggenomen te kunnen worden, behoort tot de soevereine beoordelingsbevoegdheid van de rechter.⁴¹⁰

Naast bovenstaande voorwaarden moet er ook sprake zijn van een incorporatie in de grond. Dit veronderstelt onroerende goederen. De gebouwen of planten moeten in de grond vast kunnen zitten.⁴¹¹ Het kan niet gaan om roerende goederen.⁴¹² Een andere voorwaarde is dat het gaat om gebouwen die reeds tot stand gekomen zijn. Art. 555 BW bepaalt niet wat de blote eigenaar kan doen indien de vruchtgebruiker de gebouwen nog aan het optrekken is.⁴¹³ Het is bovendien ook vereist dat de gebouwen die door de vruchtgebruiker opgetrokken werden zich volledig op de grond

⁴⁰⁵ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-14.

⁴⁰⁶ T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond—in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen—vergoedingsregeling— enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 331.

⁴⁰⁷ S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 170; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1049; T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond—in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen—vergoedingsregeling— enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 330.

⁴⁰⁸ Cass. 23 december 1943, *Pas.* 1944, I, 123; Arr. Verbr. 1944, 60; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-6.

⁴⁰⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1049.

⁴¹⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1049.

⁴¹¹ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1049.

⁴¹² F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-13.

⁴¹³ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-6.

van de blote eigenaar bevinden. Indien dit niet het geval is, hebben we slechts te maken met overbouw. In geval van overbouw vindt art. 555 BW geen toepassing.⁴¹⁴ In geval van art. 555 BW moet het gaan om een derde die gebouwd heeft op de grond van een ander maar met eigen materialen.⁴¹⁵ Deze derde moet voor eigen rekening en met eigen kosten gebouwd hebben⁴¹⁶ en moet te kwader trouw zijn. Hij is te kwader trouw wanneer hij weet dat hij niet de eigenaar is van de grond waarop hij geplant of gebouwd heeft maar hij zich wel zo gedraagt.⁴¹⁷ In geval van vruchtgebruik is hieraan voldaan. De vruchtgebruiker moet als een bezitter te kwader trouw beschouwd worden.⁴¹⁸ Een laatste voorwaarde waaraan voldaan moet zijn opdat art. 555 BW toepassing kan vinden, is dat er een eigendomsconflict moet zijn tussen degene die op de grond bouwt enerzijds en de grondeigenaar anderzijds, zonder dat het eigendomsconflict geregeld wordt door een overeenkomst of door een bijzondere wet.⁴¹⁹ Dit artikel is van toepassing op de vruchtgebruiker die op de grond van de blote eigenaar gebouwd heeft zolang zij niets bepaald hebben via overeenkomst omtrent het lot van de gebouwen na beëindiging van het vruchtgebruik.⁴²⁰ In het cassatie arrest van 31 mei 2012 oordeelde het Hof van Cassatie hier anders over. Het ging met dit arrest in tegen de heersende leer. Het oordeelde dat een contractuele relatie tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker niet in de weg stond van de toepassing van art. 555 BW op voorwaarde dat deze contractuele relatie niet in een andere regeling voorziet. Zoals reeds aangehaald ging het Hof van Cassatie hiermee in tegen de heersende leer en kan dit arrest niet bijgetreden worden.⁴²¹ Van zodra de voorwaarden van art. 555 BW voldaan zijn, moet men opteren voor deze vergoedingsregeling en niet voor de kostenleer. Dit omwille van het *lex-specialis* principe.⁴²²

Volgens art. 555 BW beschikt de blote eigenaar over een keuzerecht. Naast het recht om het gebouwde af te laten breken, heeft hij ook het recht om het gebouwde voor zichzelf te houden. In de rechtsleer kan nog een derde mogelijkheid teruggevonden worden. De blote eigenaar kan ook niets doen en alles gewoon laten begaan.⁴²³ Deze drie mogelijkheden zullen hierna uiteen gezet worden.

⁴¹⁴ S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 170; S. BOULY, noot onder Cass. 3 februari 2011, *RW* 2013-14, afl. 13, 498.

⁴¹⁵ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-8.

⁴¹⁶ S. BOULY, noot onder Cass. 3 februari 2011, *RW* 2013-14, afl. 13, 499.

⁴¹⁷ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Brussel, E-Story Scientia, 1989, 187; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1038; T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond—in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen—vergoedingsregeling— enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 331.

⁴¹⁸ C.J.A. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Brussel, E-Story Scientia, 1989, 187; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 111; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1038; F. VAN NESTE, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-8.

⁴¹⁹ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3- 11.

⁴²⁰ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-12.

⁴²¹ S. BOULY, noot onder Cass. 3 februari 2011, *RW* 2013-14, afl. 13, 499.

⁴²² S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 170; S. BOULY, noot onder Cass. 3 februari 2011, *RW* 2013-14, afl. 13, 498.

⁴²³ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1035; P. LEVIE, *Constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Leuven, Publications Universitaires de Louvain, 1951, 54.

3.2.1.2.1. De eerste mogelijkheid: Het vorderen van de afbraak

Zoals eerder aangehaald kan de blote eigenaar de wegruiming of de afbraak vorderen van hetgeen door de vruchtgebruiker gebouwd werd. De vruchtgebruiker daarentegen heeft niet de keuze om hetgeen hij gebouwd of geplant heeft weg te nemen.⁴²⁴

De blote eigenaar kan overgaan tot het vorderen van de afbraak, ongeacht of de bouwwerken of beplantingen een meerwaarde voor zijn goed betekenden. Het maakt ook niet uit of het gebouwde geen schade aan de blote eigenaar heeft toegebracht.⁴²⁵ Het is een sanctie tegen zij die te kwader trouw gebouwd hebben.⁴²⁶ Het recht op afbraak heeft een kwalitatief karakter en kan nog ingesteld worden tegen de opvolgende verkrijgers.⁴²⁷ Wanneer de blote eigenaar besluit om over te gaan tot de afbraak, gebeurt dit op kosten van de vruchtgebruiker.⁴²⁸

De blote eigenaar moet vorderen dat de afbraak door de vruchtgebruiker gebeurt. Indien hij dit niet vordert en daarentegen zelf overgaat tot het afbreken van de door de vruchtgebruiker opgetrokken constructies, kan geacht worden dat de blote eigenaar stilzwijgend gekozen heeft om de constructies te behouden met als gevolg dat hij hiervoor een vergoeding verschuldigd is.⁴²⁹ Aangezien de blote eigenaar een keuzerecht heeft, is hij niet verplicht de afbraak te vorderen.⁴³⁰ Het beroep doen op de vordering tot afbraak mag geen rechtsmisbruik uitmaken.⁴³¹ Zo zal er geen beroep op gedaan kunnen worden indien de afbraak tot een enorm nadeel voor de vruchtgebruiker zou leiden en de blote eigenaar slechts een gering belang heeft bij de afbraak.⁴³²

De blote eigenaar kan ook een schadevergoeding bekomen indien de vruchtgebruiker te traag is in het afbreken van de gebouwen.⁴³³

⁴²⁴ P. LEVIE, *Constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Leuven, Publications Universitaires de Louvain, 1951, 54.

