



**UHASSELT**

**KU LEUVEN**



**Maastricht University**

KNOWLEDGE IN ACTION

## Faculteit Rechten

master in de rechten

### *Masterthesis*

#### *De vervallenverklaring van zakelijke rechten*

#### **Jordy Verhulst**

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

#### **PROMOTOR :**

Prof. dr. Vincent SAGAERT

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



**UHASSELT**

KNOWLEDGE IN ACTION

[www.uhasselt.be](http://www.uhasselt.be)  
Universiteit Hasselt  
Campus Hasselt:  
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt  
Campus Diepenbeek:  
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

**2020**  

---

**2021**



**UHASSELT**

KNOWLEDGE IN ACTION

**KU LEUVEN**



**Maastricht University**

# **Faculteit Rechten**

master in de rechten

***Masterthesis***

***De vervallenverklaring van zakelijke rechten***

**Jordy Verhulst**

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

**PROMOTOR :**

Prof. dr. Vincent SAGAERT



## **SAMENVATTING**

Het goederenrecht werd recentelijk hervormd met de *'wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "goederen" van het Burgerlijk Wetboek'*. De vervallenverklaring van zakelijke rechten wordt daarmee opgenomen als een *algemene* beëindigingswijze van zakelijke rechten, waarmee de wetgever beoogt tegemoet te komen aan de fragmentatie die bestond onder het oud BW (OBW).

Dit werk tracht te onderzoeken wat de invloed is van het nieuw goederenrecht op de rechtsfiguur van de vervallenverklaring, alsmede of er aanbevelingen kunnen worden gedaan – baserende op het Nederlands recht – om de rechtsfiguur onder het BW te verbeteren. Er wordt aan rechtsvergelijking gedaan met de opzegging in Nederland.

Dit werk is opgedeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk vormt een bespreking van de (afbakening van de) onderzoeksbegrippen. Hierbij wordt ingegaan op de vervallenverklaring, soortgelijke figuren en de opzegging (NL) (afdeling I), zakelijke rechten (afdeling II) en het onderscheid tussen zaak en goed (afdeling III).

Het tweede hoofdstuk vormt een bespreking van het huidig (OBW) en toekomstig (BW) regime van de vervallenverklaring, en het huidig regime van de opzegging. Hierbij wordt ingegaan op de wettelijke grondslag (afdeling I), de toepassingsvoorwaarden van de vervallenverklaring (afdeling II) en de opzegging (afdeling III), en de draagwijdte en gevolgen (afdeling IV).

Het derde hoofdstuk vormt een bespreking van de vergelijking, evaluatie en aanbeveling. Hierbij wordt een vergelijking doorgevoerd, enerzijds, tussen de twee Belgische regimes van de vervallenverklaring (huidig en toekomstig regime) en, anderzijds, tussen de Belgische vervallenverklaring (toekomstig regime) en de Nederlandse opzegging (afdeling I). Vervolgens wordt een evaluatie doorgevoerd van de vervallenverklaring onder het toekomstig regime (afdeling II). Ten slotte worden aanbevelingen gedaan om de rechtsfiguur te verbeteren (afdeling III).

Het vierde en laatste hoofdstuk vormt een bespreking van het algemeen besluit.



## **DANKWOORD**

Voorliggend werk vormt het ultieme sluitstuk van mijn rechtenopleiding aan de Universiteit Hasselt. Het is als het ware het 'eindstation' van een vijf jaar durende rit. Dit werk moet dan ook de spreekwoordelijke 'kers op de taart' vormen. Een volledig academiejaar lang heb ik mij mogen verdiepen in een interessante en praktisch relevante materie. Gedurende deze intensieve periode hebben bepaalde personen op (in)directe wijze bijgedragen aan de voleindiging van dit werk. Graag wil ik dan ook van de gelegenheid gebruikmaken om een aantal personen te danken.

Vooreerst wil ik een woord van dank richten aan prof. dr. Vincent Sagaert, mijn promotor. Hij heeft me gedurende de opleidingsonderdelen 'Zaken- en contractenrecht' (bacheloropleiding) en 'Vermogensrecht' (masteropleiding) aan de Universiteit Hasselt met passie kennis laten maken met zijn vakgebied. Zijn enthousiasme, gedrevenheid en passie voor het vak hebben mijn interesse voor dit rechtsdomein gewekt. Bovendien heeft hij het mogelijk gemaakt om een scriptie te kunnen schrijven over dit boeiende onderwerp, waarvoor dank.

Vervolgens wil ik een woord van dank richten aan de heer Bram Maeschaelck, mijn begeleider. Hij stond tijdens mijn schrijfproces altijd klaar met goede raad, inzichten, bemoedigende woorden en opbouwende kritiek. Altijd nam hij ruimschoots de tijd om de voortgang van dit werk te bespreken, waarvoor dank.

Voorts wil ik een woord van dank richten aan Isabelle, mijn (studie)vriendin. Gedurende mijn (nagenoeg volledige) rechtenopleiding stond ze aan mijn zijde. Niet alleen heb ik met haar een mooie studententijd beleefd, ook bood ze altijd een luisterend oor en stond ze klaar met het geven van advies en bemoedigende woorden tijdens stressvolle periodes, waarvoor dank.

Tot slot wil ik een woord van dank richten aan mijn ouders. Zij mogen dan wel het sluitstuk van mijn dankwoord vormen, toch ben ik hun mijn allergrootste dank verschuldigd. Zij hebben mij immers de kans geboden om Rechten te gaan studeren en stonden vierentwintig op zeven klaar met hun wijze woorden, raad en steun. Zij hebben mij ertoe aangezet om dit onderzoek, en in het verlengde mijn gehele opleiding, succesvol te beëindigen, waarvoor dank.

Aan hen allen, mijn oprechte dank!

Jordy Verhulst

8 Augustus 2021



# INHOUDSOPGAVE

<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>III</b>
<b>DANKWOORD</b> .....	<b>V</b>
<b>LIJST VAN AFKORTINGEN</b> .....	<b>IX</b>
<b>INLEIDING</b> .....	<b>1</b>
<b>HOOFDSTUK I. ALGEMEEN: AFBAKENING ONDERZOEKSBEGRIPPEN</b> .....	<b>9</b>
AFDELING I. VERVAL(LENVERKLARING) EN OPZEGGING (NL) .....	9
§1. <i>Verval(lenverklaring)</i> .....	9
§2. <i>Soortgelijke figuren</i> .....	14
§3. <i>Opzegging (NL)</i> .....	16
AFDELING II. ZAKELIJKE RECHTEN .....	17
§1. <i>Begripsomschrijving a.d.h.v. de wezensvoorwaarden</i> .....	17
§2. <i>Bevoegdheden</i> .....	18
§3. <i>Indeling</i> .....	21
AFDELING III. ONDERSCHIED TUSSEN ZAAK EN GOED .....	27
<b>HOOFDSTUK II. DE VERVALLENVERKLARING VS. DE OPZEGGING: HUIDIG EN TOEKOMSTIG REGIME</b> .....	<b>31</b>
AFDELING I. WETTELIJKE GRONDSLAG .....	31
§1. <i>(Oud) Burgerlijk Wetboek</i> .....	31
§2. <i>Oude Erfpachtwet</i> .....	34
§3. <i>Wet van 14 mei 1955 betreffende de erfpachten</i> .....	34
§4. <i>Oude Opstalwet: controversieel</i> .....	35
§5. <i>Nederlands Burgerlijk Wetboek</i> .....	36
AFDELING II. DE TOEPASSINGSVOORWAARDEN VAN DE VERVALLENVERKLARING .....	40
§1. <i>Bestaan van een zakelijk recht</i> .....	40
§2. <i>Wettelijke grondslag</i> .....	41
§3. <i>Toerekenbare tekortkoming</i> .....	43
§4. <i>Rechterlijke tussenkomst</i> .....	66
§5. <i>Niet-succesvolle remediëringmogelijkheid: vruchtgebruik, erfpacht en opstal</i> .....	70
§6. <i>Tabel</i> .....	71
AFDELING III. DE TOEPASSINGSVOORWAARDEN VAN DE OPZEGGING (NL) .....	72
§1. <i>Bestaan van een beperkt recht</i> .....	72
§2. <i>Grondslag</i> .....	73
§3. <i>Tekortkoming</i> .....	74
§4. <i>Formaliteiten</i> .....	84
§5. <i>Tabel</i> .....	86



AFDELING IV. DE DRAAGWIJDTE EN GEVOLGEN .....	87
§1. Publiciteit? .....	88
§2. Werking in de tijd? .....	90
§3. Het lot van het recht? .....	93
§4. Het lot van een derde? .....	96
<b>HOOFDSTUK III. VERGELIJKING, EVALUATIE EN AANBEVELING.....</b>	<b>103</b>
AFDELING I. VERGELIJKING .....	103
§1. Tussen beide regimes (huidig en toekomstig) van de vervallenverklaring.....	103
§2. Tussen de vervallenverklaring (BE, toekomstig regime) en de opzegging (NL).....	106
§3. Tussenbesluit .....	109
AFDELING II. EVALUATIE .....	109
§1. Voordelen van de vervallenverklaring (toekomstig regime) .....	110
§2. Nadelen van de vervallenverklaring (toekomstig regime) .....	112
§3. Tussenbesluit .....	113
AFDELING III. WETGEVENDE AANBEVELINGEN.....	113
<b>HOOFDSTUK IV. ALGEMEEN BESLUIT .....</b>	<b>117</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>119</b>

## LIJST VAN AFKORTINGEN

<i>a.d.h.v.</i>	Aan de hand van
<i>BE</i>	België
<i>BS</i>	Belgisch staatsblad
<i>BW</i>	(Nieuw) Burgerlijk Wetboek
<i>d.i.</i>	Dat is
<i>d.m.v.</i>	Door middel van
<i>d.w.z.</i>	Dat wil zeggen
<i>d.z.</i>	Dat zijn
<i>e.d.m.</i>	En dergelijke meer
<i>HvB</i>	Hof van Beroep
<i>HvC</i>	Hof van Cassatie
<i>i.t.t.</i>	In tegenstelling tot
<i>m.a.w.</i>	Met andere woorden
<i>m.b.t.</i>	Met betrekking tot
<i>m.i.</i>	Mijns inziens
<i>m.i.v.</i>	Met inbegrip van
<i>m.n.</i>	Met name
<i>m.u.v.</i>	Met uitzondering van
<i>n.v.t.</i>	Niet van toepassing
<i>NBW</i>	Nederlands Burgerlijk Wetboek
<i>NL</i>	Nederland
<i>nl.</i>	Namelijk
<i>o.a.</i>	Onder andere
<i>o.b.v.</i>	Op basis van
<i>o.g.v.</i>	Op grond van
<i>OBW</i>	Oud Burgerlijk Wetboek
<i>ONBW</i>	Oud Nederlands Burgerlijk Wetboek
<i>rn.</i>	Randnummer
<i>t.a.v.</i>	Ten aanzien van
<i>t.v.v.</i>	Ten voordele van
<i>vn.</i>	Voetnoot



## INLEIDING

*“Ook al vond nu een grote hervorming plaats waardoor het Belgisch goederenrecht eindelijk klaar is voor de 21<sup>ste</sup> eeuw, toch is het recht nooit af. Het wordt door mensen gemaakt en zoals geen enkel mens perfect is, vertoont ook het recht steeds tekortkomingen. Tegelijk evolueert de maatschappelijke werkelijkheid verder, waardoor regels telkens weer aanpassing behoeven. Dit alles vormt een uitdaging voor de jurist om verbetering en aanpassing na te streven en te durven denken over een steeds optimalere regeling. Dat lukt evenwel niet zonder eerst de essentie van wat er reeds is, goed te vatten.”<sup>1</sup>*

Prof. dr. Annelies Wylleman en prof. dr. Joke Baeck

**1.** Met dit citaat stellen de auteurs dat het *ideale recht* een utopie is. Dat kan worden bijgetreden, want het recht vertoont altijd tekortkomingen of imperfecties. De reden daarvan kan gezocht worden in het gegeven dat recht (meestal) achter de feiten aanholt. De wetgever kan niet voorspellen wat er zich over x aantal jaren zal voordoen. Niemand kan dat. De maatschappij is constant in evolutie, waardoor het recht dat vandaag wordt gecreëerd morgen achterhaald kan zijn. Niettemin moet blijvend worden gestreefd naar dat utopisch ideaal om de standaard hoog te houden en trachten zo dicht mogelijk bij het ideale recht te raken.

Bovendien geeft het citaat ook mooi weer wat het opzet van dit onderzoek is. Het goederenrecht is recentelijk hervormd en het is de vooravond van de inwerkingtreding van het nieuw goederenrecht. Zoals bij elke nieuwe wetgeving is het niet altijd op voorhand duidelijk welke juridische gevolgen dit met zich meebrengt. Dit onderzoek wil hieraan tegemoet komen, althans voor een specifiek onderdeel van het nieuw goederenrecht. Bovendien wil dit onderzoek zich ook buigen over de vraag of er een optimalere regeling is vereist en, indien ja, wat als optimaler kan worden beschouwd. Juristen dienen immers, volgens het citaat, te streven naar verbetering en aanpassing en te durven denken over een optimalere regeling.

**2.** Het uitgevoerde onderzoek zal hierna in verschillende onderdelen worden gesitueerd en toegelicht. Er volgt een bespreking van het onderwerp (I), de probleemstelling (II), de relevantie (III), de beperkingen (IV), de onderzoeksvragen (V), de onderzoeksstrategie (VI) en de indeling van dit werk (VII).

### I. ONDERWERP

**3.** Onderhavig rechtswetenschappelijk onderzoek kadert binnen het goederenrecht. Deze rechtstak houdt zich bezig met de verhouding tussen een rechtsobject en een rechtssubject. Het bestudeert zakelijke rechten en zakelijke zekerheden, de indeling van goederen, de oorspronkelijke

---

<sup>1</sup> A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, XIII-XIV.

wijze van verkrijging van eigendom (m.i.v. de bezitleer) en het publiciteitssysteem.<sup>2</sup> Specifiek zal dit onderzoek handelen over een specifieke beëindigingswijze van zakelijke rechten, met name de vervallenverklaring.

Er wordt onderzocht hoe het gefragmenteerde stelsel van de vervallenverklaring heden ten dage<sup>3</sup> is vormgegeven. Bovendien wordt ook een blik op de toekomst geworpen en onderzocht wat de impact kan zijn van het als zodanig opnemen van de rechtsfiguur van de vervallenverklaring van zakelijke rechten in de *wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "goederen" van het Burgerlijk Wetboek*<sup>4</sup> (hierna: het nieuw goederenrecht). Tot slot zal worden onderzocht of er aan de wetgever eventuele toekomstgerichte aanbevelingen kunnen worden gedaan. Hiervoor wordt vergeleken met het Nederlandse recht.

## II. PROBLEEMSTELLING

**4.** De vervallenverklaring van zakelijke rechten is als beëindigingswijze slechts bij sommige zakelijke rechten aanwezig (bv. erfpacht<sup>5</sup> en vruchtgebruik<sup>6</sup>). Waar deze beëindigingsgrond aanwezig is, verschillen de voorwaarden.<sup>7</sup> Hieruit blijkt de fragmentatie en het gebrek aan uniformiteit.

**5.** In het BW heeft de wetgever ervoor geopteerd om de vervallenverklaring op te nemen als een *algemene* wijze van beëindiging van zakelijke rechten.<sup>8</sup> Hiermee beoogt hij tegemoet te komen aan de heersende versplintering of fragmentatie.<sup>9</sup> Doordat het nieuw goederenrecht nog maar recentelijk het levenslicht zag, rijzen er twee problemen. Ten eerste is er nog maar weinig onderzoek gedaan naar de juridische gevolgen die deze wet (eventueel) met zich meebrengt wat deze rechtsfiguur betreft. Dit kan problematisch zijn, aangezien rechtspraktizijnen de juridische gevolgen moeten kennen alvorens ze een correct en volledig advies kunnen geven of toepassing kunnen maken van deze rechtsfiguur. Bovendien moeten ook rechtsonderhorigen hiervan op de hoogte zijn om welbewuste keuzes te maken met het oog op gerechtelijke procedures. Ten tweede doet nieuwe wetgeving ook de vraag rijzen naar de toepassing ervan. Dit is problematisch, aangezien zowel rechtspraktizijnen als rechtsonderhorigen kennis moeten hebben over de wijze waarop de rechtsfiguur moet worden toegepast, alvorens respectievelijk te adviseren en welbewuste keuzes te

---

<sup>2</sup> A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 1-2.

<sup>3</sup> D.w.z. op het ogenblik van de afronding van dit werk (augustus 2021). Dit behelst de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de *wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek*, dewelke voorziet in de invoering van boek 3 van het BW in het kader van het hervormingsproject. Op één artikel na treedt boek 3 van het BW in werking op 1 september 2021 (art. 39 en 40 wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020, 15.753).

<sup>4</sup> Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020, 15.753 (hierna: wet 4 februari 2020).

<sup>5</sup> Art. 15 en 16 oude Erfpachtwet.

<sup>6</sup> Art. 618 OBW.

<sup>7</sup> Art. 618 OBW; Art. 15 en 16 oude Erfpachtwet; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 41; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 374, 382 en 391, nrs. 968, 985 en 1007; M.A. MASSCHELEIN, "Het verval van een recht (la déchéance)", *RW* 2010-11, nr. 17, (690) 690; M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsels, Intersentia, 2010, 6-7.

<sup>8</sup> Art. 3.16, 4° wet 4 februari 2020.

<sup>9</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 41.

maken. Deze problemen stellen zich wanneer ze in contact komen met zakelijke rechten die voor vervallenverklaring in aanmerking komen.

### III. RELEVANTIE

**6.** Het voorliggend onderzoek is relevant in verscheidene opzichten. Op *theoretisch* vlak is het onderzoek relevant omdat het tracht bij te dragen tot de bestaande (academische) kennis van de rechtswetenschap. Het werk beoogt voort te bouwen op bestaande juridisch wetenschappelijke kennis en kan als bron worden gebruikt voor toekomstige studies. Op *praktisch* vlak is het onderzoek relevant omdat het hierin uiteengezet stelsel en de hieruit voortvloeiende conclusies op een praktische wijze in het dagelijkse (professionele) leven kunnen worden geïmplementeerd. Te denken valt aan het belang om het stelsel van de vervallenverklaring van zakelijke rechten te kennen alvorens doorgronde (procedurele) keuzes te kunnen maken als contractspartij.

**7.** Verscheidene doelgroepen zullen hun gading vinden in dit onderzoek. Ten eerste de wetgever. Hij kan de resultaten van het onderzoek in aanmerking nemen bij het doorvoeren van mogelijke wetswijzigingen. Ten tweede de academici. Zij zullen de hierin vervatte kennis en theorie kunnen aanwenden om voortbouwend onderzoek te verrichten. Ten derde de rechtspraktizijnen (rechters, advocaten, juristen, e.d.m. die soortgelijke zaken dienen te behandelen). Zij zullen deze kennis en theorie kunnen aanwenden om rechtstreeks toe te passen op concrete dossiers die zij op hun bord krijgen geworpen. Ten slotte ook de (niet-juridisch opgeleide) burger. Hij zal deze kennis en theorie kunnen aanwenden om een beter begrip te krijgen van het stelsel van de vervallenverklaring.

### IV. BEPERKINGEN

**8.** Dit onderzoek is het voorwerp van een aantal beperkingen, zowel voor het Belgisch als het Nederlands gedeelte. Het beperkt zich, enerzijds, tot de vervallenverklaring als beëindigingswijze van zakelijke rechten en, anderzijds, tot de zakelijke (hoofd)rechten (of genotsrechten).

Wat betreft de eerste beperking zal het onderzoek zich niet toespitsen op andere (algemene of bijzondere) beëindigingswijzen van zakelijke rechten. Louter de vervallenverklaring komt aan bod. Enige uitzondering hierop zijn beëindigingswijzen die door de wetgever werden ingevoerd ter vervanging van de vervallenverklaring (bv. de opzegging die de vervallenverklaring bij een erfpachtrecht in Nederland heeft vervangen)<sup>10</sup>. Bovendien vallen ook de andere fasen in het leven van een zakelijk recht niet binnen het bestek van dit onderzoek. Te denken valt aan de (wijzen van) totstandkoming van zakelijke rechten en, zoals reeds vermeld, andere wijzen van beëindiging. Deze beperking wordt ingesteld omdat de aspecten die daarin voorkomen irrelevant zijn voor het beantwoorden van de centrale onderzoeksvraag.

---

<sup>10</sup> Bv. in het ONBW was de vervallenverklaring van een erfpachtrecht opgenomen in artikel 780 ONBW. De wetgever vond de procedure van de vervallenverklaring o.a. te omslachtig om het te weerhouden in het NBW. Ter vervanging werd in een opzegmogelijkheid voorzien (art. 5:87, tweede lid NBW). (F.J. VONCK, "A3. Wetsgeschiedenis" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v° Art. 5:87 BW, aant. A3. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 7 januari 2021)).

Wat betreft de tweede beperking zal het onderzoek zich niet toespitsen op zakelijke zekerheidsrechten. Zakelijke rechten bestaan uit zakelijke hoofdrechten (of genotsrechten) – eigendomsrecht, vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, erfdiensbaarheid, opstal en erfpacht – en accessoire zakelijke rechten (of zakelijke zekerheidsrechten) – voorrechten, hypotheeken en pand.<sup>11</sup> Louter de zakelijke hoofdrechten vallen onder het bestek van dit onderzoek. Deze beperking wordt ingesteld om de kwantiteit van het onderzoek beperkt te houden en rekening houdend met de beperkte tijdspanne waarin het onderzoek plaatsvindt. Bovendien zorgt een beperking van de breedte van het onderzoek er ook voor dat er meer in de diepte kan worden uitgespit.

Tot slot zal het onderzoek zich niet toespitsen op het verbintenissenrecht. De reden van deze beperking is gelegen in het gegeven dat de nadruk van dit onderzoek, gelet op de tijdspanne en de omvang, op het goederenrechtelijk luik ligt en niet op het verbintenisrechtelijk.

## V. ONDERZOEKSVRAGEN

**9.** De vraag die in dit onderzoek een centrale rol speelt, luidt als volgt: *“Wat is de invloed van het nieuw goederenrecht op de rechtsfiguur van de vervallenverklaring van zakelijke rechten en kunnen er aanbevelingen worden gedaan, baserende op het Nederlands recht, om het toekomstig regime te verbeteren?”*

**10.** Vijf onderstaande subonderzoeksvragen dragen bij tot het formuleren van een antwoord op de centrale onderzoeksvraag.

(a) *Wat is de rechtsfiguur van de vervallenverklaring van zakelijke rechten?*

(b) *Hoe ziet het (huidig en toekomstig) Belgische en het (huidig) Nederlands regime van de vervallenverklaring van zakelijke rechten eruit?*

(c) *Wat zijn de gelijkenissen en verschillen tussen beide regimes (huidig en toekomstig) in België; en tussen het toekomstig regime in België en het huidig regime in Nederland?*

(d) *Wat zijn de voor- en nadelen van het toekomstig regime in België?*

(e) *Kan de rechtsfiguur van de vervallenverklaring toekomstgericht nog worden verbeterd, baserende op het huidig regime in Nederland?*

## VI. ONDERZOEKSSTRATEGIE

**11.** Gedurende dit hele onderzoek wordt aan externe micro-rechtsvergelijking gedaan. De reden hiervoor is om het mogelijk te maken eventuele verbeteringen van het eigen recht voor te stellen die gebaseerd zijn op een ander rechtstelsel. Voor deze rechtsvergelijking wordt ervoor gekozen om het eigen recht te vergelijken met het Nederlandse recht. De verantwoording hiervoor is tweeledig. Enerzijds voor het *tertium comparationis*. Het Nederlandse recht heeft namelijk een gedeelde geschiedenis gekend met het Belgische recht. Zowel het OBW als het ONBW waren

---

<sup>11</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 8-9, nr. 12; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 23 en 134.

gebaseerd op de Code Civil uit 1807 (beter bekend als de herpublicatie van de *Code Napoléon*).<sup>12</sup> Bovendien heeft Nederland eveneens de rechtsfiguur van de vervallenverklaring bij zakelijke rechten gekend in het ONBW, doch om bepaalde redenen verlaten bij de totstandkoming van het NBW.<sup>13</sup> Hierdoor is het interessant om (1) te bekijken hoe het regime er nu in Nederland uitziet en (2) dit te vergelijken met het toekomstig regime in België. Anderzijds wordt voor Nederland geopteerd omdat het daardoor mogelijk is primaire (originele) bronnen te hanteren. Mede ingegeven door de persoonlijke talenkennis wordt hierdoor de waakzaamheid die vereist is bij secundaire bronnen geëlimineerd.

**12.** Systematisch wordt in de volgende randnummers per subonderzoeksvraag de onderzoeksstrategie toegelicht, bestaande uit het soort subvraag, de geraadpleegde bronnen en de methodologische werkwijze.

**13.** De eerste subonderzoeksvraag (a) vormt een beschrijvende onderzoeksvraag. Ze heeft tot doel de rechtsfiguur van de vervallenverklaring op systematisch wijze uiteen te zetten en bevattelijk weer te geven. Er zal hiervoor dieper worden ingegaan op het begrip verval(lenverklaring) en de functies ervan.

De bronnen die ter beantwoording van deze onderzoeksvraag werden aangewend bestaan uit algemene (zoals algemene handboeken, inleidende werken, etc.) en specifieke bronnen (zoals specifieke parlementaire voorbereidingen, wetgeving, rechtspraak en -leer). Deze bronnen worden gehanteerd om de rechtsfiguur zo volledig mogelijk te beschrijven.

Ter beantwoording van deze onderzoeksvraag wordt een grammaticale interpretatie aangewend op basis van zinsbouw, woordkeuze en grammatica (o.a. ter uitlegging van het begrip), en een vaktechnische interpretatie (om de technische termen *verval(lenverklaring)*, *zakelijke rechten*, *zaak* en *goed* uiteen te zetten). Tot slot wordt ook globaal geïnterpreteerd op basis van rechtsleer.

**14.** De tweede subonderzoeksvraag (b) vormt een beschrijvende onderzoeksvraag. Ze heeft tot doel de twee Belgische regimes (huidig en toekomstig regime van de vervallenverklaring) en het Nederlands regime (van de opzegging) op systematische wijze uiteen te zetten en bevattelijk weer te geven.

De bronnen die werden aangewend, komen overeen met deze van de eerste subonderzoeksvraag.<sup>14</sup> Deze bronnen werden gehanteerd om de regimes zo volledig mogelijk weer te geven en te vergelijken.

Ter beantwoording van deze onderzoeksvraag wordt – buiten de interpretatiemethoden bij de eerste subonderzoeksvraag<sup>15</sup> – een systematische, teleologische en jurisprudentiële interpretatie aangewend.

---

<sup>12</sup> Zie W. DE BONDT, "Het nieuwe Nederlandse Burgerlijk Wetboek. Verleden, heden, toekomst", *RW* 1994/95, nr. 23, (761) 761.

<sup>13</sup> *Supra* vn. 10.

<sup>14</sup> *Supra* rn. 13.

<sup>15</sup> *Ibid.*



**15.** De derde subonderzoeksvraag (c) vormt een vergelijkende onderzoeksvraag. Ze heeft tot doel de gelijkenissen en verschillen van de rechtsfiguur van de vervallenverklaring in de tijd (nl. het huidig en toekomst regime) bloot te leggen en intern te vergelijken. Bovendien beoogt het om d.m.v. een externe rechtsvergelijking de gelijkenissen en verschillen tussen de rechtsfiguren van de vervallenverklaring (toekomstig regime, BE) en de opzegging (NL) weer te geven. De motivering voor deze micro-rechtsvergelijking werd reeds uiteengezet.<sup>16</sup>

Wat betreft de aangewende bronnen kan worden verwezen naar de eerste subonderzoeksvraag.<sup>17</sup>

Ter beantwoording van deze onderzoeksvraag wordt een functionele benadering gehanteerd. Er wordt namelijk vertrokken van een concreet probleem of concrete situatie om na te gaan hoe de rechtsstelsels hiermee omgaan of een oplossing bieden.

**16.** De vierde subonderzoeksvraag (d) vormt een evaluerende onderzoeksvraag. Ze heeft tot doel de rechtsfiguur van de vervallenverklaring te beoordelen of te waarderen. Er wordt nagegaan wat de voor- en nadelen zijn van de rechtsfiguur, dewelke een belangrijke rol zullen spelen bij de formulering van aanbevelingen.

Wat betreft de aangewende bronnen kan worden verwezen naar de eerste subonderzoeksvraag.<sup>18</sup>

De rechtsfiguur wordt beoordeeld of gewaardeerd aan de hand van drie evaluatiecriteria: de bescherming van de eigenaar, de bescherming van de titularis van een zakelijk gebruiksrecht en de toegankelijkheid van de rechtsfiguur. Deze criteria worden toegelicht in hoofdstuk III, afdeling II.

**17.** De vijfde, en tevens laatste, subonderzoeksvraag (e) vormt een aanbevelende onderzoeksvraag. Ze tracht het gewenste recht te bepalen en verbeteringen of aanpassingen voor te stellen om tot een meer efficiënt functionerend en gerechtvaardigd recht te komen.

Wat betreft de aangewende bronnen kan worden verwezen naar de eerste subonderzoeksvraag.<sup>19</sup>

De aanbevelingen worden gebaseerd op drie normatieve criteria: de eigenaar zou moeten worden beschermd, de titularis van een beperkt zakelijk recht zou moeten worden beschermd en de rechtsfiguur zou toegankelijk moeten zijn. Deze criteria worden toegelicht in hoofdstuk III, afdeling III.

## VII. INDELING VAN DIT WERK

**18.** In het eerste hoofdstuk worden in het algemeen de onderzoeksbegrippen afgebakend, m.n. de verval(len)verklaring), soortgelijke figuren en opzegging (NL) (afdeling I) en zakelijke rechten (afdeling II). Wat betreft de verval(len)verklaring) (§1) en de opzegging (§3) wordt ingegaan op de begripsomschrijving (A) en de functies (B). Wat betreft de zakelijke rechten wordt ingegaan op de

---

<sup>16</sup> *Supra* rn. 11.

<sup>17</sup> *Supra* rn. 13.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> *Ibid.*

begripsomschrijving a.d.h.v. de wezensvoorwaarden (§1), de bevoegdheden (§2) en de indeling (§3).

In het tweede hoofdstuk wordt het huidig en toekomstig regime van de vervallenverklaring en het huidig regime van de opzegging nader belicht. Er wordt ingegaan op de wettelijke grondslag (afdeling I), de toepassingsvoorwaarden van de vervallenverklaring (afdeling II) en de opzegging (afdeling III), en de draagwijdte en gevolgen (afdeling IV).

In het derde hoofdstuk wordt een vergelijking, evaluatie en aanbeveling doorgevoerd. Er wordt een vergelijking doorgevoerd, enerzijds, tussen de twee Belgische regimes van de vervallenverklaring (huidig en toekomstig regime) en, anderzijds, tussen de Belgische vervallenverklaring (toekomstig regime) en de Nederlandse opzegging. Hierna volgt een evaluatie (afdeling II), waarbij de vervallenverklaring als rechtsfiguur onder het toekomstig regime wordt geëvalueerd. Ten slotte volgt een aanbeveling (afdeling III), waarbij aanbevelingen worden geformuleerd teneinde de rechtsfiguur te verbeteren.

In het vierde hoofdstuk wordt een algemeen besluit geformuleerd.



## HOOFDSTUK I. ALGEMEEN: AFBAKENING ONDERZOEKSBEGRIPPEN

**19.** Voor een goed begrip en interpretatie van het onderzoek is vereist dat er, om het in juridische termen te stellen, geen 'dwaling'<sup>20</sup> bestaat omtrent de invulling van cruciale onderzoeksbegrippen. Hierdoor wordt ervoor geopteerd om een algemeen hoofdstuk te wijden aan de afbakening van de onderzoeksbegrippen.

Dit hoofdstuk vormt een bespreking van de begrippen verval(lenverklaring) en opzegging (NL) (afdeling I), zakelijke rechten (afdeling II) en het onderscheid tussen zaak en goed (afdeling III). In elke afdeling wordt een aparte focus gelegd. Wat betreft de verval(lenverklaring) en de opzegging wordt ingegaan op de begripsomschrijving (§1) en de functies ervan (§2). Wat betreft de zakelijke rechten wordt ingegaan op de begripsomschrijving a.d.h.v. de wezensvoorwaarden (§1), de bevoegdheden (§2) en de indeling (§3).

### AFDELING I. VERVAL(LENVERKLARING) EN OPZEGGING (NL)

#### §1. Verval(lenverklaring)

##### A. Begripsomschrijving

**20.** Wanneer het begrip *vervallenverklaring* wordt omschreven, is het onontbeerlijk om ook stil te staan bij het begrip *verval*, aangezien dit laatste de sanctie vormt binnen de vervallenverklaring. Hieronder volgt een bespreking van verval (i) en vervallenverklaring (ii).

##### i. Verval

**21.** In het juridisch taalgebruik kan het begrip verval twee verschillende gedaanten aannemen. Zo kan het begrip worden aangewend om het *verval van een recht (la déchéance)* aan te duiden, maar ook om het *verval van een rechtshandeling (la caducité)*. Beide soorten vormen aparte rechtsfiguren en verschillen zowel op het vlak van hun toepassingsvoorwaarden als op het vlak van hun werking.<sup>21</sup>

**22.** Het verval van een *recht (la déchéance)* houdt in dat een recht verloren gaat indien aan bepaalde wettelijke of contractuele voorwaarden is voldaan.<sup>22</sup> Het betreft een rechtsfeit dat zich voltrekt vanaf het ogenblik dat deze voorwaarden zijn vervuld. In beginsel komt het tot stand buiten de wil van de titularis van het recht om.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> D.w.z. de zaken anders voorstellen dan ze werkelijk zijn. *In casu* de onderzoeksbegrippen anders voorstellen dan ze in dit onderzoek worden bedoeld.

<sup>21</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 3.

<sup>22</sup> R. DEKKERS, N. CARETTE, G. BAETEMAN, A.L. VERBEKE en K. VANHOVE, *Handboek Burgerlijk Recht*, III, Mortsel, Intersentia, 2007, 376; M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 5; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1007.

<sup>23</sup> B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1007.

*La déchéance* is gekoppeld aan een welbepaalde gedraging van een van de partijen.<sup>24</sup> Over de vraag of deze gedraging al dan niet foutief dient te zijn, heerst controverse in de rechtsleer. Een aanzienlijk deel van de rechtsleer is van mening dat er een foutieve gedraging aan de basis moet liggen van deze vorm van verval. Zij zien dit soort van verval uitsluitend als een private sanctie.<sup>25</sup> Echter verdedigen VANSWEEVELT en WEYTS de opvatting dat er niet altijd of niet noodzakelijk een foutieve gedraging aan de basis moet liggen, een opvatting van CORNELIS<sup>26</sup> die ze delen. Ze verwijzen hiervoor naar gronden van verval (van een recht) waarbij de wetgever niet vereist dat er een foutieve gedraging aan de basis ligt (bv. het recht op uitkering tot levensonderhoud van de uitkeringsgerechtigde na een echtscheiding dat vervalt bij een nieuwe verklaring van wettelijk samenwonen of een nieuw huwelijk).<sup>27</sup> Bovendien wijzen ze op de contractuele vrijheid van partijen om een bepaald gedrag te koppelen aan het verval van een recht, zonder dat het moet gaan om foutief gedrag (bv. een aanwasbeding tussen feitelijk samenwonenden gekoppeld aan een vervalbeding, waarbij het recht eindigt ingeval hun relatie wordt beëindigd).<sup>28</sup>

Twee gedragingen worden door dit soort verval geïmpliceerd: (1) de gedraging die op zichzelf leidt tot het verval – op wettelijke dan wel op conventionele wijze – en (2) de gedraging om niet binnen een bepaalde termijn een aanspraak te doen gelden (verval als gevolg van het niet-naleven van een vervaltermijn).<sup>29</sup> De eerste gedraging kan een handelen of niet-handelen zijn, waarbij de gedraging drie mogelijke vormen kan aannemen – m.n. een strafbare gedraging<sup>30</sup>, een algemeen foutief gedrag<sup>31</sup> of een niet-foutief gedrag<sup>32</sup> – waaraan het verval van een recht wordt gekoppeld.<sup>33</sup> De tweede gedraging zal in dit werk geen verdere aandacht verkrijgen, aangezien de vervallenverklaring het verval van een recht is als sanctie voor een gedraging die op zichzelf leidt tot verval (eerste gedraging).

De draagwijdte van *la déchéance* is beperkt omdat het principieel enkel de tekortgeschotene treft. Wat betreft het overige wijzigt de rechtsverhouding tussen de partijen niet (bv. als het verval betrekking heeft op een contractueel recht, dan gaat in beginsel het recht teniet en niet het gehele contract).<sup>34</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> P. VAN OMMESLAGHE, "Rechtsverwerking en afstand van recht", *TPR* 1980, (735) 752; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 643; M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 33; P. WÉRY, *Droit des obligations*, II, Brussel, Larcier, 2016, 761.