⁴²⁵ S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 173; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1036; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-8.

⁴²⁶ Rb. Dendermonde 5 juli 1934, *Pas.* 1936; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-8.

⁴²⁷ S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 172.

⁴²⁸ S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 89; S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 173; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1038; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-8; S. GOEMINNE, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B – 60.

⁴²⁹ S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 173.

⁴³⁰ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-8.

⁴³¹ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1037.

⁴³² T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond—in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen—vergoedingsregeling— enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 333.

⁴³³ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, Ttôme VI*, Brussel, Bruylant, 1942, 61; T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond—in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen—vergoedingsregeling— enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 329.

3.2.1.2.2. Tweede mogelijkheid: behoud van het gebouwde

Vanaf het moment dat de vruchtgebruiker te kennen geeft het gebouwde te willen behouden, komt dit hem toe door middel van de natrekking.⁴³⁴ Er is geen enkele instemming van de bouwer voor vereist, noch is het noodzakelijk dat de schadeloosstelling al gebeurd is. Wanneer de blote eigenaar deze keuze gemaakt heeft, kan hij er niet meer op terug komen. Dit is om de rechten van de vruchtgebruiker te vrijwaren.⁴³⁵ De blote eigenaar zal vanaf deze beslissing een vergoeding verschuldigd zijn voor de gebouwen en beplantingen. Dit bedraagt het arbeidsloon en de kosten van de materialen. Voor de waardevermeerdering die het erf ondergaan kan hebben, wordt niet in een vergoeding voorzien.⁴³⁶

De blote eigenaar kan hier stilzwijgend toe beslissen. De beslissing tot behoud van de constructies kan uit de handelingen van de blote eigenaar blijken. Dit is bijvoorbeeld het geval indien hij de grond verkoopt en de constructies mee in de verkoopakte opneemt.⁴³⁷ Dit is ook het geval indien de blote eigenaar zelf tot afbraak van het gebouwde overgaat. Door dit te doen, oefent de blote eigenaar namelijk een aspect uit van zijn eigendomsrecht.⁴³⁸

Indien de blote eigenaar geen vergoeding betaalt, kan men hieruit afleiden dat hij er niet voor kiest om de gebouwen te behouden maar dat hij daarentegen de voorkeur uitdraagt voor de wegruiming ervan. Het uitgangspunt is echter dat de afbraak van de gebouwen op een duidelijke wijze gevorderd moet worden.⁴³⁹ De vruchtgebruiker beschikt over een retentierecht indien de blote eigenaar de vergoeding niet betaalt.⁴⁴⁰

De vruchtgebruiker en de blote eigenaar kunnen natuurlijk ook zelf via een overeenkomst of in de vestigingsakte de vergoeding regelen zoals zij willen.⁴⁴¹ Art. 555 BW vindt dan geen toepassing.⁴⁴² Art. 555 BW is namelijk niet van openbare orde. De vruchtgebruiker kan ook op voorhand afstand

⁴³⁴ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1039.

⁴³⁵ Rb. Leuven 3 september 1971, *RW* 1972-73, 172; S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 173; X. OGP 2000, afl. 116, I.G.3 - 9; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1039.

⁴³⁶ X. OGP, 2000, afl. 116, I.G.3 - 9; S. BOUFLETTE, A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, 89; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1039; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-9; T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond-in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen-vergoedingsregeling- enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 329.

⁴³⁷ S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 173.

⁴³⁸ T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond-in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen-vergoedingsregeling- enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 335.

⁴³⁹ X. OGP, 2000, afl. 116, I.G.3 - 9; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-9.

⁴⁴⁰ F. MOEYKENS, "Zakelijke rechten, vruchtgebruik op onroerend goed- burgerrechtelijke aspecten", *Vastgoed info* 2002, afl. 16, (1) 4.

⁴⁴¹ R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1048; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 251; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 111.

⁴⁴² S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 170

doen van de vergoeding. Er bestaat echter wel een risico dat geoordeeld zal worden dat er sprake is van een onrechtstreekse schenking.⁴⁴³

Zowel het recht op vergoeding als de verplichting tot betaling hebben een kwalitatief karakter en gaan dus mee over op de nieuwe blote eigenaar respectievelijk de nieuwe vruchtgebruiker.⁴⁴⁴

3.2.1.2.3. *De derde mogelijkheid: gewoon laten begaan*

Wanneer de blote eigenaar hiervoor kiest, onderneemt hij niets en laat hij de vruchtgebruiker toe om het bezit te genieten van de beplantingen en gebouwen die hij opgetrokken heeft. Dit is een ongestoord bezit. Na verloop van tijd kan de vruchtgebruiker, door middel van verkrijgende verjaring eigenaar worden van hetgeen hij gebouwd heeft. De wet verzet zich hier niet tegen.⁴⁴⁵ Evenals wordt hij eigenaar van de grond.⁴⁴⁶ Dit is eigenlijk een verzaking aan de natrekking die stilzwijgend gebeurt.⁴⁴⁷

Verrijking zonder oorzaak

Volgens bepaalde rechtsleer is het niet art 555 BW waar een beroep op moet gedaan worden maar moet er een beroep gedaan worden op de verrijking zonder oorzaak in geval van bouwwerken die verder gaan dan het normale beheer door de vruchtgebruiker.⁴⁴⁸ Deze visie verdient de voorkeur. De vergoeding die de vruchtgebruiker op deze grond krijgt, is de laagste van twee bedragen. Deze twee bedragen zijn de kost van het gebouw en de meerwaarde die de verbouwingen hebben opgeleverd.⁴⁴⁹ In vorig onderdeel werd aangetoond dat art. 555 BW gebaseerd is op de verrijking zonder oorzaak. Het is dus niet nodig om in een andere vergoedingsregeling te voorzien.

Nederland

Veranderingen en verbeteringen

De vruchtgebruiker mag veranderingen aan de zaak aanbrengen en toevoegingen doen. Hij mag deze ook terug wegnemen op voorwaarde dat hij de zaak herstelt in de oorspronkelijke toestand.⁴⁵⁰

⁴⁴³ A. LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (231) 267; D. VAN DYCK, "Vruchtgebruik, accessoir recht van opstal, verzaking aan recht op vergoeding (art. 555 BW), onrechtstreekse schenking", *Notamus* 2007, (20) 20.

⁴⁴⁴ S. BOULY, "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, (169) 171-172.

⁴⁴⁵ Cass. 7 december 1893, *Pas.* 1894, I, 58; R. DERINE, F. VAN NESTE, H. VANDENBERGHE, *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, Zakenrecht, deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1036; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-6.

⁴⁴⁶ T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond-in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen-vergoedingsregeling- enkele bedenkingen", in H. VUYE, P. WERY, J. KOKELENBERG, F. VAN NESTE (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 330.

⁴⁴⁷ F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-6.

⁴⁴⁸ V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 349; F. VAN NESTE, S. SNAET, "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt", *OGP* 2000, afl. 116, (I.G.3-1) I.G.3-12. Bijvoorbeeld: Van Sinay.

⁴⁴⁹ V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2014, (231) 349.

⁴⁵⁰ ART. 3: 208, tweede lid N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 239; F.H.J. MIJNSSEN, A.A.

Dit wordt afgeleid uit art. 3:208 N.B.W. Het artikel spreekt enkel over het wegnemen van veranderingen en toevoegingen maar als de vruchtgebruiker dingen mag wegnemen aan de in vruchtgebruik gegeven zaak veronderstelt dit dat hij ook toevoegingen mag doen en veranderingen mag doorvoeren.⁴⁵¹ De hoofdgerechtigde en de vruchtgebruiker kunnen echter overeenkomen via een akte dat de vruchtgebruiker niet bevoegd zal zijn om wijzigingen aan het in vruchtgebruik gegeven goed door te voeren of er geen toevoegingen aan mag doen.⁴⁵²

Het aanbrengen van veranderingen of het doen van toevoegingen wordt getemperd door de zorgplicht van de vruchtgebruiker en door zijn plicht tot het eerbiedigen van de bestemming.⁴⁵³ Het moet ook kaderen binnen een goed beheer. Het aanbrengen van verbeteringen gaat uit van een goed beheer aangezien dit de hoofdgerechtigde ten goede komt.⁴⁵⁴

Er is discussie of er een vergoeding verschuldigd is voor de aangebrachte verbeteringen. Van Gaalen is van oordeel dat er geen vergoeding verschuldigd is aangezien de hoofdgerechtigde niet voor financiële verassingen mag komen te staan. Onder de oude wetgeving kreeg de vruchtgebruiker ook geen vergoeding voor de verbeteringen die hij had aangebracht, ook niet als de in vruchtgebruik gegeven zaak daardoor in waarde gestegen was. Hij mocht wel sieraden, spiegels en schilderijen die hij in het goed had aangebracht wegnemen indien hij de zaak terug in oorspronkelijke staat bracht. Met deze verbeteringen kon wel rekening gehouden worden indien de vruchtgebruiker een schadevergoeding moest betalen aan de hoofdgerechtigde.⁴⁵⁵

Anders auteurs zijn van oordeel dat er in sommige gevallen toch een vergoeding verkregen kan worden. Zij doen dan een beroep op de verrijking zonder oorzaak. Wanneer de vruchtgebruiker tijdens het vruchtgebruik een verwarmingsinstallatie heeft laten plaatsen, kan hij deze terug wegnemen indien hij dit doet uiterlijk voor het einde van het vruchtgebruik. Indien hij de verwarmingsinstallatie daarentegen niet weghaalt, verliest hij zijn eigendomsrecht hierop. Hij kan dan enkel nog een vergoeding krijgen van de eigenaar.⁴⁵⁶

De vruchtgebruiker kan van zijn wegneemrecht gebruik maken gedurende het vruchtgebruik maar ook uiterlijk op het einde van het vruchtgebruik.⁴⁵⁷ Aangezien vruchtgebruik een persoonlijk karakter heeft, kunnen de erfgenamen van de vruchtgebruiker geen zaken meer wegnemen. Het vruchtgebruik neemt een einde bij het overlijden van de vruchtgebruiker. Het wegneemrecht zal dus

VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 347; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 252.

⁴⁵¹ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 239; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 252.

⁴⁵² W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262.

⁴⁵³ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 239; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 252.

⁴⁵⁴ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 239.

⁴⁵⁵ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 243.

⁴⁵⁶ T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 3: 208 BW, aant. 3", <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC428&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 26-01-2016.

⁴⁵⁷ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 3: 208 BW, aant.", <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC428&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 26-01-2016; H.J. SNIJDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 531; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 240; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 252.

door de vruchtgebruiker uitgeoefend moeten worden voor hij komt te overlijden. Hij kan niet meer van zijn wegneemrecht gebruik maken van zodra het vruchtgebruik is geëindigd.⁴⁵⁸

Wanneer de vruchtgebruiker zaken toevoegt, treedt de natrekking in en worden deze zaken een onderdeel van de goederen die in vruchtgebruik gegeven waren. Door middel van art. 3: 208 N.B.W. kan de vruchtgebruiker deze toevoegingen toch terug wegnemen. De goederen worden terug eigendom van de vruchtgebruiker. Het is een wijze van eigendomsverkrijging.⁴⁵⁹ Bij het onderdeel dat handelde over de bestemming hadden we al gezien dat sommige auteurs het mogelijk achten om een tijdelijke bestemmingswijziging door te voeren. Het recht om aanpassingen door te voeren en deze terug weg te nemen is hier ook belangrijk bij. Het geeft de vruchtgebruiker namelijk de mogelijkheid om het goed terug in de oude staat te brengen.⁴⁶⁰

Door het wegnemen van hetgeen toegevoegd werd, zullen de toevoegingen wellicht beschadigd raken of waardeloos worden. Toch is het wegneemrecht belangrijk. Het wegneemrecht kan ervoor zorgen dat de vruchtgebruiker een onderhandelingspositie heeft omtrent het toekennen van een vergoeding aan de vruchtgebruiker voor de toevoegingen die hij heeft aangebracht.⁴⁶¹ De hoofdgerechtigde kan van oordeel zijn dat het vergoeden van de toevoegingen niet opwegen tegen het terug verkrijgen van het in vruchtgebruik gegeven goed. Hij kan dan bevrijdend betalen aan de vruchtgebruiker door het goed over te dragen aan de bezitter. De hoofdgerechtigde vordert het goed dus niet terug van de vruchtgebruiker. Deze moet aan de overdracht meewerken.⁴⁶²

Partijen kunnen ook bepalen dat de vruchtgebruiker geen beroep zal kunnen doen op het wegneemrecht door het uit te sluiten in de vestigingsakte.⁴⁶³

Hier zien we dus niet het onderscheid tussen de goederen die weggenomen kunnen worden en die wat niet weggenomen kunnen worden zoals in België. In Nederland wordt bij beide categorieën gebruik gemaakt van het recht tot wegname. In sommige gevallen wordt er een vergoeding toegekend, in andere niet. De vruchtgebruiker is naar Belgisch recht beter beschermd aangezien hij een vergoeding zal krijgen indien de goederen niet weggenomen kunnen worden. De regeling is bovendien erg onduidelijk. Het is dus niet aangeraden om het Belgisch recht aan te passen naar het Nederlands model.