<sup>26</sup> L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 914.

<sup>27</sup> B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1007-1008.

<sup>28</sup> Cass. 21 oktober 2016, *T.Not.* 2017, 49, noot V. SAGAERT; J. LAMBRECHTS en A. MARISSSENS, "Overzicht van rechtspraak (2008-2016) - De feitelijke samenwoning", *T.Fam.* 2017, (4) 29; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1008.

<sup>29</sup> B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1008.

<sup>30</sup> Bv. het verlies van de verwerpingsbevoegdheid van erfgenamen ten aanzien van de nalatenschap bij heling (art. 792 OBW; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1008).

<sup>31</sup> Bv. de mogelijkheid van de rechter om in geval van verwaarlozing het verval van vruchtgebruik te bevelen (art. 618 OBW; zie B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 31-42; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1008).

<sup>32</sup> Bv. de beëindiging van de onderhoudsverplichting tussen ex-echtgenoten wanneer de uitkeringsgerechtigde samenleeft met een andere persoon als waren zij gehuwd (art. 301, §10, derde lid OBW; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1008).

<sup>33</sup> B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1008.

<sup>34</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 5.

Het is een sanctie die speelt wanneer de rechthebbende een toerekenbare tekortkoming aan zijn wettelijke verplichtingen kan worden verweten. Dat dit soort verval een toerekenbare tekortkoming vereist, zal in het volgende hoofdstuk duidelijk worden. Een niet-toerekenbare tekortkoming zal geen aanleiding kunnen geven tot deze sanctie.<sup>35</sup>

**23.** Het verval van een *rechtshandeling* (*la caducité*) houdt in dat een rechtshandeling komt te vervallen indien de oorzaak of het voorwerp na de totstandkoming ervan wegvalt.<sup>36</sup> Zo zal een overeenkomst van rechtswege vervallen indien het voorwerp van die overeenkomst of het voorwerp van een essentiële verbintenis uit die overeenkomst tenietgaat.<sup>37</sup> Deze vorm van verval (d.m.v. het wegvallen van het voorwerp) is een algemeen rechtsbeginsel.<sup>38</sup> Een illustratie hiervan is een pachtovereenkomst die komt te vervallen doordat het bedrijfsgebouw tenietgaat.<sup>39</sup>

Dit onderzoek spitst zich enkel toe op *la déchéance* en niet op *la caducité*, omdat het onderwerp handelt over de vervallenverklaring dat een beëindigingswijze van zakelijke rechten is die misbruik (van een recht) door een zakelijk gerechtigde beoogt te bestraffen. De vervallenverklaring beoogt aldus het verval van een recht en geen rechtshandeling.<sup>40</sup> Voor het verdere verloop van het onderzoek zal het woord *verval*, behoudens andersluidende bepaling, het verval van een *recht* inhouden.

#### ii. Vervallenverklaring

**24.** De wetgever laat opmerkelijk genoeg na om het begrip *vervallenverklaring* te definiëren, ondanks hij van deze rechtsfiguur gebruikmaakt binnen de zakelijke rechten.<sup>41</sup> Evenmin verduidelijken rechtspraak en rechtsleer dit begrip. Wel kan toevlucht worden gezocht in het Valks Juridisch Woordenboek dat vervallenverklaring omschrijft als een "wijze van beëindiging van zakelijke rechten als sanctie [eigen nadruk] voor het misbruik dat de titularis van het zakelijk recht maakt van zijn recht".<sup>42</sup> Zoals de definitie stelt, is de vervallenverklaring een beëindigingswijze van zakelijke rechten.

Gaandeweg dit onderzoek blijkt evenwel dat deze definitie onvoldoende genuanceerd is om een duidelijk beeld te vormen van de vervallenverklaring. Op de definitie kunnen drie nuanceringen worden aangebracht. Vooreerst vormt niet de "wijze van beëindiging" de sanctie, maar wel het verval. Uit de begripsomschrijving van verval is af te leiden dat de vervallenverklaring een verschijningsvorm van *la déchéance* is, aangezien de vervallenverklaring een gedraging viseert dat

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, 3 en 5.

<sup>36</sup> Zie *Ibid.*, 1-2.

<sup>37</sup> Cass. 28 november 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 352 en *RCJB* 1987, 70, noot P.A. FORIERS; Zie ook B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 218-219.

<sup>38</sup> Cass. 14 oktober 2004, *RW* 2005-06, 859, noot C. CAUFFMAN en *RCJB* 2005, 717, noot O. MIGNOLET; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 219.

<sup>39</sup> Cass. 28 november 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 352 en *RCJB* 1987, 70, noot P.A. FORIERS; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 219.

<sup>40</sup> Argumenten hiervoor worden in de wet teruggevonden. Zo beoogt bv. artikel 618 OBW de vervallenverklaring van "[het recht van] vruchtgebruik" en artikel 15 oude Erfpachtwet de vervallenverklaring van "de erfpachter (...) zijn recht".

<sup>41</sup> Er is geen definitie terug te vinden in het OBW, het BW, de oude erfpachtwet of de oude opstalwet.

<sup>42</sup> E. DIRIX, B. TILLEMANS en P. VAN ORSHOVEN, *De Valks Juridisch Woordenboek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 430.

op zichzelf leidt tot verval (m.a.w. is verval de parapluterm voor de vervallenverklaring).<sup>43</sup> De vervallenverklaring mag dan wel de beëindiging van een (bepaald) zakelijk recht tot gevolg hebben, toch vormt dit niet de sanctie die wordt opgelegd. De sanctie is het verval en het loutere gevolg hiervan is de beëindiging van het (bepaald) zakelijk recht. Vervolgens komt het verval van een recht, dat als eigenlijke sanctie wordt opgelegd ingevolge de vervallenverklaring, onvoldoende naar voren. Ten slotte komt de vereiste van een rechterlijke tussenkomst onvoldoende naar voren. De vervallenverklaring vindt niet automatisch toepassing en, zoals later zal blijken<sup>44</sup>, is een rechterlijke tussenkomst vereist.<sup>45</sup>

Rekening houdende met bovenstaande nuanceringsen, wordt ervoor geopteerd om zelf een definitie omtrent de vervallenverklaring te vormen. Deze definitie luidt als volgt: *De vervallenverklaring is een specifieke<sup>46</sup> wijze van beëindiging van zakelijke rechten waarbij, middels een rechterlijke tussenkomst, aan de zakelijk gerechtigde de sanctie van het verval van zijn recht wordt opgelegd als gevolg voor misbruik dat hij m.b.t. dat recht heeft gepleegd.*

---

<sup>43</sup> Zo geven de gedragingen *misbruik van genot, beschadiging van het erf of het laten vervallen door een gebrek aan onderhoud* aanleiding tot verval van een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning (respectievelijk art. 618 OBW en artikel 625 OBW *juncto* artikel 618 OBW). Wat betreft erfpacht geven de gedragingen *merkelijk aan het goed toegebrachte schade of grovelijk misbruik van genot* aanleiding tot verval van een recht van erfpacht (art. 15 en 16 oude Erfpachtwet). Wat betreft opstal geeft de gedraging *niet-betalen van de indexatie van de vergoeding* aanleiding tot verval van een opstalrecht, althans voor zover is voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van deze wet (art. 2 wet 14 mei 1955 betreffende de erfpachten, BS 18 mei 1955, 3.294 (zoals gewijzigd door de wet 2 juli 1974 tot wijziging van artikel 1 van de wet van 14 mei 1955 betreffende de erfpachten, BS 20 juli 1974, 9.536) (hierna: wet 14 mei 1955)).

<sup>44</sup> *Infra* rn. 97 e.v.

<sup>45</sup> Voor niet-automatische toepassing: Zie A. KLUYSKENS, *Zakenrecht in Beginselen van Burgerlijk Recht*, V, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1946, 232, nr. 223.

Voor rechterlijke tussenkomst: A. KLUYSKENS, *Zakenrecht in Beginselen van Burgerlijk Recht*, V, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1946, 232, nr. 223; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 239; R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Mortsel, Intersentia, 2009, 496; A. LEMMERLING en A. VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: Contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, (231) 258; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 432-433; A. LEMMERLING, "Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed" in J. BAEL, K. BOONE, V. DE BACKER, J. DE MEYER, J. DU MONGH, J. GRILLET, A. LEMMERLING, G. VAN HOORICK en K. VANHOVE, *Notariële actualiteit 2012*, Brugge, die Keure, 2013, (73) 103; D. GRUYAERT, *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Mortsel, Intersentia, 2016, 295-296; A. LEMMERLING en B. FRYNS, "Erfpacht en opstal & vennootschappen" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (181) 188-189; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 394.

<sup>46</sup> 'Specifieke' wordt in deze definitie aangewend om te verwijzen naar de vereiste van een wettelijke grondslag.

## B. Functies

**25.** De meerderheid van de rechtspraak<sup>47</sup> en rechtsleer<sup>48</sup> deelt de opvatting dat de vervallenverklaring een *bestraffende* functie<sup>49</sup> inneemt in ons recht.<sup>50</sup> Deze opvatting blijkt uit de bewoordingen die worden gehanteerd, zoals *'une peine civile'*<sup>51</sup>, *'sanctie'*<sup>52</sup>, etc. Een opvatting die niet mag verbazen, aangezien iedere vorm van vervallenverklaring – zoals later duidelijk wordt – een bepaalde toerekenbare tekortkoming door een (beperkt) zakelijk gerechtigde tracht te beteugelen.<sup>53</sup>

Andere rechtspraak<sup>54</sup> en rechtsleer<sup>55</sup> voegt daaraan toe dat de vervallenverklaring niet enkel een *bestraffende* functie kan worden toebedeeld, doch ook een *beschermende* functie. Zo stelt bijvoorbeeld het HvB te Luik in een arrest: "(...) *la déchéance (...) n'a pas pour seule fin de déclenchement d'une sanction des fautes de l'usufruitier mais est aussi destinée à conjurer le péril pour le nu-propriétaire de perdre la substance de son bien*".<sup>56</sup> Een visie die m.i. dient te worden bijgetreden, aangezien een bestrafing aan de ene zijde normaliter ook een bescherming aan de andere zijde inhoudt. Zo sanctioneert de vervallenverklaring enerzijds een toerekenbare tekortkoming in hoofde van de titularis van een zakelijk gebruiksrecht, terwijl het anderzijds andermans goed (eigendom) vrijwaart<sup>57</sup> tegen tenietgaan of beschadiging.

Een minderheid in de rechtsleer<sup>58</sup> oordeelt dan weer dat de vervallenverklaring in sommige gevallen enkel een *beschermende* functie kan worden toebedeeld. Zo bekritiseert MASSCHELEIN de *bestraffende* functie van de vervallenverklaring in het voordeel van de *beschermende* functie. Ze

---

<sup>47</sup> Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, (107) 107 en 108; Vred. Sint-Jans-Molenbeek 16 januari 2003, *Rev.Dr.Ulg* 2004, 584 en *T.Vred.* 2003, 403.

<sup>48</sup> S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal in Artikel & Commentaar*, Mechelen, Kluwer, 2011, 55; N. CARETTE en J. DEL CORRAL, "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik: contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, (1) 29; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 443; L. BELLINCK, "Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, *OBO* 2017, afl. 109, (197) 198; A. LEMMERLING en B. FRYNS, "Erfpacht en opstal & vennootschappen" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (181) 189; S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (1) 47; A. QUIRYNEN en A. WAUCQUEZ, "De onderhouds- en herstellingsplichten van vruchtgebruiker en blote eigenaar in het nieuw Burgerlijk Wetboek" (noot onder Vred. Gent 13 juli 2020), *TBO* 2020, (446) 448.

<sup>49</sup> Dergelijke bestraffende functie in het privaatrecht mag verwonderlijk lijken, aangezien bestrafing – volgens de traditionele rechtsleer – thuishoort in het strafrecht. Echter ontstond recentelijk een tendens om private straffen te aanvaarden. (Zie M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 238-239).

<sup>50</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 292.

<sup>51</sup> Bv.: Vred. Sint-Jans-Molenbeek 16 januari 2003, *Rev.Dr.Ulg* 2004, (584) 586 en *T.Vred.* 2003, (403) 406.

<sup>52</sup> Bv.: Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, (107) 108; S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal in Artikel & Commentaar*, Mechelen, Kluwer, 2011, 55; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 443 en 581; S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (1) 47; A. LEMMERLING en B. FRYNS, "Erfpacht en opstal & vennootschappen" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (181) 189.

<sup>53</sup> *Infra* rn. 70, 78, 87 en 94.

<sup>54</sup> Brussel 30 mei 1961, *JT* 1962, 116; Luik 12 december 2000, *TBBR* 2004, (26) 27, noot B. VANBRABANT.

<sup>55</sup> A.L. VERBEKE, "Quasi-vruchtgebruik" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 34 – Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2006, (37) 43.

<sup>56</sup> Luik 12 december 2000, *TBBR* 2004, (26) 27, noot B. VANBRABANT.

<sup>57</sup> Dit mag dan ook niet verbazen, aangezien de titularis van een zakelijk gebruiksrecht in beginsel beschikt over een tijdelijk recht, waardoor de eigenaar de *plena in re potestas* vroeg of laat zal terugkrijgen (B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 32).

<sup>58</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 292-294.



stelt namelijk dat de vervallenverklaring van een recht, dat het gevolg is van de sanctie van het verval, verhindert om de belangen van derden in het gedrang te brengen. Aangezien de vervallenverklarde geen recht meer heeft, kan hij dit ook niet meer aanwenden op een manier die een derde schaadt.<sup>59</sup>

## §2. Soortgelijke figuren

**26.** In het Belgisch en Nederlands rechtsstelsel bestaan er een aantal rechtsfiguren die gelijkenissen vertonen met de vervallenverklaring. Deze rechtsfiguren vallen niet<sup>60</sup> binnen het bestek van dit onderzoek, doch wordt het opportuun geacht de belangrijkste figuren uitermate beknopt aan te halen.<sup>61</sup>

**27.** *Rechtsmisbruik*<sup>62</sup>. Principieel geldt deze rechtsfiguur voor alle subjectieve rechten.<sup>63</sup> De voornaamste gelijkenis met de vervallenverklaring is dat deze Belgische rechtsfiguur misbruik van (de uitoefening van) een recht beoogt te sanctioneren.<sup>64</sup> O.a. op het vlak van de sanctie verschilt deze rechtsfiguur evenwel van de vervallenverklaring, aangezien rechtsmisbruik het recht niet doet vervallen.<sup>65</sup>

In Nederland bestaat een gelijkaardige rechtsfiguur, *misbruik van bevoegdheid* genoemd. Deze rechtsfiguur beoogt ook misbruik (van de uitoefening van een bevoegdheid) te sanctioneren, hetgeen de voornaamste gelijkenis vormt met de vervallenverklaring. O.a. op het vlak van de sancties verschilt deze rechtsfiguur evenwel met de vervallenverklaring, aangezien onder deze rechtsfiguur meer sancties kunnen worden gebracht (bv. niet-ontvankelijkheid of ongegrondheid van een vordering, een veroordeling in nutteloos gemaakte proceskosten, verval van de misbruikte bevoegdheid en de nietigheid of vernietigbaarheid van een rechtshandeling).<sup>66</sup>

---

<sup>59</sup> Zie: M.A. MASSCHELEIN, "Het verval van een recht (la déchéance)", *RW* 2010-11, nr. 17, (690) 697-698; M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 292-294.

<sup>60</sup> Een uitzondering hierop vormt de eenzijdige opzegging in Nederland. Deze figuur wordt – i.t.t. de Belgische eenzijdige opzegging – in het onderzoek betrokken. Voor een verantwoording, zie *supra* rn. 8.

<sup>61</sup> *Supra* rn. 8. Let wel: Het betreft geen limitatieve lijst van soortgelijke figuren, noch worden alle gelijkenissen en verschillen exhaustief aangehaald. De verschilpunten van de opgesomde figuren hebben er mede toe bijgedragen dat deze figuren niet in dit onderzoek werden betrokken.

<sup>62</sup> Het HvC omschrijft dit als "de uitoefening van een subjectief recht op een wijze die kennelijk of manifest de grenzen van de normale uitoefening door een normaal voortuitziend en zorgvuldig persoon (= *bonus pater familias*) te buiten gaat" (zie ook R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 189).

<sup>63</sup> Zie ook: J. VELAERS, *Rechtsmisbruik*, Mortsel, Intersentia, 2015, 14-17; R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 189.

<sup>64</sup> R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 190.

<sup>65</sup> R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 190; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1004; A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 58-59. Dit wordt traditioneel aangenomen (R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 190). Het reduceert de uitoefening van het recht tot de normale uitoefening (herstel in natura) en/of veroordeelt de rechtsmisbruiker tot vergoeding van de geleden schade (herstel bij equivalent) (R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 190; A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 58-59). Niettemin kan een matiging in bepaalde omstandigheden ertoe leiden dat het recht geheel niet meer kan worden uitgeoefend (R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 190; zie ook B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1004-1005).

<sup>66</sup> Art. 3:13 NBW; Zie E.J.H. SCHRAGE, *Misbruik van bevoegdheid in Monografieën BW*, Deventer, Wolters Kluwer, 2019, nr. 7 en 17.

**28.** *Stilzwijgend<sup>67</sup> en uitdrukkelijk<sup>68</sup> ontbindend beding.* De voornaamste gelijkenis met de vervallenverklaring is dat beide Belgische rechtsfiguren spelen in geval een contractspartij haar verbintenis niet nakomt.<sup>69</sup> Het voornaamste verschilpunt is echter dat beide rechtsfiguren voorzien in een ontbinding van de overeenkomst. Hierdoor wordt de rechtsverhouding, i.t.t. de vervallenverklaring<sup>70</sup>, traditioneel retroactief (*ex tunc*) teniet gedaan.<sup>71</sup>

Over het stilzwijgende en uitdrukkelijk ontbindend beding bij beperkt zakelijke rechten is in het Nederlandse recht opmerkelijk weinig geschreven. Bovendien blijkt het Nederlandse recht negatief te staan t.o.v. de ontbinding van een beperkt zakelijk recht. Wat vruchtgebruik betreft, zijn twee tegenstrijdige visies waarneembaar. De ene visie wijst de mogelijkheid van een ontbindend beding af, terwijl de andere visie argumenteert dat dit eventueel wel mogelijk is, maar waarbij de vraag moet worden gesteld of de opzeggingbepaling dan als een *lex specialis* moet worden gezien. Wat erfpacht en opstal betreft, is het *stilzwijgend* ontbindend beding om diverse redenen niet mogelijk en is van een *uitdrukkelijk* ontbindend beding zoals in het Belgische recht geen sprake.<sup>72</sup>

**29.** *Eenzijdige opzegging<sup>73</sup>.* De voornaamste gelijkenis met de vervallenverklaring is dat met deze Belgische rechtsfiguur ook eenzijdig en voor de toekomst (*ex nunc*) een einde kan worden gemaakt aan de rechtsverhouding.<sup>74</sup> Een voornaamste verschilpunt is dat de opzegging, i.t.t. de vervallenverklaring, losstaat van enige wanprestatie.<sup>75</sup>

**30.** *Beheer aan de hoofdgerechtigde toekennen of onderbewindstelling<sup>76</sup>.* De voornaamste gelijkenis met de vervallenverklaring is dat deze Nederlandse rechtsfiguur een ernstige tekortkoming in de nakoming van verplichtingen (misbruik) door de vruchtgebruiker beoogt te sanctioneren<sup>77</sup>. Een voornaamste verschilpunt is evenwel dat deze figuur het vruchtgebruik niet doet beëindigen<sup>78</sup>.