Beplantingen en gebouwen

⁴⁵⁸ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 242.

⁴⁵⁹ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 240; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS Vermogensrecht*, art. 3: 208 BW, aant. 3", <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC428&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 26-01-2016; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *Tekst & commentaar burgerlijk wetboek, verandering bestemming bij: burgerlijk wetboek boek 3, artikel 208*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF10B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 252.

⁴⁶⁰ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 492.

⁴⁶¹ S.E. BARTELS, A.I.M. VAN MIERLO, *Mr. C. Assers Handleiding tot beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht, Algemeen. Deel IV. Algemeen Goederenrecht*, Deventer Kluwer, 2013, 188 en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=00C4F871&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 20/04/2016, 1.

⁴⁶² F.H.J. Mijnsen, Asser, 2008, 125, en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009EADBC&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, Laatst geconsulteerd op 24/04/2016.

⁴⁶³ S.E. BARTELS, M. ENSINK, A.M. OUDEMANS, H.D. PLOEGER, J.B. SPATH, *Goederenrecht geschetst*, Nijmegen, Ars Aequi Libri, 2011, 129.

Bij het aanbrengen van de verbeteringen en het doorvoeren van de herstellingen bleek dat het recht tot wegname een grote rol speelde. Bij de beplantingen en de gebouwen is er echter discussie of er wel een recht tot wegname geldt. Het is ook oneensheid over de vraag of er een vergoeding verschuldigd is of niet.

De wet bepaalt niet uitdrukkelijk dat de vruchtgebruiker bevoegd is om beplantingen en gebouwen weg te nemen die hij zelf geplant en opgetrokken heeft op de grond van de hoofdgerechtigde. Sommige auteurs zoals Mellema-Kranenburg leiden hieruit af dat het dan ook niet mogelijk is voor de vruchtgebruiker om dit te doen. Van Gaalen daarentegen is van oordeel dat ook hier de vruchtgebruiker een recht tot wegname heeft. Aangezien hij dingen mag toevoegen aan een zaak, kan hij de toevoegingen ook terug wegnemen, ongeacht de aard van het goed, op voorwaarde dat hij de in vruchtgebruik gegeven zaak terug in de oorspronkelijke staat herstelt. De vruchtgebruiker heeft namelijk geen recht op een vergoeding indien hij zijn recht tot wegname niet gebruikt.⁴⁶⁴ Reehuis is van oordeel dat het logisch is dat de vruchtgebruiker geen vergoeding krijgt. Dit omdat het niet kan dat de hoofdgerechtigde op het einde van het vruchtgebruik voor financiële verrassingen komt te staan.⁴⁶⁵ Volgens sommige auteurs klopt deze redenering niet. Zij halen aan dat bij erfpacht de hoofdgerechtigde ook voor financiële verrassingen zou kunnen komen te staan maar dat deze toch verplicht is de vruchtgebruiker hiervoor te vergoeden. Van Gaalen brengt hier tegenin dat er toch een belangrijk verschil op te merken is tussen de hoofdgerechtigde bij erfpacht en deze bij vruchtgebruik. Bij vruchtgebruik is het mogelijk dat de hoofdgerechtigde niet degene is die het vruchtgebruik ingesteld heeft. Hij heeft het vruchtgebruik dan ook niet vorm kunnen geven zoals hij zelf wilde. Het zijn namelijk vaak de erfgenamen van de hoofdgerechtigde die na diens overlijden hoofdgerechtigde worden. Het vruchtgebruik wordt derhalve aan hen opgedrongen. Van Gaalen sluit zich aan bij Reehuis en is van oordeel dat het criterium van de financiële verplichtingen van de hoofdgerechtigde zwaarder doorweegt.⁴⁶⁶

Uit het arrest van 16 januari 1959 van de Hoge Raad bleek dat de vruchtgebruiker een gebouw kan stichten op een grond die hij in vruchtgebruik kreeg maar dat hij op het einde van het vruchtgebruik, de in vruchtgebruik gegeven zaak moet teruggeven zoals ze zich op dat tijdstip bevindt. Dit betekent dat de vruchtgebruiker het gebouwde niet mag afbreken. In het arrest werd ook bepaald dat de vruchtgebruiker geen vergoeding kan krijgen voor hetgeen hij gebouwd heeft, behalve in uitzonderlijke omstandigheden via de verrijking zonder oorzaak.⁴⁶⁷ Dit is een juiste redenering. Het is onbillijk om de vruchtgebruiker elke vergoeding te ontzeggen indien hij gebouwen optrekt of het goed beplant. Ook wat de vergoedingsregeling met betrekking tot de beplantingen en de gebouwen betreft, kunnen we Nederland dus niet volgen.

3.2.2. Teruggaveplicht

Aan het einde van het vruchtgebruik treedt de teruggaveverplichting van de vruchtgebruiker in. Hij moet de goederen die hij in vruchtgebruik gekregen heeft teruggeven. Dit moet hij doen op de dag

⁴⁶⁴ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 241.

⁴⁶⁵ W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 492; M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 242.

⁴⁶⁶ M.S. VAN GAALLEN, *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 242.

⁴⁶⁷ T.J. MELLEMA-KRANENBURG, *GS vermogensrecht*, 1 restitutieplicht (algemeen), <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB46F&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 26/03/2016, 1.

waarop het vruchtgebruik afloopt.⁴⁶⁸ Wat hij moet teruggeven, kan teruggevonden worden in de staat. Indien er geen staat was, mag met alle middelen van recht bewezen worden wat er terug gegeven dient te worden. Men gebruikt de staat ook om na te gaan of de goederen van de blote eigenaar beschadigd geraakt zijn. Zo kan men bepalen in welke mate de vruchtgebruiker aansprakelijk gesteld moet worden.⁴⁶⁹ De goederen moeten teruggeven worden in de staat waarin ze zich bevonden bij het begin van het vruchtgebruik. Zoals hoger reeds aangegeven werd, is enige slijtage evenwel toegestaan. Dit is de slijtage die ook zou optreden indien men de goederen die in vruchtgebruik gegeven werden, gebruikt zoals een goede huisvader dit zou doen. Dit betekent dat de slijtage het gevolg is van een normaal en zorgvuldig gebruik. De blote eigenaar is verplicht deze schade te aanvaarden.⁴⁷⁰ Dat er schade ingetreden is, moet bewezen worden door de blote eigenaar.⁴⁷¹ De vruchtgebruiker moet op zijn beurt bewijzen dat de schade ingetreden is door overmacht of de fout van een ander, zijnde de blote eigenaar of een derde.⁴⁷² Indien er schade is ingetreden doordat de vruchtgebruiker de zaak niet goed beheerd heeft of omdat hij te kwader trouw was, is de vruchtgebruiker hiervoor een schadevergoeding verschuldigd.⁴⁷³ Voorts dient ook rekening gehouden te worden met het feit dat niet de identiteit van de zaak zelf teruggegeven moet worden. Er moet daarentegen gekeken worden naar de bestemming van het goed.⁴⁷⁴

Ook in Nederland moet de vruchtgebruiker aan het einde van het vruchtgebruik de in vruchtgebruik gegeven goederen teruggeven aan de hoofdgerechtigde.⁴⁷⁵ In geval van onroerende goederen spreekt men niet van een teruggave maar van een ontruiming.⁴⁷⁶ De goederen komen na vruchtgebruik namelijk aan de hoofdgerechtigde toe.⁴⁷⁷ Dit zorgt ervoor dat de vruchtgebruiker de goederen aan hem ter beschikking moet stellen.⁴⁷⁸ Om te weten wat er terug gegeven moet worden, baseert men zich op hetgeen er in de boedelbeschrijving opgegeven werd en op de jaarlijkse opgave.⁴⁷⁹ De verplichting tot teruggave van de goederen veronderstelt niet dat er zich geen enkele

⁴⁶⁸ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, Tôme VI, Les Biens*, Brussel, Bruylant, 1942, 368; R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 243.

⁴⁶⁹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, Tôme VI, Les Biens*, Brussel, Bruylant, 1942, 368; N. VANDEBEEK, *Notariële praktijkstudies, terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 109.

⁴⁷⁰ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, Tôme VI, Les Biens*, Brussel, Bruylant, 1942, 368; K. UYTTERHOEVEN, *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 254-255; S. Goeminne, "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", OGP 2007, afl. 187, (XV.B-11) XV.B-58.

⁴⁷¹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, Tôme VI, Les Biens*, Brussel, Bruylant, 1942, 368.

⁴⁷² H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil Belge, Tôme VI, Les Biens*, Brussel, Bruylant, 1942, 368.

⁴⁷³ S. SNAET, "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", OGP 2004, afl. 6, (II.7-1) II.7-8; W. NEVEN, J. DE PAUW, B. GORZA, N. BROEKAERT, A. SAPALIS, L. ROWIES, "Handleiding voor de projectontwikkelaar", OGP 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-496; X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", OGP 2011, afl. 232, (XVI.D-487) XVI.D-496; X., "Vruchtgebruik", BHPB 2008, (II.7-1) II.7 - 8.

⁴⁷⁴ A. VERBEKE, K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden", in H. VANDENBERGHE (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 78.

⁴⁷⁵ Art. 3: 225 N.B.W.; W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 258; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 340; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 491.

⁴⁷⁶ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 340.

⁴⁷⁷ Art. 3: 201 N.B.W.

⁴⁷⁸ Art. 3: 225 N.B.W.

⁴⁷⁹ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, 258; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 341.

slijtage aan de goederen mag voordoen. Slijtage dat het gevolg is van een normaal gebruik door de vruchtgebruiker is toegestaan. De vruchtgebruiker mag de goederen teruggeven met slijtage indien die het gevolg is van een normaal beheer.⁴⁸⁰

Wanneer de vruchtgebruiker echter beschikkingsbevoegdheid gekregen had van de hoofdgerechtigde op basis van art. 3:212, tweede lid N.B.W. is hij niet verplicht om de zaak in de oorspronkelijke toestand terug te brengen. Hij mag de zaak dan teruggeven in de toestand waarin die zich op dat moment bevindt zonder dat de vruchtgebruiker hiervoor een schadevergoeding aan de hoofdgerechtigde verschuldigd zal zijn.⁴⁸¹ Partijen kunnen ook overeenkomen dat de vruchtgebruiker de zaak niet in de oorspronkelijke toestand zal moeten brengen⁴⁸² door te bepalen dat de werking van art. 3:208 N.B.W. uitgesloten zal worden.⁴⁸³

Wanneer de vruchtgebruiker evenwel de bevoegdheid verleend kreeg om te verteren en te beschikken moet de vruchtgebruiker enkel teruggeven wat van de goederen over is of wat door zaaksvervanging in de plaats is gekomen tenzij hij kan bewijzen dat de goederen teniet zijn gegaan door toeval of dat ze verteerd zijn.⁴⁸⁴ Indien er schade opgetreden is aan de in vruchtgebruik gegeven goederen die niet het gevolg zijn van een normaal beheer, moet de vruchtgebruiker een schadevergoeding betalen aan de hoofdgerechtigde. Zoals hoger aangehaald moet de hoofdgerechtigde hiervoor niet wachten tot het einde van het vruchtgebruik. Ook wanneer het vruchtgebruik nog voortduurt, kan de hoofdgerechtigde hier al aanspraken op laten gelden.⁴⁸⁵ De vruchtgebruiker kan ernstig tekortkomen aan de teruggaveplicht waardoor het beheer toegekend kan worden aan de hoofdgerechtigde of het vruchtgebruik bij voorraad onder bewind gesteld kan worden.⁴⁸⁶ Wanneer de vruchtgebruiker een gebouw opgericht heeft op de grond die hij in vruchtgebruik gekregen heeft, moet hij de grond teruggeven in de staat waarop die zich op dat moment bevindt, dit is samen met het gebouw. Hij heeft niet het recht om het gebouw af te breken.⁴⁸⁷

Zowel in België als in Nederland bestaat er op het einde van het vruchtgebruik de verplichting om de in vruchtgebruik gegeven goederen terug af te geven aan de blote eigenaar, respectievelijk

⁴⁸⁰ W.H.M. Reehuis, A.H.T. Heisterkamp, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 485; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 491; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 501.

⁴⁸¹ W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1996, 262; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 347; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, "Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, de bevoegdheid tot vervreemden en bezwaren bij burgerlijk wetboek boek 3, artikel 212", <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1CA&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 2; A.I.M. VAN MIERLO, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 252.