---

<sup>67</sup> D.i. een verwijzing naar de (gerechtelijke) ontbindingsregeling uit het gemeen recht van artikel 1184 OBW. Ingevolge dit artikel is de ontbindende voorwaarde in wederkerige overeenkomsten altijd stilzwijgend begrepen voor het geval dat een van beide partijen haar verbintenis niet nakomt. De sanctie van de ontbinding hebben partijen voorhanden zonder dat zij dienen te voorzien in een contractuele bepaling. (Zie ook I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, 696).

<sup>68</sup> D.i. een beding dat partijen opnemen in een wederkerige overeenkomst – voor zover dit niet wettelijk is verboden – die hun toelaat af te wijken van de regeling uit artikel 1184 OBW (stilzwijgend ontbindend beding, *supra* vn. 67), waarbij ze een voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst uitsluiten. Wanneer een partij een wanprestatie begaat die in het beding is opgenomen of omschreven, dan kan de wederpartij de overeenkomst ontbinden zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst. (Zie ook: R. DE CORTE, B. DE GROOTE en D. BRULOOT, *Privaatrecht in hoofdlijnen*, II, Morsel, Intersentia, 2020, 255-256; I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, 705-706).

<sup>69</sup> *Supra* vn. 67 en 68.

<sup>70</sup> *Infra* rn. 131.

<sup>71</sup> Zie I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, 715.

<sup>72</sup> Zie B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 501-502, 507-508 en 509.

<sup>73</sup> D.i. een eenzijdige beëindigingswijze van overeenkomsten waarbij een contractspartij ondubbelzinnig zijn wil uit aan de wederpartij om de overeenkomst te beëindigen. Deze beëindigingswijze vereist een juridische grondslag, m.n. een grondslag in: de wet, een contract, gebruiken of gewoonten, of een algemeen rechtsbeginsel. (Zie I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, 763-766).

<sup>74</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, 763.

<sup>75</sup> *Ibid.*

<sup>76</sup> In Nederland kan de rechtbank, wanneer de vruchtgebruiker ernstig tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, het beheer van het vruchtgebruik aan de hoofdgerechtigde toekennen of het vruchtgebruik onder bewind stellen (art. 3:221, eerste lid NBW).

<sup>77</sup> W.J.M. DAVIDS, F.H.J. MIJNSSEN, A.A. VAN VELTEN en W.E.J. TJEENK WILLINK, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. Zakenrecht*, II, Deventer, Wolters Kluwer, 1996, 258-259; B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 490.

<sup>78</sup> B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 490.

### §3. Opzegging (NL)

#### A. Begripsomschrijving

**31.** Het begrip *opzegging* wordt gedefinieerd als een “*eenzijdige rechtshandeling die, mits tijdig en correct, leidt tot de beëindiging van de wederzijdse overeenkomst*”.<sup>79</sup> De opzegging geschiedt d.m.v. een verklaring die aan de wederpartij wordt gericht met als doel de beëindiging van de overeenkomst of rechtsverhouding.<sup>80</sup> Ze kan uitdrukkelijk of stilzwijgend geschieden.<sup>81</sup> Later in dit werk zal duidelijk worden dat een opzegging van de beperkte rechten erfpacht en opstal slechts uitdrukkelijk kan geschieden.<sup>82</sup>

In beginsel is een opzeggingsverklaring niet onderworpen aan vormvereisten. Echter is, zoals later zal blijken, de opzeggingsverklaring m.b.t. de opzegging van beperkte rechten (m.n. erfpacht en opstal) wel onderworpen aan vormvereisten.<sup>83</sup>

Het rechtsgevolg dat de opzegging met zich meebrengt, is dat de overeenkomst of rechtsverhouding eindigt. Het voltrekt zich ingevolge de wilsverklaring die van de opzeggende partij uitgaat. Geenszins moet de wederpartij de opzegging aanvaarden.<sup>84</sup> Noch dient de opzegging te worden ingeschreven in de openbare registers opdat deze geldig zou zijn. De opzegging leidt eveneens tot de beëindiging van de op het recht gevestigde beperkte rechten.<sup>85</sup>

**32.** Een opzegging dient in overeenstemming met de wet te gebeuren. Een opzegging(sverklaring) die geschiedt bij ontstentenis aan opzegbevoegdheid blijft zonder rechtsgevolg. Een opzegging die geschiedt met opzegbevoegdheid, maar in strijd met de geldende regels (bv. door miskennis van de opzegtermijn) is een onregelmatige opzegging en is in beginsel nietig (in bepaalde gevallen bestaat een mogelijkheid tot conversie).<sup>86</sup>

#### B. Functies

**33.** Zowel de rechtspraak als rechtsleer laten zich niet uit over de functies van een opzegging. Niettegenstaande biedt dit bij uitstek de gelegenheid om een persoonlijke visie hieromtrent te opperen. Let wel, hetgeen hierna wordt besproken heeft louter betrekking op opzegging door de eigenaar wegens tekortschieten door de beperkt gerechtigde (erfpachter of opstalhouder, art. 5:87, tweede lid NBW).

---

<sup>79</sup> AMO INSTITUTE OF SCIENCE, *Dutch Law Encyclopedic Dictionary*, [www.juridischwoordenboek.nl](http://www.juridischwoordenboek.nl) (consultatie 6 juli 2021).

<sup>80</sup> J. HIJMA en M.M. OLTROF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2020, nr. 393a.

<sup>81</sup> C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 36-37.

<sup>82</sup> *Infra* rn. 120.

<sup>83</sup> *Infra* rn. 120; C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 37.

<sup>84</sup> C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 36-37.

<sup>85</sup> F.J. VONCK, “A4. Begripsomschrijvingen” in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 4 mei 2021).

<sup>86</sup> Zie C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 37-38.

M.i. lijkt het verdedigbaar te bepleiten dat de opzegging een *beschermende* functie vervult. Dergelijke beschermende functie uit zich, enerzijds, ten aanzien van de eigenaar en, anderzijds, ten aanzien van de beperkt gerechtigde. De eigenaar ziet zijn belangen beschermd, aangezien hij – ingeval de beperkt gerechtigde tekortschiet – de rechtsverhouding kan opzeggen. De beperkt gerechtigde mag ingevolge een opzegging door de eigenaar dan wel zijn beperkt recht zien eindigen, toch worden ook zijn belangen in zulke situatie beschermd. Zo is het de eigenaar niet toegelaten naar goeddunken het recht op te zeggen, maar is deze mogelijkheid beperkt tot welbepaalde gevallen.<sup>87</sup> De beperkt gerechtigde geniet een dwingendrechtelijke bescherming tegen een te lichtzinnige opzegging.<sup>88</sup>

Het is niet ondenkbaar dat sommige auteurs in deze specifieke vorm van opzegging een *bestraffing* waarnemen. Hierbij kan gesteld worden dat het beoogt om een tekortschieten door de beperkt gerechtigde te beteugelen door de rechtsverhouding te beëindigen bij wijze van sanctie. Echter lijkt zulke zienswijze niet te stroken met de intentie van de wetgever. Zo heeft de wetgever in de parlementaire geschiedenis laten blijken geen voorstander te zijn van civiele straffen. Hij stelde namelijk dat het burgerlijk recht zich van civiele straffen onthoudt, indien de bescherming van belangen – dewelke door misdragingen worden geschaad – in voldoende mate op andere wijze kunnen worden verzekerd.<sup>89</sup> Bovendien strookt zulke zienswijze niet met het gegeven dat de tekortkoming niet aan de beperkt gerechtigde toerekenbaar moet zijn opdat zijn recht kan worden opgezegd. Een opzegging kan slechts als sanctie spelen indien de tekortkoming ook toerekenbaar is.<sup>90</sup>

## AFDELING II. ZAKELIJKE RECHTEN

### §1. Begripsomschrijving a.d.h.v. de wezensvoorwaarden

**34.** Traditioneel zijn zakelijke rechten vermogensrechten. Klassiek worden de vermogensrechten ingedeeld in drie categorieën, namelijk (1) de zakelijke rechten, (2) de persoonlijke rechten en (3) de intellectuele rechten.<sup>91</sup> Vermogensrechten verschaffen de titularis van het recht een aanspraak

---

<sup>87</sup> C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 42; F.J. VONCK, “2.1 Algemeen” in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87, aant. 2.1. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 6 mei 2021).

<sup>88</sup> F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 242; C.J.J.M. STOLKER, “Opzegging I” in H.B. KRANS, C.J.J.M. STOLKER en W.L. VALK (eds.), *Tekst & commentaar Burgerlijk Wetboek: Boek 5*, Deventer, Kluwer, 2019, [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87 BW (consultatie 5 mei 2021); F.J. VONCK, “A2. Doel en strekking” in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 5 mei 2021).

<sup>89</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTHOF, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 3. Vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v<sup>o</sup> M.V.A. II. (onder: Titel 8: Vruchtgebruik, Algemeen, Art. 3.8.19) (consultatie 13 juli 2021).

<sup>90</sup> *Infra* rn. 94.

<sup>91</sup> Voor België: V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 3. Voor Nederland: Vgl. J.W.P. VERHEUGT, B. KNOTTENBELT en R.A. TORRINGA, *Inleiding in het Nederlandse recht*, Arnhem, Gouda Quint, 1994, 178-182; S.E. BARTELS, A.I.M. VAN MIERLO en H.D. PLOEGER, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht algemeen, IV, Algemeen goederenrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2013, nr. 1.

op een economisch waardeerbare prestatie, dienst, zaak, goed of gebruiksmodaliteit.<sup>92</sup> Het voorwerp van een zakelijk recht is klassiek een recht op een zaak of goed en geen recht op een gedraging<sup>93</sup> van een rechtssubject (persoon).<sup>94</sup> Inherent aan een recht op een zaak of goed is dat de zakelijk gerechtigde (titularis) een minimum aan bevoegdheden heeft. Hij moet minstens beschikken over gebruiks- en genotsbevoegdheden die, bij alle zakelijke rechten aanwezig zijn en die, hij mag uitoefenen ten aanzien van de zaak of het goed. Iedere uitoefening van het gebruik of genot vereist noodzakelijk (1) het bestaan van een rechtssubject (titularis) en (2) een rechtsobject (geïndividualiseerd voorwerp van het recht).<sup>95</sup> Zonder deze voorwaarden kan er *überhaupt* geen sprake zijn van gebruik of genot.<sup>96</sup>

## §2. Bevoegdheden

**35.** Nu het begrip *zakelijke rechten* is omschreven vanuit de wezensvoorwaarden, is het opportuun om even stil te staan bij de bevoegdheden die zakelijke rechten met zich meebrengen. Een zakelijk gerechtigde heeft bepaalde bevoegdheden die hij mag uitoefenen op de verhouding tussen hem (rechtssubject) en het voorwerp (rechtsobject). Het soort zakelijk recht waarvan hij titularis is, zal bepalen of hij over *ruime* of eerder *bepaalde* bevoegdheden beschikt. Wanneer hij de bevoegdheden als eigenaar mag uitoefenen, beschikt de titularis over de ruimst mogelijke bevoegdheid. Wanneer hij een deel van die bevoegdheden mag uitoefenen, beschikt hij over een beperkt zakelijk recht.<sup>97</sup> De bevoegdheden kunnen worden ingedeeld in de gebruiksbevoegdheid (A), genotsbevoegdheid (B) en beschikkingsbevoegdheid (C).<sup>98</sup>

### A. Gebruiksbevoegdheid (*ius utendi*)

**36.** *Gebruik* omvat twee soorten handelingen, namelijk (1) alle materiële handelingen die de kapitaalwaarde van het goed niet aantasten (d.w.z. geen bijkomend nadeel toebrengen aan het

---

<sup>92</sup> Voor België: M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 23.

Voor Nederland: Zie *infra* rn. 49 voor een omschrijving van het begrip vermogensrechten.

<sup>93</sup> De klassieke leer stelt dat persoonlijke rechten de titularis van dat recht (het rechtssubject, de schuldeiser) een aanspraak verleent op een bepaalde gedraging van een ander rechtssubject (de schuldenaar). Deze gedraging kan erin bestaan iets te geven (*dare*), te doen (*facere*) of iets niet te doen (*non facere*) (V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 4; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 23-24).

<sup>94</sup> Voor België: V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 4; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 23-24.

Voor Nederland: Vgl. S.E. BARTELS, A.I.M. VAN MIERLO en H.D. PLOEGER, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht algemeen, IV, Algemeen goederenrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2013, nr. 38.

<sup>95</sup> C. LEBON, *Het goederenrechtelijk statuut van schuldvorderingen*, Mortsel, Intersentia, 2010, 102; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 24.

<sup>96</sup> Zie M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 24.

<sup>97</sup> *Ibid.*, 26-31.

<sup>98</sup> Voor België: V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 187; P. VLIETINCK, "Wie is eigenaar van de (parochie)kerk?" in J. VANNEROM (ed.), *Vastgoed en de kerk*, Mortsel, Intersentia, 2014, (41) 44; A. APERS, "Eventueel vruchtgebruik", *TEP* 2015, (449) 452; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 60.

Voor Nederland: J.W.P. VERHEUGT, B. KNOTTENBELT en R.A. TORRINGA, *Inleiding in het Nederlandse recht*, Arnhem, Gouda Quint, 1994, 197-198; Vgl. J. HIJMA en M.M. OLTHOF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 211.

goed, uitgezonderd de normale gebruikslijtage) en (2) alle rechtshandelingen die het zakenrechtelijk statuut van het goed niet wijzigen (*daden van beheer*<sup>99</sup> genoemd).<sup>100</sup> Voorbeelden van materiële handelingen: een gebouw oprichten op een stuk grond, een onroerend goed bewonen, de toegang tot een perceel, etc.<sup>101</sup> Voorbeelden van daden van beheer: toekennen van een huurrecht, bruikleen of bewaargeving, etc.<sup>102</sup>

In het Nederlands recht omvat *gebruik* alle uit het eigendomsrecht mogelijk voortvloeiende feitelijke handelingen (gebruiken, verbruiken, vernietigen en afscheiden van (eventuele) vruchten).<sup>103</sup>

**37.** De eigenaar kan zijn gebruiksbevoegdheid afstaan, zonder dat zijn eigendomsrecht wordt gedenatureerd. Afstand doen van het recht van gebruik en genot heeft niet het verlies van het eigendomsrecht tot gevolg, want dit recht behoort niet tot het wezen van het eigendomsrecht. Hij sluit zijn eigen gebruiksbevoegdheid uit telkens hij een persoonlijk (bv. huur) of zakelijk (bv. vruchtgebruik) algemeen gebruiksrecht<sup>104</sup>, dat precair of langdurig is, toekent aan een derde en dit voor de duur van het toegekende recht.<sup>105</sup>

#### B. Genotsbevoegdheid (*ius fruendi*)

**38.** Het *genot* impliceert de bevoegdheid tot het opstrijken van de vruchten van een goed. Volgens de klassieke omschrijving zijn vruchten "*alle periodieke opbrengsten van een goed die de kapitaalwaarde van een goed niet aantasten*".<sup>106</sup> Een meer moderne omschrijving, die uitgaat van een functionele invulling, omschrijft vruchten als "*alle inkomsten uit een goed beheer van een goed overeenkomstig zijn bestemming, door de eigenaar, met de bedoeling om hernieuwbaar te zijn*".<sup>107</sup>

De eigendom van een (on)roerende zaak geeft, in beginsel, recht op al wat zij voortbrengt (d.i. het recht van natrekking).<sup>108</sup> De vruchten en producten, zelfs indien deze door arbeid van een

---

<sup>99</sup> D.w.z. alle rechtshandelingen die een derde een persoonlijk recht op een goed toekennen (V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 60).

<sup>100</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 188; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 60.

<sup>101</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 188.

<sup>102</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 188; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 60.

<sup>103</sup> Art. 5:1, tweede lid NBW; Vgl. J.W.P. VERHEUGT, B. KNOTTENBELT en R.A. TORRINGA, *Inleiding in het Nederlandse recht*, Arnhem, Gouda Quint, 1994, 197; Zie ook R.W.E. VAN LEUKEN, M.M.C. VAN DE MOOSDIJK en V. TWEEHUYSEN, *Hartkamps Compendium van het vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 270; S. DE GROOT, "47 Gebruik maken van de zaak" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v° Art. 5:1, aant. 47. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 25 juli 2021).

<sup>104</sup> De erfdienstbaarheid is het enige niet-exclusieve gebruiksrecht dat tevens specifiek is (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 189, vn. 101).

<sup>105</sup> Voor België: V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 189; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 61.

Voor Nederland: J.W.P. VERHEUGT, B. KNOTTENBELT en R.A. TORRINGA, *Inleiding in het Nederlandse recht*, Arnhem, Gouda Quint, 1994, 197-198.

<sup>106</sup> Deze omschrijving werd evenwel bekritiseerd omdat ze te eng is (zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 189).

<sup>107</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 189.