⁴⁸² F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 285 en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009EAD88&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 26/03/2016, 1.

⁴⁸³ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 347.

⁴⁸⁴ H.J. SNIJDERS, E.B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 525.

⁴⁸⁵ Art. 6: 74 N.B.W.; HR (NL) 9 januari 1998, NJ 1999, 285 m. nt. WMK; F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 341; W.H.M. REEHUIS, A.H.T. HEISTERKAMP, *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, 491.

⁴⁸⁶ F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN, S.E. BARTELS, *Asser 5, zakenrecht, eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2008, 341-342; A.I.M. VAN MIERT, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES, *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 291.

⁴⁸⁷ T.J. MELLEMA-KRANENBURG, in J.H. NIEUWENHUIS, C.J.J.M. STOLKER, W.L. VALK, M.H. WISSINK (eds.), *Vermogensrecht, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2009, 203.

hoofdgerechtigde. In beide gevallen baseert men zich op de staat. In Nederland was het niet mogelijk om de vruchtgebruiker vrij te stellen van het opstellen van een staat. Dit blijkt hier belangrijk. In beide gevallen mogen de goederen enige slijtage ondergaan indien dit het gevolg is van een normaal gebruik. Indien de schade niet het gevolg is van een normaal gebruik kan de vruchtgebruiker hiervoor aansprakelijk gesteld worden. Dit is een goede regeling. In Nederland kan men echter verder gaan dan in België. Doordat de vruchtgebruiker daar vervreemdings- en verteringsbevoegdheid gegeven kan worden, kan het zijn dat er niets meer is om op het einde van het vruchtgebruik terug te geven.

4. Besluit

De definitie zoals die terug gevonden kan worden in het burgerlijk wetboek is niet meer actueel en dient aangepast te worden. Dit dient zowel in België als in Nederland te gebeuren.

Op vlak van verzekering is het aangeraden om het voorbeeld van Nederland na te leven. Hierdoor kunnen immers enkele problemen voorkomen worden zoals het ontslagen worden van de teruggaveplicht van de vruchtgebruiker in geval van tenietgaan van het goed door overmacht of fout van een derde. Daarnaast kan het vruchtgebruik ook blijven voortbestaan op de verzekeringsuitkering.

De bouwbevoegdheid naar Belgisch recht gaat ver genoeg. Er is geen nood om dit aan te passen. Vruchtgebruik is al een erg vergaand recht. Het is niet omdat het huidig recht zich niet verzet tegen de mogelijkheid om de vruchtgebruiker meer bevoegdheden te geven dat dit daarom ook wenselijk is.

Het toekennen van de bevoegdheid tot beschikken, vervreemden en verteren waarbij de bestemming niet geëerbiedigd dient te worden, gaat te ver. Het voorbeeld van Nederland dient dus niet nagestreefd te worden.

Er is evenwel ruimte voor het niet moeten eerbiedigen van de bestemming in geval van buitengewone omstandigheden aangezien de vruchtgebruiker anders in zijn genot gestoord wordt. In geval van ontbreken van bestemming kan een voorbeeld genomen worden aan Nederland waar gebruik gemaakt wordt van een cascade om aan te geven hoe er met een goed omgesprongen dient te worden. In België kan de regel ook ingevoerd worden dat wanneer er geen bestemming bepaald werd, de vruchtgebruiker dient te kijken naar de aard van het goed en naar de plaatselijke gebruiken die gelden ten aanzien van het goed.

Bij de herstellingen moet het mogelijk zijn om de blote eigenaar te dwingen tot het doorvoeren van de grove herstellingen. In Nederland baseert men dit op de redelijkheid en de billijkheid. Het is inderdaad niet billijk wanneer de blote eigenaar weigert hiertoe over te gaan in geval het dak van een woning bijvoorbeeld erg beschadigd werd. Daarnaast is het de blote eigenaar ook niet toegelaten om de vruchtgebruiker te storen in zijn genot. Door zijn nalaten wordt de vruchtgebruiker in zijn genot gestoord.

Op vlak van vergoeding is de regeling niet heel duidelijk en dient deze beter aangepast te worden. Dit is ook het geval voor Nederland waar er zelfs discussie bestaat of er voor de eigenlijke bouwwerken een vergoeding verschuldigd is. De vergoeding is dus beter geregeld naar Belgisch recht. Toch kan deze beter aangepast worden. Aangezien er in de rechtsleer oneensheid is over welke vergoeding dient toegepast te worden in geval van bouwwerken kan een tussenkomst van de wetgever noodzakelijk zijn. De vergoeding die hier de voorkeur verdient is de verrijking zonder oorzaak. De vergoedingsregeling uit art. 555 BW is gebaseerd op de verrijking zonder oorzaak. Er is dus geen nood aan een aparte regeling.

Bibliografielijst

België

Wetgeving:

Burgerlijk Wetboek

Rechtspraak:

Luik, 26 juni, 1886, *Pas.* 1887, II, 138.

Rb. Dendermonde 5 juli 1934, *Pas.* 1936.

Rb. Leuven 3 september 1971, *RW* 1972-73, 172.

Gent 16 december 1985, *T. Agri.R.* 1986, 30.

Rb. Leuven 23 maart 1988, *Pas.* 1988, III, 85

Rb. Brussel 25 februari 1992, *TBBR*, 438.

Luik 7 juli 1998, *T.B.P.R.* 2001, 197.

Luik 12 december 2000, *T.B.P.R.* 2000, 26, noot, B. Vanbrabant

Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 611.

Brussel 30 maart 2009, *T.Not.* 2011, 576.

Bergen 30 maart 2010, *J.L.M.B.* 2011, 1159.

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

Vred. Roeselare 22 juni 2000, *RW* 2001-02, 464.

Vred. Brussel, 30 oktober 1972, *T. Vred.* 1973, 54.

Cassatie:

Cass. 25 september 1959, *Arr.Cass.* 1960, 86

Cass. 1 juli 1864, *Pas.* 1864, 8, 373.

Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56.

Cass. 3 juli 1879, *Pas.* 1879, I, 342.

Cass. 7 december 1893, *Pas.* 1894, I, 58.

Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 143.

Cass. 23 december 1943, *Pas.* 1944, I, 123; *Arr. Verbr.* 1944, 60

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

Cass. 22 januari 1970, *Arr. Cass.* 1970, 460.

Cass. 7 juni 1974, *Arr. Cass.* 1974, 1107.

Cass. 16 juni 1989, AR 5411 OF: Cass. 16 juni 1989, *Arr. Cass.* 1988-89.

Cass. 21 februari 2006, *T. Not.* 2007, afl. 5., 294-296.

Cass. 3 februari 2011, *RW* 2013-14, nr. 13, noot S. Bouly.

Cassatie Frankrijk:

Cass. Fr. 3 februari D. 1897, I, 601: De vruchtgebruiker kan een hypotheek vestigen in plaats van het stellen van een borg.

Boeken:

BAERT, C.J.A., *Privaatrechtelijk bouwwerk*, Brussel, E. Story-Scientia, 1989, X.

BERNARD, N., *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, 536 p.

BOUFLETTE, S. SALVE, A., *Usufruit, usage et habitation*, Brussel, Bruylant, 2014, X.

BOULY, S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, 2015, Antwerpen, Intersentia, 600.

BOULY, S., *De verhouding tussen de opstallen en de grond*, Leuven, KULeuven, 2014, 513.

CARETTE, N., DEL CORRAL, J., "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik, contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur", in V. SAGAERT, A. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 1-50.

CASMAN, H., "Aankoop van een onroerend goed, vruchtgebruik en blote eigendom. Zeven aandachtspunten", in B. Tilleman, A. Verbeke, *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 59-86.

CLAEYS, C., *Usufruit et nue-propriété, principes et actualités*, Waterloo, Kluwer, 2007, 413.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil Belge*, tôme VI, Brussel, Bruylant, 1942, 1142.

DEKKERS, R., DIRIX, E., *Handboek burgerlijk recht, deel II, zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589.

DERINE, R. VAN NESTE, F. VANDENBERGHE, H., *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht, Zakenrecht Deel I*, Antwerpen, Standaard wetenschappelijke uitgeverij, 1974, 1079.

HANSENNE, J., *Les biens précis II*, Luik, ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, 628-1314.

GOEMINNE, S., VERHOEYE, J., *Erfpacht, opstal en vruchtgebruik, hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Mechelen, Kluwer, 2003, 150.

JANSEN, R. SWINNEN, K., "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker", in SAGAERT, V., VERBEKE, A., *Vruchtgebruik, mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 51-90.

LEMMERLING, A., "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijk en fiscaalrechtelijk oogpunt", in SAGAERT, V. (ed.) *Vastgoedrecht 2014*, Brugge, Die Keure p. 71-132.

LEMMERLING, A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen", in V. SAGAERT, A. VERBEKE, *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 231- 285.

LEVIE, P., *Constructions érigées sur le terrain d'autrui*, Leuven, Publications Universitaires de Louvain, 1951, 449.

MEULEMANS, D., *Een pand bouwen en verbouwen*, Leuven, Acco, 2005, 788.

MEULEMANS, D., (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 200.

RUYSSCHAERT, S. POPPE, G., *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Maklu, 2013, 288.

SAGAERT, V., *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 785.

SAGAERT, V., (ed.), *Vastgoedrecht*, Brugge, Die Keure, 2013, X.

SAGAERT, V., VANHOVE, K., "Deel IV Bouwen en zakenrecht", in DEKETELAERE, K., SCHOUPS, M., VERBEKE, A. (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 501-562.

SAGAERT, V., SNAET, S., VANHOVE, K., "Deel IV Bouwen en zakenrecht", in UYTTERHOEVEN, K., CARETTE, N., SCHOUPS, M., VERBEKE, A., DEKETELAERE, K., VANHOVE, K., DELVAUX, B., (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (501), 1093.

SAGAERT, V. "Actuele ontwikkelingen vastgoedrecht" in SAGAERT V., EN VERBEKE A.(eds.), *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2008, 23-42.

SAGAERT, V., "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning" in X. (ed.), *Levenslang en verder, Familiale vermogensplanning in de 21^e eeuw. XXXste postuniversitaire cyclus Willy Delva 2003-2004*, Gent s.n., 2004, 205-274.

SAGAERT, V. VERBEKE, A., *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 341.

VAN BAEVEGHEM, B., "Titel III, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", in SAGAERT, V., VERECKEN, S. (eds.), *Wet en duiding, vastgoedmakelaar 2013*, Brussel, Larcier, 2013, 42-55.

VANDEBEEK, N., *Notariële praktijkstudies, Terbeschikkingstelling van onroerende goederen, grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2011, 291.

VAN SINAY, T., "Bouwen op andermans grond—in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen—vergoedingsregeling— enkele bedenkingen", in VUYE, H., WERY, P., KOKELENBERG, J., VAN NESTE, F. (eds.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, Die Keure, 1996, 321-371.

VERBEKE, A., VANHOVE K., "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden", in VANDENBERGHE, H. (ed.), *Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, 73-102.

VERSTAPPEN, J. VERHEYDEN, K. EEMAN, M. VERHOEYE, J. VAN MELKEBEKE, P. SPRUYT, E. PELGROMS, H. *Zakelijke rechten en fiscaliteit*, Antwerpen, Maklu, 2004, 282.

UYTTERHOEVEN, K., *Bouwstenen van het recht, vermogensrechtelijke grondslagen van bouwen en vastgoed*, Leuven, Acco, 2010, 359.

Tijdschriften

BOULY, S., "De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond", *TBO* 2015, 169-177.

DAUW, P. DE ROO, F. DHAENENS, D. WITTENS, A., "Vastgoed in pocket voor het Vlaamse Gewest", *OGP* 2012, 863- 867.

GOEMINNE, S., "De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *OGP* 2007, afl. 187, XV.B-11 – XV.B -60.

HERBOTS, J., LERNOUT, M., "Vruchtgebruik", *OGP* 2015, afl. 278, I.I.-1 – I.I.10-29.

KOKELENBERG, J., SAGAERT, V., VAN SINAY, T., JANSEN, R., "Overzicht van rechtspraak, zakenrecht (2000-2008)", *TPR*. 2009, afl. 3, 1476-1521.

MICHIELS, D., "De vruchtgebruiker bouwt", *Not. Fisc. M.* 2011, afl. 10, 304-310.

Michiels, D., "Het accessoir opstalrecht", *T.Not.* 2007, afl. 4, 213-227.

MICHIELS, D., "Het accessoir opstalrecht als onderdeel van de samenlevingsovereenkomst", *Not.Fisc.M.* 2015, afl. 7, 219-233.

MOEYKENS, F., "Zakelijke rechten, vruchtgebruik op onroerend goed-burgerrechtelijke aspecten", *Vastgoed info* 2002, afl.16, 1-7

MUYLE, M., "De vruchtgebruiker en het misbruik van instandhouding", *T. Not.* 2007, afl. 5, 272-278.