<sup>108</sup> Art. 546 OBW; Art. 3.54 BW.

derde zijn voortgebracht<sup>109</sup>, komen de eigenaar toe. Op dit recht zijn evenwel verschillende uitzonderingen. Zo kan de eigenaar afstand doen van dit recht in het voordeel van een derde (vruchtgebruiker, huurder, etc.) en heeft de bezitter te goeder trouw recht op de vruchten.<sup>110</sup>

In het OBW worden de (1) natuurlijke vruchten, (2) vruchten uit nijverheid en (3) burgerlijke vruchten onderscheiden. De vruchten die het goed zelf voortbrengt, worden *natuurlijke vruchten*<sup>111</sup> genoemd (bv. peren). Vruchten die uit het goed worden gehaald d.m.v. menselijke bewerking worden *vruchten uit nijverheid*<sup>112</sup> genoemd (bv. aardappelen verkregen door akkerbouw). Periodieke opbrengsten van een goed die niet interen op de kapitaalwaarde van het goed worden *burgerlijke vruchten*<sup>113</sup> genoemd (bv. interesten op een bankrekening, huurgelden, etc.).<sup>114</sup>

In het BW wordt dit onderscheid niet weerhouden. Conceptueel kan het onderscheid nog wel worden gemaakt, maar er komen geen rechtgevolgen meer aan toe.<sup>115</sup> *Vruchten* worden hierin omschreven als "(...) *datgene wat dat goed periodiek voortbrengt, zonder dat dit de substantie ervan wijzigt en ongeacht of het uit zichzelf gebeurt of als gevolg van de valorisatie ervan*".<sup>116</sup> Brengt het goed iets op, maar wordt de waarde van het goed onmiddellijk of geleidelijk verminderd, dan is er sprake van een *opbrengst*.<sup>117</sup>

Naar Nederlands recht krijgt *genot* eenzelfde invulling en worden de (1) natuurlijke en (2) burgerlijke vruchten onderscheiden. De eerste zijn (roerende) zaken die ingevolge de verkeersopvatting worden aangemerkt als vruchten van andere ((on)roerende) zaken (m.n. van het stoffelijk object zelf) (bv. appels). De tweede zijn vermogensrechten (geen zaken), ongeacht de wijze van voortbrenging (m.n. ingevolge de (eigendom van) een zaak of een (ander) recht) (bv. huurgelden, rente, canon, dividenden van aandelen). Ze worden voortgebracht door goederen.<sup>118</sup> In beginsel komen de vruchten toe aan de eigenaar, uitgezonderd wanneer een ander hierop recht heeft (bv. vruchtgebruiker, erfpachter, etc.) of de bezitter te goeder trouw.<sup>119</sup>

---

<sup>109</sup> De eigenaar verkrijgt deze vruchten onder de verplichting de door derden gemaakte kosten te vergoeden (art. 548 OBW). Deze vergoedingsplicht vindt zijn grondslag in het verbod van ongerechtvaardigde verrijking (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 189).

<sup>110</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 189. Voor een bespreking van de bezitter te goeder trouw, zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 692-693.

<sup>111</sup> Art. 583, eerste lid OBW.

<sup>112</sup> Art. 583, tweede lid OBW.

<sup>113</sup> Art. 584 OBW.

<sup>114</sup> M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsels, Intersentia, 2012, 28; Zie ook: V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 189-190; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 61.

<sup>115</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 60.

<sup>116</sup> Art. 3.42, eerste lid BW.

<sup>117</sup> Art. 3.42, tweede lid BW. Bv. een uitkering aan de aandeelhouders uit reservekapitaal van een vennootschap (V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 61).

<sup>118</sup> Art. 3:9, eerste en tweede lid, en 5:1, derde lid NBW; Zie ook S.E. BARTELS, A.I.M. VAN MIERLO en H.D. PLOEGER, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht algemeen, IV, Algemeen goederenrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2013, nr. 77-79; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 18a; Zie ook J. HIJMA en M.M. OLTHOF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 15, nr. 20.

<sup>119</sup> Art. 3:120 NBW; S.E. BARTELS, A.I.M. VAN MIERLO en H.D. PLOEGER, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht algemeen, IV, Algemeen goederenrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2013, nr. 78.

**39.** De eigenaar kan om dezelfde reden en op dezelfde wijze als de *gebruiksbevoegdheid* afstand doen van zijn *genotsbevoegdheid*.<sup>120</sup>

### C. Beschikkingsbevoegdheid (*ius abutendi*)

**40.** Het eigendomsrecht mag door de eigenaar materieel of juridisch worden uitgeput door een daad van beschikking. *Daden van beschikking* houden (1) alle materiële handelingen in die de kapitaalwaarde van een goed (meer) aantasten (dan schade die enkel aan slijtage is te wijten) en (2) alle (een- of meezijdige) rechtshandelingen waarmee ten voordele van een derde zakelijke rechten op een goed worden toegestaan, beëindigd of gewijzigd (m.a.w. waarmee het zakenrechtelijk statuut van het goed wijzigt).<sup>121</sup> Voorbeelden van rechtshandelingen: een zakelijk gebruiksrecht toekennen, vervreemden, hypothekeken, etc.<sup>122</sup>

In het Nederlandse recht lijkt de beschikkingsbevoegdheid in te houden dat de eigenaar rechtshandelingen mag verrichten m.b.t. zijn zaak (bv. een huurovereenkomst sluiten, een beperkt recht vestigen, de eigendom overdragen, etc.).<sup>123</sup> *Beschikken* omvat het vervreemden, bezwaren, inhoudelijk veranderen of opgeven van het recht.<sup>124</sup>

**41.** Traditioneel werd deze bevoegdheid als absoluut opgevat, hetgeen overeenstemde met de bedoeling van de wetgever in 1804. Desalniettemin zijn er in het Belgisch recht de laatste decennia meer en meer (strengere) beperkingen m.b.t. het eigendomsrecht of de beschikkingsbevoegdheid zichtbaar.<sup>125</sup>

### §3. Indeling

**42.** Later in dit werk wordt teruggekoppeld naar specifiek zakelijke rechten, waardoor het van belang is dat er, ter inleiding, kort wordt stilgestaan bij de indeling van zakelijke rechten. Hierbij is het onontbeerlijk ook stil te staan bij het *numerus clausus*-beginsel, ook wel het *gesloten systeem van zakelijke rechten*<sup>126</sup> genoemd. Dit beginsel vormt immers de fundering van dit onderzoek.

---

<sup>120</sup> *Supra* m. 37.

<sup>121</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 191; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 61.

<sup>122</sup> Zie ook V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 61.

<sup>123</sup> Zie ook J.W.P. VERHEUGT, B. KNOTTENBELT en R.A. TORRINGA, *Inleiding in het Nederlandse recht*, Arnhem, Gouda Quint, 1994, 197; Vgl. J. HIJMA en M.M. OLT Hof, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 84, nr. 114.

<sup>124</sup> Art. 3:81, eerste lid, en 3:83, eerste lid NBW; Zie ook S. DE GROOT, "49 Beschikken" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° Art. 5:1, aant. 49. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 25 juli 2021).

<sup>125</sup> Zie: V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 192-194; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 61.

<sup>126</sup> Voor België: A. WYLLEMEN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 27; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 7-8; V. SAGAERT, "Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht", *Preadvies van Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 191.

Voor Nederland: S.E. BARTELS, A.I.M. VAN MIERLO en H.D. PLOEGER, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht algemeen, IV, Algemeen goederenrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2013, nr. 40.



Hieronder volgt een bespreking van het *numerus clausus*-beginsel (A) en de indeling van zakelijke rechten (B).

#### A. *Numerus clausus*-beginsel

**43.** Traditioneel wordt aangenomen dat dit beginsel het goederenrecht kenmerkt.<sup>127</sup> Zakelijke rechten worden doorgaans<sup>128</sup> als een onderdeel van het gesloten systeem voorgesteld.<sup>129</sup> Het gesloten systeem zorgt ervoor dat vermogensrechten slechts zakelijke werking kunnen hebben voor zover de wet dit erkent en het verzet zich ertegen dat partijen nieuwe (onbenoemde) zakelijke rechten of zakelijke rechten met een nieuwe inhoud in het leven roepen.<sup>130</sup> Het *numerus clausus*-beginsel bevat twee componenten, namelijk *typenzwang* en *typenfixierung*. De eerste component slaat op het bestaande limitatieve arsenaal aan (benoemde) zakelijke rechten. Het houdt in dat het voor de partijen onmogelijk is om nieuwe zakelijke rechten te creëren die door de wet niet worden erkend (m.a.w. een kwantitatieve beperking).<sup>131</sup> Eenvoudigweg kan gesteld worden dat partijen slechts mogen kiezen uit de zakelijke rechten in de door de wetgever uitgegeven catalogus en niet meer dan dat. I.t.t. private partijen kan een rechtsregel wel nieuwe zakelijke rechten creëren (d.m.v. de wetgever of een regel van jurisprudentiële aard ter uitlegging van het recht).<sup>132</sup> De tweede component slaat op de dwingende inhoud van zakelijke rechten (rechten en plichten die elk zakelijk recht kenmerkt).<sup>133</sup> Dit stelt een beperking in op het gebied van de inhoud en dus de contractvrijheid. Elk zakelijk recht heeft immers kernelementen die gerespecteerd moeten worden. Worden deze niet gerespecteerd, dan kan conversie optreden in een ander zakelijk of persoonlijk recht.<sup>134</sup> I.t.t. *typenzwang* gaat het hier om een kwalitatieve beperking.<sup>135</sup> De reden van deze beperking is tweeledig. Enerzijds is het gelegen in het risico om nieuwe zakelijke rechten te creëren (en *typenzwang* te omzeilen) door excessief gebruik te maken van de geboden contractsvrijheid binnen

---

<sup>127</sup> E. GOESSENS, "De historische oorsprong van het *numerus clausus* beginsel in het goederenrecht", *Jura Falc.* 2010-11, (153) 199-200; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 7-8.

<sup>128</sup> Contra: P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, II, Brussel, Larcier, 2016, 26; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, I, Brussel, Bruylant, 1962, nr. 130.

<sup>129</sup> G. DEGEEST, "Kwalificatie van zakelijke gebruiksrechten: opstal, erfpacht en vruchtgebruik" in F. BUYSSENS en A.L. VERBEKE (eds.), *Notariële actualiteit 2019-2020*, Mortsels, Intersentia, 2020, (77) 90.

<sup>130</sup> V. SAGAERT, "Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht", *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht 2018*, (189) 191; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 7-8.

<sup>131</sup> M. STORME, *Handboek vermogensrecht: goederen- en insolventierecht*, I, Gent-Mariakerke, Matthias E. Storme, 2009, [www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf](http://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf), 39; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsels, Intersentia, 2012, 608; V. SAGAERT, "Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht", *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht 2018*, (189) 191; M. MUYLLE, "Hervormen of niet? Bedenkingen bij enkele geplande wijzigingen in het goederenrecht" in C. DE WULF, M. OP DE BEECK en J. VERSTRAETEN (eds.), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Brugge, die Keure, 2019, (493) 509.

<sup>132</sup> M. STORME, *Handboek vermogensrecht: goederen- en insolventierecht*, I, Gent-Mariakerke, Matthias E. Storme, 2009, [www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf](http://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf), 39-40.

<sup>133</sup> M. STORME, *Handboek vermogensrecht: goederen- en insolventierecht*, I, Gent-Mariakerke, Matthias E. Storme, 2009, [www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf](http://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf), 41; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsels, Intersentia, 2012, 608; V. SAGAERT, "Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht", *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht 2018*, (189) 191; M. MUYLLE, "Hervormen of niet? Bedenkingen bij enkele geplande wijzigingen in het goederenrecht" in C. DE WULF, M. OP DE BEECK en J. VERSTRAETEN (eds.), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Brugge, die Keure, 2019, (493) 509.

<sup>134</sup> Zie V. SAGAERT, "Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht", *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht 2018*, (189) 191-192.

<sup>135</sup> V. SAGAERT, "Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht", *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht 2018*, (189) 191.

het desbetreffende zakelijk recht. Anderzijds in het risico om zakelijke rechten tegen elkaar af te wegen en daardoor de wezenskenmerken aan te tasten van de zakelijke gebruiksrechten onderling.<sup>136</sup>

Een (duidelijke) wettelijke grondslag heeft het beginsel in het OBW evenwel niet gekend, behalve voor zakelijke zekerheidsrechten<sup>137,138</sup>. Klassiek wordt al reeds sedert het begin van de negentiende eeuw het bestaan van het *numerus clausus*-beginsel aangenomen.<sup>139</sup> Al die tijd werd het niet meer ter discussie gesteld. Het beginsel wordt door de meerderheid van de klassieke rechtsleer als een uitgangspunt van het goederenrecht beschouwd, evenwel zonder verdere motivering. Slechts een minderheid van rechtsleer stelt dat uitzonderingen toelaatbaar zijn of neigt er zelfs toe het *numerus clausus*-beginsel volledig te verlaten. Een grondslag vinden voor het

---

<sup>136</sup> G. DEGEEST, "Kwalificatie van zakelijke gebruiksrechten: opstal, erfpacht en vruchtgebruik" in F. BUYSENS en A.L. VERBEKE (eds.), *Notariële actualiteit 2019-2020*, Morsel, Intersentia, 2020, (77) 91-92.

<sup>137</sup> De wettelijke grondslag voor zakelijke zekerheidsrechten is terug te vinden in art. 7-8 Hyp.W. (V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 8; V. SAGAERT, "Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht", *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 200). Doordat de zakelijke zekerheidsrechten niet binnen het bestek van dit werk vallen, wordt hierop verder niet ingegaan.

<sup>138</sup> F. GOTZEN, "Zakelijke rechten: plaats en aantal in het burgerlijk recht", *RW* 1978-79, (2337) 2339-2346; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 8.

<sup>139</sup> Nuancering: Het gebrek aan een duidelijke wettelijke grondslag zorgde ervoor dat de negentiende eeuwse auteurs geen gesloten systeem erkende in het goederenrecht. Mede ingegeven door een exegetische lezing van het BW waaruit blijkt dat het *numerus clausus*-beginsel werd afgewezen en een, in diezelfde lijn liggend, cassatiearrest wordt deze klassieke opvatting ondergraven (V. SAGAERT, "Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht", *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 197).

beginsel lijkt evenwel geen sinecure, want afdoende argumenten – baserende op wetgeving<sup>140</sup> of rechtspraak<sup>141</sup> – blijven uit.<sup>142</sup>

Wat betreft de toekomst trekt de wetgever met artikel 3.3 BW *juncto* artikel 3.1 BW duidelijk de kaart van het *numerus clausus*-beginsel. Beide componenten zijn in het BW terug te vinden.<sup>143</sup> *Typenzwang* wordt bevestigd in artikel 3.3 BW: “enkel de wetgever kan zakelijke rechten creëren”. Artikel 3.1 BW bevat de bevestiging van *typenfixierung*: “de partijen kunnen afwijken van de bepalingen van dit Boek, behalve indien het om definities gaat [eigen nadruk]”. In de definities van boek 3 werden de wezenskenmerken of kernelementen opgenomen.<sup>144</sup> Hiervan mag, overeenkomstig art. 3.1 BW, niet van worden afgeweken waardoor *typenfixierung* wordt bevestigd. Met deze bepalingen stelt de wetgever een einde aan de discussies en het mijnenveld waarop rechtsgeleerden zich bevonden bij de zoektocht naar een wettelijke grondslag. De keuze van de wetgever is in belangrijke mate beïnvloed vanuit rechtsvergelijkend perspectief. Er is namelijk een landsgrensoverschrijdende standaardisering van zakelijke rechten zichtbaar.<sup>145</sup>

---

<sup>140</sup> Vaak werd steun gezocht in artikel 543 OBW. Ingevolge dit artikel kan iemand op goederen “of een recht van eigendom, of enkel een recht van genot, of enkel een recht van erfdiensbaarheid hebben” (art. 543 OBW). Hoewel de wetgever de intentie had om er een limitatief karakter aan te verschaffen, bleek uit de manifeste onvolledigheid het exemplatieve karakter. Later ontstane zakelijke rechten (erfpacht en opstal), sommige autonome zakelijke rechten (mede-eigendom) of zakelijke zekerheidsrechten (pand, hypotheek en bijzondere voorrechten) werden immers niet vermeld (zie F. GOTZEN, “Zakelijke rechten: plaats en aantal in het burgerlijk recht”, *RW* 1978-79, (2337) 2339; V. SAGAERT, “Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht”, *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 196-197; zie V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 8). Door het exemplatieve karakter van het wetsartikel is dit geen (sluitende) grondslag voor het beginsel.

<sup>141</sup> Er zijn drie soorten rechtspraak waarnaar wordt verwezen ter bevestiging van het *numerus clausus*-beginsel: het arrest *Blieck*, rechtspraak m.b.t. de verzaking aan natrekking en rechtspraak i.v.m. fiduciaire eigendom tot zekerheid. Wanneer het *numerus clausus*-beginsel wordt aangehaald, wordt stevast verwezen naar het cassatiearrest *Blieck* van 16 september 1966 (Cass. 16 september 1966, *Arr.Cass.* 1967, 67). Volgens de rechtsleer houdt dit arrest een grondslag in voor de erkenning van het gesloten systeem. Nochtans sprak het Hof zich niet in het algemeen uit over het gesloten karakter van het goederenrecht (zie: F. GOTZEN, “Zakelijke rechten: plaats en aantal in het burgerlijk recht”, *RW* 1978-79, (2337) 2339; E. GOESSENS, “De historische oorsprong van het numerus clausus beginsel in het goederenrecht”, *Jura Falc.* 2010-11, (153) 200-201; V. SAGAERT, “Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht”, *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 198). SAGAERT gaat evenwel verder en stelt dat de vraag naar een open of gesloten stelsel helemaal niet aan de orde was. Wel relevant was of het desbetreffende recht (genotsrecht) een accessorium vormt van het overgedragen goed. De persoonlijke of zakelijke aard van het goed was irrelevant. (Zie: E. GOESSENS, “De historische oorsprong van het numerus clausus beginsel in het goederenrecht”, *Jura Falc.* 2010-11, (153) 200-201; V. SAGAERT, “Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht”, *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 198-199).

Ook wordt steun voor het beginsel gezocht in rechtspraak m.b.t. de verzaking aan het recht van natrekking. Zo heeft het HvC geoordeeld dat de verzaking aan natrekking gekwalificeerd wordt als een recht van opstal (Cass. 19 mei 1988, *Arr.Cass.* 1987-88, 1230). Met die beslissing heeft het Hof o.a. willen zorgen voor de handhaving van het gesloten systeem. Het is echter maar de vraag of dit arrest een bevestiging vormt van het *numerus clausus*-beginsel, vermits het gaat om een contractskwalificatie. De cassatierechtspraak hieromtrent laat het bestaan van het beginsel ongemoeid omdat het het beginsel noch heeft omarmd, noch heeft veroordeeld. (Zie V. SAGAERT, “Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht”, *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 199-200).

Ten slotte wordt vaak verwezen naar rechtspraak van het HvC i.v.m. fiduciaire eigendom tot zekerheid. Aangezien het hier om een zakelijk zekerheidsrecht gaat, waarvoor wel een wettelijke grondslag voorhanden is (art. 8 Hyp.W.), kan dit niet worden veralgemeend naar zakelijke rechten. (Zie ook V. SAGAERT, “Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht”, *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 200).

<sup>142</sup> V. SAGAERT, “Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht”, *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 196.

<sup>143</sup> Het BW lijkt zich evenwel soepeler op te stellen voor de tweede component (art. 3.1 BW), maar streng voor de eerste (art. 3.3 BW) (V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 8).

<sup>144</sup> V. SAGAERT, “Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht”, *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 205.

<sup>145</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 15; Zie ook V. SAGAERT, “Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht”, *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, (189) 204.

**44.** Het Nederlandse goederenrecht wordt ook gekenmerkt door een gesloten systeem (*numerus clausus*). Ook hier zijn beide componenten (*typenzwang* en *typenfixierung*) terug te vinden. Vooreerst kunnen de partijen geen nieuwe goederenrechtelijke rechten<sup>146</sup> scheppen en zijn ze gebonden aan deze in de wet vermeld. Er is maar sprake van een zakelijk recht indien het, door de partijen in het leven geroepen, recht kan worden gebracht onder een definitie van een in de wet geregeld zakelijk recht (*cf. typenzwang*).<sup>147</sup> Bovendien moeten de partijen voor het in de wet vermelde zakelijk recht binnen de door de wet bepaalde bevoegdheidsgrenzen blijven. Hierbij wordt een beperking gesteld op de bevoegdheden of de inhoud van de goederenrechtelijke rechten (*cf. typenfixierung*).<sup>148</sup> Partijen genieten vrijheid wat betreft de aspecten die de wet niet regelt of waarvan een afwijkende regeling door de wet wordt toegestaan (bv. door de bewoordingen “*tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald*”)<sup>149</sup>. In geval de wet niet in een regeling voorziet, moeten partijen er bijkomend voor zorgen dat de bevoegdheden en verplichtingen, die zij regelen in het kader van hun vrijheid, voldoende verband houden met het betrokken recht zodat een gelijke behandeling is gerechtvaardigd (bv. een regeling omtrent het dragen van belastingen m.b.t. de grond tussen een opstalgever/eigenaar en opstalhouder).<sup>150</sup> De rechter dient in geval van twijfel te beoordelen of het beding in kwestie voldoende verband vertoont met het betrokken zakelijk recht.<sup>151</sup> Ontbreekt dit verband, dan hebben deze afspraken geen goederenrechtelijk effect omdat ze niet tot het betrokken recht behoren (dit betreft dan een persoonlijk recht).<sup>152</sup>

---

<sup>146</sup> Goederenrechtelijke rechten zijn het eigendomsrecht (art. 5:1 NBW) en alle beperkte rechten (art. 3:8 NBW). De beperkte rechten kunnen worden onderverdeeld in gebruiksrechten (vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht en opstal) en zekerheidsrechten (pand en hypotheek). (J. HIJMA en M.M. OLTTHOF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 13, 14 en 73, nrs. 17 en 102).

<sup>147</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTTHOF, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> T.M. (onder: Algemene opmerkingen over Boek 5, Aanbiedingsbrief bij het O.M.) (consultatie 9 februari 2021); S.E. BARTELS en T. VAN MIERLO, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3-IV. Algemeen goederenrecht, s.l.*, Wolters Kluwer Nederland B.V., 2013, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> 40 *Gesloten stelsel* (onder: Hoofdstuk 3 Goederenrechtelijke rechten en rechten met goederenrechtelijke kenmerken, §3 Geen goederenrechtelijke rechten die de wet niet kent) (consultatie 3 februari 2021); J. HIJMA en M.M. OLTTHOF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 75, nr. 105; J.M. MILO, *Goederenrecht in Boom Basics*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2017, <http://library.maastrichtuniversity.nl>, v<sup>o</sup> *Gesloten systeem* (onder: I. Goederenrecht, 7. Gesloten systeem van goederenrechtelijke rechten en verkrijging van goederen, Goederenrechtelijke rechten: gesloten systeem) (consultatie 9 februari 2021).

<sup>148</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTTHOF, *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> T.M. (onder: Algemene opmerkingen over Boek 5, Aanbiedingsbrief bij het O.M.) (consultatie 9 februari 2021); J. HIJMA en M.M. OLTTHOF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 75, nr. 105; J.M. MILO, *Goederenrecht in Boom Basics*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2017, <http://library.maastrichtuniversity.nl>, v<sup>o</sup> *Gesloten systeem* (onder: I. Goederenrecht, 7. Gesloten systeem van goederenrechtelijke rechten en verkrijging van goederen, Goederenrechtelijke rechten: gesloten systeem) (consultatie 9 februari 2021).

<sup>149</sup> Zie ook C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTTHOF, *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> T.M. (onder: Algemene opmerkingen over Boek 5, Aanbiedingsbrief bij het O.M.) (consultatie 9 februari 2021).

<sup>150</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTTHOF, *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> T.M. (onder: Algemene opmerkingen over Boek 5, Aanbiedingsbrief bij het O.M.) (consultatie 9 februari 2021); J. HIJMA en M.M. OLTTHOF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 75, nr. 105.

<sup>151</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTTHOF, *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> T.M. (onder: Algemene opmerkingen over Boek 5, Aanbiedingsbrief bij het O.M.) (consultatie 9 februari 2021).

<sup>152</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTTHOF, *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> T.M. (onder: Algemene opmerkingen over Boek 5, Aanbiedingsbrief bij het O.M.) (consultatie 9 februari 2021); J. HIJMA en M.M. OLTTHOF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 75, nr. 105.

Sedert de totstandkoming van het NBW van 1992 kent het *numerus clausus*-beginsel een wettelijke grondslag. Deze is o.a. terug te vinden in artikel 3:81 NBW en stelt: “*Hij aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht toekomt, kan binnen de grenzen van dat recht de in de wet genoemde beperkte rechten vestigen*”. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat *alleen* de in de wet genoemde beperkte rechten<sup>153</sup> kunnen worden gevestigd, waaronder ook beperkt zakelijke rechten. Ondanks dat dit artikel *beperkte rechten* betreft, wordt hiermee de verankering van het *numerus clausus*-beginsel voor *alle* goederenrechtelijke rechten beoogt.<sup>154</sup> Dat het zakenrecht is gebaseerd op een gesloten systeem van zakelijke rechten blijkt uit de artikelen 3:81, 3:84 en 3:276 NBW<sup>155, 156</sup>

## B. Indeling van zakelijke rechten

**45.** De zakelijke rechten kunnen o.a. worden opgedeeld in (1) zakelijke hoofdrechten of genotsrechten en (2) accessoire zakelijke rechten of zekerheidsrechten.<sup>157</sup> De zakelijke *hoofdrechten* verlenen de titularis een rechtstreeks recht – een (al dan niet beperkt) genotsrecht en, uitsluitend voor het eigendomsrecht, een beschikkingsrecht – op een goed.<sup>158</sup> De zakelijke *zekerheidsrechten* zijn een accessorium van een schuldvordering en dus geen zelfstandige rechten. Ze verlenen geen genots- of beschikkingsrecht, maar bieden de titularis een zekerheid tot betaling van een schuldvordering.<sup>159</sup> Zoals eerder al vermeld, vallen de zakelijke zekerheidsrechten niet binnen het bestek van dit werk.<sup>160</sup>

**46.** De zakelijke hoofdrechten bestaan – naar Nederlands recht – uit het eigendomsrecht, appartementsrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, erfpacht en opstal. Naar Belgisch recht

---

<sup>153</sup> De door de wet erkende beperkte rechten kunnen worden opgedeeld in (1) gebruiks- of genotsrechten en (2) zekerheidsrechten. Waar vruchtgebruik, gebruik en bewoning, erfdienstbaarheden, opstal en erfpacht behoren tot de eerste categorie, bestaat de tweede categorie uit pand en hypotheek (E. GOESSENS, “De historische oorsprong van het numerus clausus beginsel in het goederenrecht”, *Jura Falc.* 2010-11, (153) 182-183).

<sup>154</sup> Zie ook E. GOESSENS, “De historische oorsprong van het numerus clausus beginsel in het goederenrecht”, *Jura Falc.* 2010-11, (153) 182.

<sup>155</sup> Gelet op de relevantie voor dit onderzoek is een bespreking van de artikelen 3:84 en 3:276 NBW te verregaand. Voor een bespreking hiervan, zie E. GOESSENS, “De historische oorsprong van het numerus clausus beginsel in het goederenrecht”, *Jura Falc.* 2010-11, (153) 183-185.

<sup>156</sup> B. AKKERMANS, *The principle of numerus clausus in European property law in Ius Commune Europaeum*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 325; E. GOESSENS, “De historische oorsprong van het numerus clausus beginsel in het goederenrecht”, *Jura Falc.* 2010-11, (153) 185.

<sup>157</sup> Voor België: R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 44; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 23 en 133; A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 1 en 2.

Voor Nederland: S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 8; J. HIJMA en M.M. OLTROF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2020, nr. 233.

<sup>158</sup> Voor België: A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 23 en 133.

Voor Nederland: S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 8; Zie ook J. HIJMA en M.M. OLTROF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2020, nr. 211 en 233.

<sup>159</sup> Voor België: A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 133; A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 1 en 2.

Voor Nederland: J. HIJMA en M.M. OLTROF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 14, nr. 19; Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 8; Zie ook J. HIJMA en M.M. OLTROF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2020, nr. 233.

<sup>160</sup> *Supra* rn. 8.

wordt mede-eigendom en het recht van gebruik en bewoning aan het lijstje toegevoegd, en het appartementsrecht eraan onttrokken.<sup>161</sup> Evenwel is belangrijk te vermelden dat het recht van *gebruik* onder het BW niet werd weerhouden en het recht van *bewoning* werd geïntegreerd in het regime van vruchtgebruik.<sup>162</sup> Het OBW bevat geen bepaling waarin de zakelijke (hoofd)rechten limitatief worden opgesomd (*cf.* discussie grondslag *numerus clausus*-beginsel<sup>163</sup>). Ze staan verspreid in het OBW, de oude erfpachtwet en oude opstalwet.<sup>164</sup> Het BW komt hieraan tegemoet en voorziet wel in een bepaling die deze rechten – in het verlengde alle zakelijke rechten – exhaustief oplijst.<sup>165</sup> Het NBW kent evenmin een bepaling die deze rechten exhaustief oplijst. De rechten zijn verspreid terug te vinden in boek 3 en 5.<sup>166</sup>

### AFDELING III. ONDERSCHIED TUSSEN ZAAK EN GOED

**47.** Voorliggend werk hanteert meermaals de begrippen *zaak* en *goed*. Om misverstanden te elimineren, is het vereist dat deze begrippen terminologisch worden gespecificeerd en afgebakend. Hoewel deze begrippen van elkaar kunnen worden onderscheiden, werden ze in het OBW ten onrechte als synoniem gehanteerd.<sup>167</sup>

**48.** In het BW heeft de wetgever, mede onder invloed van het NBW (art. 3:1 NBW), komaf gemaakt met het inconsistent synoniem gebruik van beide begrippen. Zo werd ervoor gekozen om het begrip *goed* als overkoepelende term te hanteren, waarbij het verwijst naar “*alle vermogensbestanddelen die het voorwerp van zakelijke rechten kunnen uitmaken*”.<sup>168</sup> Het begrip *zaak* wordt beperkt tot de lichamelijke vermogensbestanddelen.<sup>169</sup>

I.t.t. het OBW geeft de wetgever in het BW wel een definitie van het begrip *goederen*: “*goederen in de ruimste zin zijn alle voorwerpen die vatbaar zijn voor toe-eigening, met inbegrip van vermogensrechten*”<sup>170</sup>. Een goed kan zowel lichamelijk als onlichamelijk zijn.<sup>171</sup> Hiermee voorziet de

<sup>161</sup> Voor België: A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 23.

Voor Nederland: Zie J.W.P. VERHEUGT, B. KNOTTENBELT en R.A. TORRINGA, *Inleiding in het Nederlandse recht*, Arnhem, Gouda Quint, 1994, 204-210; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 8 en 334.

<sup>162</sup> Zie Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 263.

<sup>163</sup> *Supra* nr. 43.

<sup>164</sup> Art. 544 e.v. OBW (voor het eigendomsrecht), art. 577-2 e.v. OBW (voor mede-eigendom), art. 578 e.v. OBW (voor vruchtgebruik), art. 637 e.v. OBW (voor erfdienstbaarheden), oude erfpachtwet (voor erfpacht) en oude opstalwet (voor opstal).

<sup>165</sup> Deze oplijsting is terug te vinden in art. 3.3, tweede en derde lid BW. De definities en inhoudelijke bepalingen m.b.t. het specifiek zakelijk recht zijn verder in het BW terug te vinden: art. 3.50 e.v. BW (voor het eigendomsrecht), art. 3.68 BW (voor mede-eigendom), art. 3.114 BW (voor erfdienstbaarheden), art. 3.138 BW (voor vruchtgebruik), art. 3.167 BW (voor erfpacht) en art. 3.177 BW (voor opstal). Merk op dat erfpacht en opstal zijn geïncorporeerd in het BW.

<sup>166</sup> Vruchtgebruik werd opgenomen in boek 3, terwijl eigendom, erfdienstbaarheden, erfpacht en opstal in boek 5 werden opgenomen.

<sup>167</sup> R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 165; C. LEBON, *Het goederenrechtelijk statuut van schuldvorderingen*, Mortsel, Intersentia, 2010, 89.

<sup>168</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 23.

<sup>169</sup> *Ibid.*

<sup>170</sup> Art. 3.41 BW.

<sup>171</sup> Voorts kunnen de onlichamelijke goederen vermogensrechten (persoonlijk, zakelijk of intellectueel) of andere onlichamelijke goederen (bv. data, universaliteiten, etc.) vormen. (V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 22).

wetgever in een wettelijke grondslag. Het begrip *zaak* wordt in het BW niet gedefinieerd, doch wel in de parlementaire voorbereidingen: "*het begrip 'zaken' worden [sic] dus beperkt tot lichamelijke vermogensbestanddelen*"<sup>172</sup>.

Een vraag die uit de definitie van goederen voortspuit, is deze naar de invulling van het begrip *voorwerpen*. Ook hier is een wettelijke begripsomschrijving van terug te vinden: "[...] *ongeacht of ze natuurlijk of kunstmatig, lichamelijk of onlichamelijk zijn, [...] te onderscheiden van dieren. Voorwerpen en dieren zijn te onderscheiden van personen*".<sup>173</sup>

**49.** Om een einde te maken aan het inconsistent gebruik van beide begrippen heeft de Belgische wetgever o.a. inspiratie geput uit de artikelen 3:1, 3:2 en 3:6 NBW. De Nederlandse wetgever definieert *goederen* als "*alle zaken en alle vermogensrechten*".<sup>174</sup> Dit zijn alle actieve vermogensbestanddelen.<sup>175</sup> Wat opgemerkt kan worden is dat deze definitie meer beperkt is dan die onder het Belgisch BW. Niet enkel spreekt de Belgische wetgever van "*in de ruimste zin*", ook voegt hij er "*alle voorwerpen die vatbaar zijn voor toe-eigening*" aan toe.<sup>176</sup> Hierboven werd reeds vermeld dat *voorwerpen* niet beperkt zijn tot lichamelijke voorwerpen.<sup>177</sup> Zij het dat de Nederlandse wetgever met het begrip '*zaken*' zich wel wil beperken tot *voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten*.<sup>178</sup> Let wel, onder het begrip '*objecten*' ressorteren niet enkel voorwerpen, maar ook bij maat of gewicht aangeduide objecten – in België gekend als soortgoederen (art. 3.44 BW) – en planten. Voorbeelden die geen stoffelijke objecten vormen en niet onder het begrip *zaken* vallen: merken, energie of gedachten. Voorbeelden van objecten die niet voor menselijke beheersing vatbaar zijn: de lucht, de zee of een ontsnapte gaswolk.<sup>179</sup> *Vermogensrechten* zijn rechten die aan minstens één van de voorwaarden voldoet, met name (1) overdraagbaar is (afzonderlijk of samen met een ander recht) of (2) verband houdt met een stoffelijk voordeel: (a) het recht strekt ertoe de rechthebbende een stoffelijk voordeel te verschaffen of (b) het recht is verkregen in ruil voor een verstrekt of in het vooruitzicht gesteld stoffelijk voordeel.<sup>180</sup> Voorbeelden van vermogensrechten:

---

<sup>172</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 24.

<sup>173</sup> Art. 3.38 BW. Lichamelijke voorwerpen onderscheiden zich van onlichamelijke voorwerpen (bv. schuldvorderingen) doordat ze zintuigelijk kunnen worden waargenomen en worden gemeten middels een momentopname (art. 3.40 BW).

<sup>174</sup> Art. 3:1 NBW.

<sup>175</sup> J. HIJMA en M.M. OLTROF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 10, nr. 11. Schulden of passieve vermogensbestanddelen zijn geen *goederen*. Niettegenstaande is het vorderingsrecht van een schuld, dat zich lokaliseert in het vermogen van de schuldeiser, wel een *goed*. (*Ibid.*, 11, nr. 11).

<sup>176</sup> De wetgever opteerde voor een zo ruim mogelijke terminologische definitie. Dit veruitwendigt zich in de bewoordingen "*in de ruimste zin*". De ratio hiervan is gelegen in het blijvend controversieel karakter in de rechtsleer van de begrippen '*goederen*' en '*voorwerpen*'. Op deze manier tracht de wetgever pragmatisch te zijn. Voor zover als mogelijk wil hij overeenstemming zoeken met de verschillende opvattingen in de rechtsleer om conflicten met verschillende conceptuele overtuigingen te vermijden. Met de bewoordingen "*die vatbaar zijn voor toe-eigening*" wil de wetgever erop wijzen dat de vermogenswaarde en de toe-eigeningsmogelijkheid of het voor zich te behouden ervoor zorgt dat een *voorwerp* een *goed* wordt. Hierdoor worden gemene zaken uitgesloten, aangezien deze niet in hun totaliteit kunnen worden toegeëigend. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 103 en 104).

<sup>177</sup> Cf. art. 3.38 BW.

<sup>178</sup> Art. 3:2 NBW. Lees: lichamelijke objecten.

<sup>179</sup> J. HIJMA en M.M. OLTROF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 10, nr. 11.

<sup>180</sup> Art. 3:6 NBW; J. HIJMA en M.M. OLTROF, *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 10 en 11, nr. 11.

goederenrechtelijke rechten (eigendom, vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, appartementsrecht, pand en hypotheek), maar ook persoonlijke rechten.<sup>181</sup>

**50.** In dit werk zal het onderscheid tussen beide begrippen in lijn met het BW en NBW gehanteerd worden. Het begrip *zaak* zal wat betreft het Belgisch gedeelte worden gebruikt als synoniem voor *lichamelijke vermogensbestanddelen* en wat betreft het Nederlands gedeelte als synoniem voor *de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten* (lees: lichamelijke objecten). Het begrip *goed* zal wat betreft het Belgisch gedeelte worden gebruikt als synoniem voor *vermogensbestanddeel* of *rechtsobject* en wat betreft het Nederlands gedeelte als synoniem voor een *zaak* of *vermogensrecht*.