NEVEN, W., DE PAUW, J., GORZA, B., BROEKAERT, N., SAPALIS, A., ROWIES, L., "Handleiding voor de projectontwikkelaar", *OGP* 2011, afl. 232, XVI.D-487 – XVI.D-505.

SNAET, S., "Hoofdstuk 7, vruchtgebruik, gebruik en bewoning", *BHPB* 2004, afl. 6, II.7- II.7-14.

TIMMERMANS, R., "Bijzondere vormen van verticale en horizontale splitsing van eigendom", *OGP* 2009, afl. 209, 21-43.

VAN DYCK, D., "Vruchtgebruik, accessoir recht van opstal, verzaking aan recht op vergoeding (art. 555 BW), onrechtstreekse schenking", *Notamus* 2007, 20.

VAN NESTE, F., SNAET, S., "Natrekking als band tussen grond en al wat ermee verenigd wordt." *OGP* 2000, afl. 116, I.G.3-1 – I.G.3-16.

VANBRABANT, B., "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphythéose: causes et effets", noot onder HvB Gent 27 juni 2002, *TBPR* 2004, 31-42.

VERBEKE, A., "Creatief met vruchtgebruik", *T. Not.* 1999, afl. 10, 530-579.

X., "Vruchtgebruik", *BHPB* 2008, II.7-1 – II.7-14.

X., "Hoofdstuk 39, Vruchtgebruik", *OGP* 2011, afl. 232, XVI.D-487 - XVI.D-505.

Nederland:

Wetgeving:

Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek 1992

Rechtspraak:

Rb. Windschoten 17 december 1913, *NJ* 1914/241.

RB. Leeuwarden 4 maart 1994, *KG* 1994, 135.

Rb. Assen 15 juni 2005, *NJF* 2005, 303 en <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=001A0DB8&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016.

RB Noord-Holland 5 februari 2014, *NJF* 2014/186.

Hoge Raad:

HR 16 januari 1959, *NJ* 1959.

HR 14 februari 1973, *NJ* 1973, 502.

HR 24 april 1992, *NJ* 1993, 610.

HR 9 december 1994, *NJ* 1995, 224.

HR 9 januari 1998, *NJ* 1999, 285, noot WMK.

Boeken:

BARTELS, S.E., ENSINK, M., OUDEMANS, A.M., PLOEGER, H.D., SPATH J.B., *Goederenrecht geschetst*, Nijmegen, Ars Aequi Libri, 2011, 129.

BARTELS, S.E., VAN MIERLO, A.I.M., *Mr. C. Assers Handleiding tot beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht, Algemeen. Deel IV. Algemeen Goederenrecht*, Deventer Kluwer, 2013, 694.

DAVIDS, W.J.M., MIJNSSEN F.H.J., VAN VELTEN, A.A., *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht, zakenrecht tweede deel, zakelijke rechten*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 1992, X.

DE JONG, J., PLOEGER, M., *Erfpacht en opstal*, Deventer, Kluwer, 2008, X.

HARTKAMP, A.S., *Vermogensrecht voor de rechtspraak*, Deventer, Kluwer, 205, X.

HIJMA, J., OLTHOF, M., *Nederlands vermogensrecht*, Deventer, Kluwer, 1993, X.

MIJNSSEN, F.H.J., DE HAAN, P., *Zakenrecht boek I*, Zwolle, Asser, 1992, X.

NIEUWENHUIS, J., STOLKER, C.J.J.M., VALK, W.L., WISSINK, M.H. (eds.), *Burgerlijk wetboek, tekst en commentaar*, Deventer, Kluwer, 2011, 2726.

REEHUIS, W.M.H., HEISTERKAMP, A.H.T., *Goederenrecht*, Deventer, Gouda Quint, 2001, X.

REEHUIS, W.H.M., HEISTERKAMP, A.H.T. (eds.), *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 806.

SNIJDERS, H.J., *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, X.

SNIJDERS, H.J., RANK-BERENSCHOT, E.B., *Goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2007, 667.

VAN GAALLEN, M.S., *Vruchtgebruik*, Deventer, Kluwer, 2001, 338.

VAN GAALLEN, M.S., "Titel 8 vruchtgebruik", in SCHAICK, A.C., Tjong Tjin Tai, T.F.E., VAN WEChem, T.H.M. (eds.), *Vermogensrecht, burgerlijk wetboek*, Deventer, Kluwer, 2009, X.

VAN MIERLO, A.I.M., HARTLIEF, T., TJITTESR.P.J.L., *Vermogensrecht*, Den Haag, SDU Uitgevers, 2010, 1956.

WICHERS, J.E., *Natrekking, vermenging en zaaksvorming*, Groningen, s.n., 2002, 338.

WOLTERS, P.T.J., "Beheer en de uitwinning van een gemeenschappelijk zekerheidsrecht", *NTBR* 2011, afl. 4/20, 1-12.

Tijdschriften:

DE GROOT, "Zakelijke rechten", *Kluwer*, september 2010, losbl., X.

Online bronnen:

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *GS Vermogensrecht, art. 3:221 BW, aant. 3*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB60A&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 28-01-2016.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *GS Vermogensrecht, artikel 221, boek 3, aant. 2*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FBC1B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 27-01-2016, 1-2.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *T.S. Vermogensrecht*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC148&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 27-01-2016.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *Tekst & commentaar burgerlijk wetboek, verandering bestemming bij: burgerlijk wetboek boek 3, artikel 208*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF10B&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *GS Vermogensrecht, art. 3:208 BW, aant. 1*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC148&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 27-01-2016.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *GS Vermogensrecht, art. 84, boek 3 BW, aant. 109.5*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FBE46&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 28-01-2016.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *GS Vermogensrecht, art. 3: 208 BW, aant. 3"*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FC428&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 26-01-2016.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *GS Vermogensrecht, buitengewone herstellingen*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009FB0E7&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/ 2016, 1-2.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, de bevoegdheid tot vervreemden en bezwaren bij burgerlijk wetboek boek 3, artikel 212*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1CA&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *Tekst en commentaar burgerlijk wetboek, verzekeringsplicht bij: burgerlijk wetboek boek 3, artikel 209*, <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=009CF1DB&cpid=WKNL-LTR-Nav2>, laatst geconsulteerd op 25/02/2016, 1.

Auteursrechtelijke overeenkomst

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:

De bouwbevoegdheid van de vruchtgebruiker naar Belgisch en Nederlands recht

Richting: **master in de rechten-rechtsbedeling**

Jaar: **2016**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Voor akkoord,

Derwael, Aline

Datum: **31/07/2016**