---

<sup>181</sup> Zie ook J.M. MILO, *Goederenrecht in Boom Basics*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2017, <http://library.maastrichtuniversity.nl>, v<sup>o</sup> *Vermogensrechten* (onder: I. Goederenrecht, 4. Goederen, zaken en vermogensrechten in het Burgerlijk Wetboek, Vermogensrechten) (consultatie 9 februari 2021).





## HOOFDSTUK II. DE VERVALLENVERKLARING VS. DE OPZEGGING: HUIDIG EN TOEKOMSTIG REGIME

**51.** Nu de onderzoeksbegrippen werden afgebakend, kan worden overgegaan naar, enerzijds, het huidig<sup>182</sup> en toekomstig<sup>183</sup> regime van de vervallenverklaring van zakelijke rechten in België en, anderzijds, het huidig<sup>184</sup> regime van de opzegging van zakelijke rechten in Nederland.

Dit hoofdstuk vormt een bespreking van de wettelijke grondslag (afdeling I), de toepassingsvoorwaarden van de vervallenverklaring (afdeling II) en de opzegging (afdeling III), waarna wordt afgesloten met de draagwijdte en gevolgen (afdeling IV).

### AFDELING I. WETTELIJKE GRONDSLAG

**52.** Eerder werd al aangehaald dat de rechtsfiguur van de vervallenverklaring niet bij ieder zakelijk gebruiksrecht aanwezig is.<sup>185</sup> In deze afdeling zal duidelijk worden welk zakelijk (gebruiks)recht een wettelijke grondslag kent voor de vervallenverklaring en de opzegging.

De zakelijke gebruiksrechten zijn onder het huidig regime verspreid<sup>186</sup> terug te vinden in het OBW, de oude Erfpachtwet en de oude Opstalwet. Hierdoor zal deze paragraaf worden opgedeeld a.d.h.v. deze wetgeving. Er wordt ingegaan op het (O)BW (§1), de oude Erfpachtwet (§2), de wet van 14 mei 1955 betreffende de erfpachten<sup>187</sup> (§3), de controverse wat betreft de Oude opstalwet (§4) en het NBW (§5).

#### *§1. (Oud) Burgerlijk Wetboek*

**53.** In het OBW is een grondslag voor de vervallenverklaring terug te vinden voor de zakelijke gebruiksrechten vruchtgebruik en het recht van gebruik en bewoning.

Artikel 618, *eerste lid* OBW biedt de mogelijkheid om vruchtgebruik te laten eindigen wanneer de vruchtgebruiker misbruik maakt van zijn genot, hetzij doordat hij het erf heeft beschadigd, hetzij hij het door een gebrek aan onderhoud heeft laten vervallen. Het *tweede lid* biedt de schuldeisers van de vruchtgebruiker de mogelijkheid om in de geschillen tussen te komen tot behoud van hun rechten. Ze kunnen herstel van de gepleegde beschadigingen en waarborgen voor de toekomst aanbieden. Het *derde lid* biedt de rechter de mogelijkheid om, rekening houdende met de ernst van de concrete omstandigheden, een geheel of gedeeltelijk verval uit te spreken. Bij een gedeeltelijk verval zal de eigenaar opnieuw in het genot van de zaak waarop het vruchtgebruik rust mogen treden

<sup>182</sup> D.w.z. het regime dat van toepassing is onder het OBW, de oude Erfpachtwet en de oude Opstalwet. Dit regime blijft uiterlijk in stand tot 1 september 2021 (*supra* vn. 3).

<sup>183</sup> D.w.z. het regime dat van toepassing is onder het BW. Dit regime treedt in werking uiterlijk op 1 september 2021 (*supra* vn. 3).

<sup>184</sup> D.w.z. het regime onder het huidig van toepassing zijnde NBW, waarbij in het bijzonder wordt gerefereerd naar boek 3 ("Vermogensrecht in het algemeen") en 5 ("Zakelijke rechten"). Beide boeken traden op 1 januari 1992 in werking (C.J. VAN ZEBEN, W.H.M. REEHUIS en E.E. SLOB, *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Invoering boeken 3, 5 en 6. Boek 3, Vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1990, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° *Invoering* (onder: Inleiding, 1. Invoering Boeken 3,5 en 6) (consultatie 19 februari 2021); W. DE BOND, "Het nieuwe Nederlandse Burgerlijk Wetboek. Verleden, heden, toekomst", *RW* 1994/95, nr. 23, (761) 765).

<sup>185</sup> *Supra* rn. 4.

<sup>186</sup> *Supra* vn. 164.

<sup>187</sup> Wet 14 mei 1955, *supra* vn. 43.

onder de verplichting jaarlijks een bepaalde som te betalen aan de vruchtgebruiker of zijn rechthebbenden tot op het ogenblik waarop het vruchtgebruik had moeten eindigen.

Dit wetsartikel vindt toepassing op zowel wettelijk als contractueel vruchtgebruik. Wat betreft oneigenlijk (of quasi-)vruchtgebruik<sup>188</sup> heerst er betwisting<sup>189</sup> in de rechtsleer, doch moet worden aangenomen dat het hierop toepasselijk is.<sup>190</sup>

Artikel 625 OBW stelt dat het recht van gebruik en bewoning op dezelfde wijze teniet gaat als vruchtgebruik. Ingevolge deze bepaling kan de vervallenverklaring in samenlezing met artikel 618 OBW ook worden uitgesproken voor het recht van gebruik en bewoning.<sup>191</sup> Let wel, de schuldeisers van de gebruiker en bewoner mogen niet tussenkomen in de geschillen tot behoud van hun rechten, aangezien deze rechten strikt persoonlijk zijn en er geen beslag op kan worden gelegd.<sup>192</sup> Artikel 618, tweede lid OBW is hierop aldus niet toepasselijk.

Geen wettelijke grondslag kan worden teruggevonden voor eigendom<sup>193</sup>, mede-eigendom en erfdiensbaarheden<sup>194</sup>. Terecht vraagt de rechtsleer zich af waarom de wetgever geen vervallenverklaring heeft voorzien bij erfdiensbaarheden. Enerzijds aangezien erfdiensbaarheden een bezwarend karakter hebben op het lijdend erf.<sup>195</sup> Anderzijds aangezien de titularis van een erfdiensbaarheid ook misbruik van genot kan plegen.<sup>196</sup> Een verantwoording voor deze keuze is niet voorhanden.<sup>197</sup>

---

<sup>188</sup> Oneigenlijk (of quasi-)vruchtgebruik is een recht van vruchtgebruik op verbruikbare goederen. Dit zijn goederen die tenietgaan door eerste gebruik ervan. Bij verbruikbare goederen kan de genotsbevoegdheid (toekomende aan de vruchtgebruiker) en de beschikkingsbevoegdheid (toekomende aan de blote-eigenaar) niet uit elkaar worden gehaald. Wanneer iemand gebruik maakt van de goederen, beschikt die er immers over aangezien ze tenietgaan. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 425-426; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 373).

<sup>189</sup> De ene strekking is van mening dat quasi-vruchtgebruik niet vatbaar is voor vervallenverklaring, aangezien de quasi-vruchtgebruiker gerechtigd is om als een eigenaar de goederen te vervreemden. De nakoming van zijn restitutieplicht zou volstaan. De andere strekking – die m.i. dient te worden bijgetreden – is van mening dat quasi-vruchtgebruik wel vatbaar is voor vervallenverklaring, aangezien de quasi-vruchtgebruiker ook misbruik van genot kan plegen. Hij heeft namelijk, net zoals bij gewoon vruchtgebruik, een restitutieplicht. De vervallenverklaring (art. 618 OBW) heeft tot doel de vruchtgebruiker te sanctioneren en de blote eigenaar te beschermen (nl. om te vermijden dat het wezenlijke van de blote eigenaar zijn goed verloren zou gaan (*supra* rn. 25)). Doen de gedragingen van de vruchtgebruiker en de concrete omstandigheden uitschijnen dat niet voldaan kan worden aan de restitutieplicht, dan loopt de blote eigenaar het risico dat het wezenlijke van zijn goed verloren gaat. De vruchtgebruiker pleegt misbruik van genot telkens hij op een ernstige wijze tekortkomt in de nakoming van zijn verplichtingen en hiermee de vruchtgebruiksgoederen in het gedrang brengt (niet louter in de gevallen vermeld in art. 618 OBW) (*infra* rn. 71)). Wanneer bij quasi-vruchtgebruik de restitutie in gevaar komt, is er dus sprake van misbruik van genot. (Zie ook A.L. VERBEKE, "Schenken met voorbehoud van quasi-vruchtgebruik" in W. PINTENS en J. DU MONGH (eds.), *Patrimonium 2007*, Mortsel, Intersentia, 2007, (261) 266; In soortgelijke zin, zie ook M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 446-449). Misbruik zal bij quasi-vruchtgebruik moeilijker aan te tonen of te weerhouden zijn doordat restitutie moet plaatsvinden bij equivalent en niet van de zaak zelf. Toch is het niet onmogelijk. Bv. in het geval dat de quasi-vruchtgebruiker de vruchtgebruiksgoederen wegschenkt, terwijl deze nagenoeg geen eigen vermogen heeft, geen zekerheid heeft moeten stellen en de blote eigenaar kan aantonen dat dit manifest gebeurde met de bedoeling om de restitutieplicht te omzeilen. (Zie ook A.L. VERBEKE, "Schenken met voorbehoud van quasi-vruchtgebruik" in W. PINTENS en J. DU MONGH (eds.), *Patrimonium 2007*, Mortsel, Intersentia, 2007, (261) 267).

<sup>190</sup> Zie ook A.L. VERBEKE, "Schenken met voorbehoud van quasi-vruchtgebruik" in W. PINTENS en J. DU MONGH (eds.), *Patrimonium 2007*, Mortsel, Intersentia, 2007, (261) 266; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 442-443, nr. 547; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 378-379, nr. 949.

<sup>191</sup> Dit werd overigens door het HvC uitdrukkelijk bevestigd (zie Cass. 22 februari 1985, *Arr. Cass.* 1984, 859).

<sup>192</sup> R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 249.

<sup>193</sup> Vgl. M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 149.

<sup>194</sup> Zie ook: R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 278; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 530-531.

<sup>195</sup> M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 530-531.

<sup>196</sup> Zie ook B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 34.

<sup>197</sup> V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 456.

**54.** In het BW is de wetgever tegemoet gekomen aan de fragmentarische regeling in het OBW. Hij heeft voor de vervallenverklaring immers voorzien in een overkoepelende regeling, waardoor het op dezelfde manier van toepassing is op alle zakelijke gebruiksrechten (vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden).<sup>198</sup> De vervallenverklaring werd opgenomen onder titel 1 "*Algemene bepalingen*", ondertitel 4 "*Algemene bepalingen inzake het verkrijgen en tenietgaan van zakelijke rechten*".

Artikel 3.15, 3° BW – dat handelt over de *algemene* wijzen van tenietgaan van zakelijke rechten – bepaalt dat zakelijke rechten, onder voorbehoud van andere bepalingen in dat boek, teniet gaan door de vervallenverklaring van de titel waardoor het zakelijk recht is verkregen.<sup>199</sup>

Artikel 3.16, 4° BW – dat handelt over de *bijzondere* wijzen van tenietgaan van zakelijke gebruiksrechten (vruchtgebruik<sup>200</sup>, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden)<sup>201</sup> – bepaalt dat zakelijke gebruiksrechten, onder voorbehoud van andere bepalingen in dat boek, teniet gaan door "*de vervallenverklaring uitgesproken door de rechter, indien de titularis op manifeste wijze misbruik maakt van zijn gebruik en genot, hetzij door het goed te beschadigen, hetzij door bij gebrek aan onderhoud de waarde ervan kennelijk te doen verminderen, zonder afbreuk te doen aan de macht van de rechter om in de plaats van de vervallenverklaring andere voorwaarden voor de uitoefening van zijn recht op te leggen. De vestiger van een zakelijk gebruiksrecht kan ook onmiddellijk vorderen dat de titularis van dat recht een einde maakt aan de bouwwerken of beplantingen dan wel herstel in natura wordt bevolen, indien deze bouwwerken of beplantingen buiten de grenzen van zijn recht worden aangebracht*". Merk hierbij, enerzijds, op dat deze bepaling voorziet in een gemeenschappelijke grondslag voor alle zakelijke gebruiksrechten en, anderzijds, dat het toepassingsgebied van de vervallenverklaring middels deze bepaling wordt verruimd in vergelijking met het OBW. De vervallenverklaring zal namelijk op dezelfde manier van toepassing zijn op alle zakelijke gebruiksrechten.<sup>202</sup> Bovendien is vermeldenswaardig dat de vervallenverklaring geen afbreuk doet aan het recht van de vestiger van een zakelijk gebruiksrecht om herstel in natura te vorderen tegen de titularis van het recht, indien de titularis bouwwerken of beplantingen aanbrengt die de grenzen van zijn recht overschrijden.<sup>203</sup>

Artikel 3.17, eerste lid BW – dat handelt over de gevolgen van het tenietgaan van zakelijke rechten – bepaalt dat de vervallenverklaring geen afbreuk doet aan de rechten van derden die te goeder trouw op het tenietgegane zakelijk recht zijn verkregen. De wetgever heeft met dit lid

---

<sup>198</sup> *Ibid.*; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 41.

<sup>199</sup> Deze algemene beëindigingswijze is in principe van toepassing op alle zakelijke rechten en doelt op het causale karakter van het Belgisch goederenrecht. D.w.z. dat de vervallenverklaring van de overeenkomst tot vestiging of overdracht van een zakelijk recht ook een einde maakt aan (de overdracht van) het zakelijk recht. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 39). De algemene beëindigingswijzen die in het artikel werden opgenomen betreffen verbintenisrechtelijke beëindigingsgronden (V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 453).

<sup>200</sup> Deze bepaling is van toepassing op zowel wettelijk, contractueel als oneigenlijk vruchtgebruik (V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 379).

<sup>201</sup> Art. 3.3, derde lid BW.

<sup>202</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 41.

<sup>203</sup> Hiermee heeft de wetgever primauteit willen geven aan herstel in natura. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 41).

voorzien in een codificatie van rechtspraak omtrent de relatieve werking<sup>204</sup> van o.a. de vervallenverklaring ("abnormale" beëindigingsgronden van zakelijke rechten).<sup>205</sup>

## §2. Oude Erfpachtwet<sup>206</sup>

**55.** In de artikelen 15 en 16 van de oude Erfpachtwet kan een grondslag voor de vervallenverklaring worden teruggevonden.

Artikel 15 oude Erfpachtwet biedt de mogelijkheid om de erfpachter van zijn recht vervallen te laten verklaren op grond van merkelijk aan het goed toegebrachte schade of bij grovelijk misbruik van genot. Deze bepaling voorziet in de eigenlijke grondslag voor de vervallenverklaring bij erfpacht.

Artikel 16 oude Erfpachtwet voorziet alsnog in een remediëringmogelijkheid, waardoor de erfpachter kan verhinderen dat hij vervallen wordt verklaard van zijn recht. Hiervoor stelt de wetgever twee voorwaarden voorop: de zaken in hun vorige staat herstellen en voldoende zekerheid bieden voor het vervolg. Het woord 'en' doet vermoeden dat deze voorwaarden als cumulatief moeten worden opgevat.

## §3. Wet van 14 mei 1955 betreffende de erfpachten<sup>207</sup>

**56.** Deze wet voorziet in een indexatie van de pachtprijs die verschuldigd is ingevolge erfpachtovereenkomsten en, voor zover een pachtprijs werd bedongen, opstalovereenkomsten gesloten voor 1 januari 1956.<sup>208</sup>

Aan de niet-betaling van de indexatie koppelt de wetgever een vervallenverklaring<sup>209</sup> in hoofde van de erfpachter of opstalhouder.<sup>210</sup> De vervallenverklaring brengt met zich mee dat de schuldvorderingen die gewaarborgd worden door een hypotheek op het erfpacht- of opstalrecht onmiddellijk opeisbaar worden.<sup>211</sup> Het recht van de hypothecaire schuldeisers wordt op de sommen overgedragen die de eigenaar eventueel verschuldigd is aan de erfpachter of opstalhouder ingevolge de overname van gebouwen of beplantingen.<sup>212</sup> Hebben derden een zakelijk recht verworven, gevestigd door de erfpachter of opstalhouder voor de duur van zijn genot of een duur die verder reikt dan het eventueel verval, dan hebben zij een remediëringmogelijkheid. Ze kunnen het verval afwenden door zelf de verhoging van de pachtprijs te betalen.<sup>213</sup> Het verval heeft geen invloed op

---

<sup>204</sup> *Infra* rn. 140.

<sup>205</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 42.

<sup>206</sup> Met ingang van 1 september 2021 wordt deze wet opgeheven (art. 34 wet 4 februari 2020, *supra* vn. 3).

<sup>207</sup> Wet 14 mei 1955, *supra* vn. 43. Het ingediende wetsvoorstel houdende boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek had de bedoeling om de wet van 14 mei 1955 op te heffen. Niettemin werd deze bepaling in de wet van 4 februari 2020 niet weerhouden. Dit resulteert erin dat deze wet tot op heden van kracht blijft. (Art. 19 Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 442; Vgl. Art. 29-36 wet 4 februari 2020).

<sup>208</sup> Tenzij de partijen de pachtprijs afhankelijk hebben gesteld van de evolutie van de economische en financiële conjunctuur. (Art. 1, eerste en tweede lid wet 14 mei 1955).

<sup>209</sup> Dit is wel onderworpen aan ontvankelijkheidsvoorwaarden. Zo dient er een betekening te gebeuren van de vordering tot verval aan de houders van de zakelijke rechten waarvan de titel in de daartoe bestemde registers werd overgeschreven. Aan het origineel van de dagvaarding moeten een dertigjarige staat van het onroerend goed en de exploitatie van betekening worden gehecht. (Art. 3 wet 14 mei 1955).

<sup>210</sup> Art. 2, eerste lid wet 14 mei 1955.

<sup>211</sup> Art. 2, tweede lid wet 14 mei 1955.

<sup>212</sup> Art. 2, derde lid wet 14 mei 1955.

<sup>213</sup> Art. 4 wet 14 mei 1955.

verhaal of rechten op schadevergoeding van de houders van zakelijke rechten jegens de erfpachter of opstalhouder die ze heeft gevestigd.<sup>214</sup>

#### §4. Oude Opstalwet<sup>215</sup>: controversieel

**57.** In de oude Opstalwet kan geen wettelijke grondslag<sup>216</sup> worden teruggevonden voor de vervallenverklaring.<sup>217</sup> Ook hier vraagt de rechtsleer zich terecht af waarom de wetgever niet in een vervallenverklaring heeft voorzien, aangezien ook de opstalhouder misbruik van genot kan plegen.<sup>218</sup> Wel bevat artikel 9 oude Opstalwet gronden waarop een opstalrecht eindigt.<sup>219</sup> Deze bepaling is exemplatief van aard, waardoor het moet worden aangevuld met andere gemeenrechtelijke<sup>220</sup> beëindigingswijzen.<sup>221</sup>

**58.** Binnen de rechtsleer heerst er evenwel controversie over de mogelijkheid tot vervallenverklaring van een opstalrecht wegens genotsmisbruik, ondanks het gebrek aan een wettelijke grondslag. De meerderheid<sup>222</sup> stelt dat de vervallenverklaring niet toepasselijk is op opstal,

<sup>214</sup> Art. 5 wet 14 mei 1955.

<sup>215</sup> Met ingang van 1 september 2021 wordt deze wet opgeheven (art. 33 wet 4 februari 2020, *supra* vn. 3).

<sup>216</sup> LEMMERLING en FRYNS trachten een verantwoording te geven voor het gebrek aan een wettelijke grondslag. Ze wijten dit aan het voorwerp van het recht, aangezien de opstalhouder zelf tijdelijk eigenaar is van de constructies die hij opricht of afkoopt. Hierdoor geniet hij in beginsel de meest uitgebreide vrijheid om met de constructies te doen wat hem belieft: ze groter of kleiner maken en ze zelfs afbreken. Hierdoor mag het door de auteurs niet verboden dat de sanctie van de vervallenverklaring niet is opgenomen voor een recht van opstal omdat er "in principe geen aanmerkelijke schade aan de constructie kan worden toegebracht ten nadele van de grondeigenaar" (A. LEMMERLING en B. FRYNS, "Erfpacht en opstal & vennootschappen" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Morsel, Intersentia, 2017, (181) 189). Hoewel deze verantwoording *prima facie* plausibel lijkt, kan het niet worden bijgetreden. De opstalhouder mag dan wel geen onderhouds- en herstellingsplicht hebben ten aanzien van de opstallen inbegrepen in zijn recht, desalniettemin heeft hij deze plichten wel m.b.t. reeds bestaande gebouwen die niet in zijn opstalakte zijn opgenomen (V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 390, nr. 1000 en 1003). In dit laatste geval is namelijk de mogelijkheid niet uitgesloten dat ten nadele van de grondeigenaar aanmerkelijke schade kan worden toegebracht.

<sup>217</sup> M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Morsel, Intersentia, 2012, 338; A. LEMMERLING en B. FRYNS, "Erfpacht en opstal & vennootschappen" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Morsel, Intersentia, 2017, (181) 188-189; S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Morsel, Intersentia, 2017, (1) 116; E. STORME, *Erfpacht en opstalrecht*, s.l., M.E. Storme, 2018, [www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf](http://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf), 47 (consultatie 11 maart 2021).

<sup>218</sup> Zie ook B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 34.

<sup>219</sup> Het recht eindigt door vermenging, door het tenietgaan van de grond of door de verjaring van dertig jaren (art. 9, 1<sup>o</sup>-3<sup>o</sup> oude Opstalwet).

<sup>220</sup> Zoals door het verloop van de termijn waarvoor het opstalrecht is verleend (met een maximumduur van vijftig jaar), onteigening ten algemene nutte, verzaking van de opstalhouder, etc. (zie ook: D. BRACKE, "Schoppenboer jagen in het recht van opstal... Over de vroegtijdige beëindiging van het recht van opstal en enkele valkuilen", *TBBR* 2007, (547) 547; R. DE CORTE, B. DE GROOTE en D. BRULOOT, *Privaatrecht in hoofdlijnen*, II, Morsel, Intersentia, 2020, 176).

<sup>221</sup> H. VANDENBERGHE en T. VIAENE, "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", *TBO* 2006, (34) 52; D. BRACKE, "Schoppenboer jagen in het recht van opstal... Over de vroegtijdige beëindiging van het recht van opstal en enkele valkuilen", *TBBR* 2007, (547) 547; E. DE WITTE, "(Alternatieven voor) de verkoop van kerkgebouwen vanuit zakenrechtelijk perspectief" in J. VANNEROM (ed.), *Vastgoed en de kerk*, Morsel, Intersentia, 2014, (171) 198-199; E. DE WITTE, "Faillissement: niet-tegenwerpelijke niet-overgeschreven akte en einde opstalrecht?", *NJW* 2016, (449) 450; S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Morsel, Intersentia, 2017, (1) 113; R. DE CORTE, B. DE GROOTE en D. BRULOOT, *Privaatrecht in hoofdlijnen*, II, Morsel, Intersentia, 2020, 176.

<sup>222</sup> I. VAN GIEL, "Contractuele sanctiemechanismen bij de overdracht van verontreinigde gronden", *Jura Falc.* 2004-05, (543) 629; H. VANDENBERGHE en T. VIAENE, "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", *TBO* 2006, (34) 38; D. BRACKE, "Schoppenboer jagen in het recht van opstal... Over de vroegtijdige beëindiging van het recht van opstal en enkele valkuilen", *TBBR* 2007, (547) 547; S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal in Artikel & Commentaar*, Mechelen, Kluwer, 2011, 127; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 617.

aangezien de sanctie niet uitdrukkelijk door de wetgever werd voorzien.<sup>223</sup> Een zienswijze die aansluit bij en steunt op de vereiste van een wettelijke grondslag.<sup>224</sup> Een minderheid is van mening dat de vervallenverklaring naar analogie met erfpacht van toepassing is.<sup>225</sup> Deze discussie werd d.m.v. de wet van 14 mei 1955<sup>226</sup>, waarvan de doelstelling het herwaarderen van de zakenrechtelijke vergoedingen was, door de wetgever aangewakkerd.<sup>227</sup> De rechtspraak lijkt zich niet over deze kwestie uit te spreken.<sup>228</sup>

M.i. dient de zienswijze van de meerderheidsrechtsleer te worden bijgetreden. De vervallenverklaring vereist, zoals later zal blijken, een wettelijke grondslag.<sup>229</sup> Aangezien dit niet voorhanden is en een uitbreiding van wettelijke gronden naar analogie niet toegelaten<sup>230</sup> is, moet worden besloten dat de vervallenverklaring niet mogelijk is bij opstal. Het feit dat de wetgever niet heeft voorzien in een vervallenverklaring (behoudens bij de wet van 14 mei 1955) kan het argument *contra* een analoge toepassing overigens in kracht doen toenemen. Dit zou immers een indicatie kunnen zijn dat de wetgever bewust geen vervallenverklaring heeft willen voorzien, waardoor een analoge toepassing niet is gewenst.

**59.** Niettemin kan de opstalhouder in één specifieke situatie wel van zijn recht vervallen worden verklaard, namelijk wanneer deze binnen het toepassingsgebied van de wet van 14 mei 1955 valt en nalaat de indexatie van de vergoeding te betalen.<sup>231</sup> Aangezien hier wel degelijk een wettelijke grondslag voorhanden is, rijst er – wat betreft dit specifiek geval – geen twijfel over de mogelijkheid tot vervallenverklaring.

## §5. Nederlands Burgerlijk Wetboek

**60.** Sedert 1992 heeft de Nederlandse wetgever de vervallenverklaring van zakelijke rechten niet meer weerhouden.<sup>232</sup> Diverse redenen werden hiervoor geopperd.

Er werd, wat betreft vruchtgebruik, geopperd dat de vervallenverklaring door de rechter ingeval de vruchtgebruiker misbruik van genot pleegt nodeloos hard was voor de vruchtgebruiker, aangezien de belangen van de hoofdgerechtigde voldoende konden worden beveiligd door onderbewindstelling. Bovendien werd de bepaling omtrent de vervallenverklaring praktisch niet

---

<sup>223</sup> D. BRACKE, "Schoppenboer jagen in het recht van opstal... Over de vroegtijdige beëindiging van het recht van opstal en enkele valkuilen", *TBBR* 2007, (547) 547; S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (1) 116.

<sup>224</sup> *Infra* rn. 65 e.v.

<sup>225</sup> S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (1) 116.

<sup>226</sup> Wet 14 mei 1955, *supra* vn. 43.

<sup>227</sup> S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (1) 116-117.

<sup>228</sup> Er werd immers geen rechtspraak teruggevonden waarin de vervallenverklaring van een opstalrecht werd opgeworpen en waarbij de rechtbank of het Hof een standpunt innam.

<sup>229</sup> *Infra* rn. 65 e.v.

<sup>230</sup> *Infra* rn. 67.

<sup>231</sup> Art. 2, eerste lid wet 14 mei 1955.

<sup>232</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTHOF, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 3. Vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> T.M. (onder: Titel 8: Vruchtgebruik, Algemeen) (consultatie 3 mei 2021); B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 490-491, 494; T.J. MELLEMA-KRANENBURG, "1 Tekortschieten van de vruchtgebruiker in de nakoming van zijn verplichtingen (algemeen)" in J. HIJMA (ed.), *Vermogensrecht*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 3:221 BW, aant. 1. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 3 mei 2021).

toegepast.<sup>233</sup> Sommigen bekritiseerden deze beslissing. Ze waren van mening dat de vervallenverklaring als sanctie ontbrak en stelden dat de vruchtgebruiker het beheer ontnemen hem niet onaangenaam kan zijn, aangezien hij hierdoor van beslommingen wordt verlost.<sup>234</sup> De wetgever volgde deze kritiek niet.<sup>235</sup>

Oorspronkelijk werd in het ontwerp van boek 5, wat betreft erfpacht, voorzien in een regeling omtrent de rechterlijke vervallenverklaring. In een latere fase werd, ingevolge de 'stofkamoperatie' van 1983, de vervallenverklaring verlaten en vervangen door de huidige opzeggingsregeling in hoofde van de eigenaar.<sup>236</sup> De redenen hiervoor waren dat de minister (1) de rechterlijke tussenkomst te omslachtig vond, (2) een dwingendrechtelijke bescherming van de erfpachter onnodig vond en (3) er mogelijke afgrenzingsproblemen konden ontstaan tussen de dwingendrechtelijke bescherming van de vervallenverklaring en de vrij te regelen duur.<sup>237</sup> Dit bracht hem ertoe een nieuwe regeling voor te stellen waarmee hij een systeem beoogde dat een flexibele opzeggingsregeling (waar geen onnodige eisen of formaliteiten aan waren verbonden) mogelijk maakte en de belangen van beperkt gerechtigden (voornamelijk hypotheekhouders) voldoende waarborgde. Het parlement bekritiseerde dit voorstel, waarna een amendement werd ingediend door kamerlid Van den Burg (CDA) waarmee in essentie<sup>238</sup> het huidige artikel 5:87, tweede lid NBW werd voorgesteld. De vrees voor afgrenzingsproblemen tussen het tweede en derde lid van artikel 5:87 NBW werden daarbij aanvaard.<sup>239</sup>

VONCK heeft zich hieromtrent kritisch uitgelaten. Zo stelt hij zich de vraag of de consequenties van deze wijziging wel voldoende werden doordacht. De procedure tot vervallenverklaring zorgt er immers ook voor dat de erfpachter en beperkt gerechtigden nog een kans krijgen tot nakoming (uiterlijk tot het wijzen van het vonnis). Hij vraagt zich af in welke mate nog sprake is van deze mogelijkheid onder de nieuwe regeling. De veronderstelling dat de eigenaar de erfpachter behoorlijk dient aan te manen alvorens hij mag opzeggen neemt niet weg dat de

---

<sup>233</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLT Hof, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 3. Vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° T.M. (onder: Titel 8: Vruchtgebruik, Algemeen en Art. 3.8.19) (consultatie 3 mei 2021).

<sup>234</sup> Zie ook C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLT Hof, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 3. Vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° V.V. II (onder: Titel 8: Vruchtgebruik, Algemeen, Art. 3.8.19) (consultatie 3 mei 2021).

<sup>235</sup> Zie C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLT Hof, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 3. Vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° M.v.A. II (onder: Titel 8: Vruchtgebruik, Algemeen, Art. 3.8.19) (consultatie 3 mei 2021).

<sup>236</sup> W.H.M. REEHUIS en E.E. SLOB, *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Invoering Boeken 3, 5 en 6. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1990, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° Nota II Voortgang (onder: Titel 7: Erfpacht, Art. 87) (consultatie 3 mei 2021); Zie ook F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 239-242; S.E. BARTELS, V. SAGAERT, V. TWEEHUYSEN en F.J. VONCK, "VI Erfpacht en opstal (titels 7 en 8). If it ain't broke, don't fix it" in L.C.A. VERSTAPPEN (ed.), *Boek 5 BW van de toekomst: over vernieuwingen in het zakenrecht*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2016, (297) 342; F.J. VONCK, "A3. Wetsgeschiedenis" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° Art. 5:87, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 4 mei 2021).

<sup>237</sup> Zie ook: F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 240; F.J. VONCK, "A3. Wetsgeschiedenis" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° Art. 5:87, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 4 mei 2021).

<sup>238</sup> Oorspronkelijk bepaalde het voorstel dat de opzegging wegens wanbetaling van de canon slechts mogelijk was indien de erfpachter vijf jaar in verzuim was. Later werd deze termijn verkort naar twee jaar. (*Infra* rn. 62; F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 241, vn. 618).

<sup>239</sup> Zie F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 240-241; F.J. VONCK, "A3. Wetsgeschiedenis" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° Art. 5:87, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 4 mei 2021).



beperkt gerechtigden deze kans niet hebben. De opzegging mag dan wel aan hen (verplicht) betekend<sup>240</sup> worden, toch is het niet logisch dat de grondeigenaar – na een rechtsgeldige opzegging – moet accepteren dat naderhand de beëindiging van het erfpachtrecht wordt verhinderd door de beperkt gerechtigden. Een opzegging is immers, i.t.t. een (betekening van een) vordering tot vervallenverklaring, zelf een grondslag voor beëindiging. De geldigheid van de opzegging afhankelijk stellen van omstandigheden die zich nadien voordoen, is dan ook moeilijk aan te nemen.<sup>241</sup>

Toekomstgericht pleit VONCK<sup>242</sup> – en in navolging hiervan ook BARTELS, SAGAERT en TWEEHUYSEN<sup>243</sup> – voor een wijziging van artikel 5:87 NBW (en artikel 5:88 NBW) om, enerzijds, het huidige regime te verduidelijken en, anderzijds, de verplichte betekening aan de beperkt gerechtigde te vervroegen naar een moment waarop deze nog een reële mogelijkheid hebben om de opzegging te voorkomen.<sup>244</sup>

**61.** In boek 3 (“Vermogensrechten in het algemeen”) is een algemene grondslag terug te vinden wat betreft de opzegging van beperkte rechten.

Artikel 3:81, tweede lid, d NBW bepaalt immers dat opzegging een grond is waarop beperkte rechten tenietgaan, indien deze bevoegdheid bij wet of bij vestiging van het recht aan de hoofdgerechtigde, beperkt gerechtigde of aan beiden is toegekend.

**62.** In boek 5 (“Zakelijke rechten”) zijn twee bepalingen terug te vinden waarin de wetgever zulke opzegbevoegdheid bij wet heeft verleend. Zoals hierna zal blijken, is dit enkel het geval bij erfpacht en opstal.

Artikel 5:87 NBW – hetwelk ressorteert onder de bepalingen omtrent erfpacht – bepaalt in het *eerste lid* dat de *erfpachter* de mogelijkheid heeft om de erfpacht op te zeggen, tenzij anders werd overeengekomen. Het *tweede lid* verleent de *eigenaar* de bevoegdheid om de erfpacht op te zeggen op basis van twee mogelijk gronden, namelijk (1) ingeval de erfpachter verzuimt de canon van twee achtereenvolgende jaren te betalen of (2) indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Op straffe van nietigheid dient de opzegging binnen een termijn van acht dagen te worden betekend aan diegene die in de openbare registers als beperkt gerechtigde of als beslaglegger op de erfpacht staan ingeschreven. Er rust een verplichting op de eigenaar om na het einde van de erfpacht de waarde van de erfpacht – op dat ogenblik – aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij van de erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van de erfpacht, de kosten daaronder begrepen. Het *derde lid* stelt dat een beding dat ten nadele van de erfpachter afwijkt van het vorige lid nietig is. De bevoegdheid tot opzegging kan aan de

---

<sup>240</sup> *Infra* rn. 62; Art. 5:87, tweede lid NBW.

<sup>241</sup> Toch blijkt dat de wetgever van deze mogelijkheid uitgaat. De opzegging dient immers op straffe van nietigheid te worden betekend binnen acht dagen na de opzegging (art. 5:87, tweede lid NBW). (F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 241-242).

<sup>242</sup> Voor een uitvoerige bespreking, zie F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 281-283.

<sup>243</sup> Voor een uitvoerige bespreking, zie S.E. BARTELS, V. SAGAERT, V. TWEEHUYSEN en F.J. VONCK, “VI Erfpacht en opstal (titels 7 en 8). If it ain’t broke, don’t fix it” in L.C.A. VERSTAPPEN (ed.), *Boek 5 BW van de toekomst: over vernieuwingen in het zakenrecht*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2016, (297) 338-344.

<sup>244</sup> F.J. VONCK, “A6. Toekomstig recht” in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° Art. 5:87, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 5 mei 2021).

eigenaar in de akte van vestiging worden toegekend, behalve op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen.

Dit artikel wordt in de rechtsleer bekritiseerd en, door o.a. het ogenschijnlijk tegenstrijdig<sup>245</sup> karakter van het tweede en derde lid, als 'verwarrend' bestempeld. De verhouding tussen beide leden moet als volgt worden begrepen. Wanneer het een opzegging betreft o.g.v. tekortschieten door de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen, dan kan enkel opgezegd worden op basis van het tweede lid. Hiervan kunnen partijen niet ten nadele van de erfpachter afwijken (bv. door te bedingen dat de eigenaar kan opzeggen ingeval de erfpachter in gebreke is de canon van een jaar te betalen). Wanneer het een opzegging betreft o.g.v. andere gronden, dan kan zulke opzegbevoegdheid aan de eigenaar worden toegekend. Is dit het geval, dan kan deze opzegbevoegdheid niet worden aangewend in situaties waarin de erfpachter tekortschiet in de nakoming. De regeling kan op dit vlak aanleiding geven tot twijfel wanneer beide grondslagen zich gecombineerd voordoen. Bv. aan de eigenaar wordt een opzegbevoegdheid verleend voor het algemeen belang en er doen zich al langer redenen van algemeen belang voor, maar de eigenaar ziet nog geen aanleiding tot opzegging. Wanneer daarbij de erfpachter ook in gebreke is de canon van het afgelopen jaar te voldoen, dan kan dit een aanleiding vormen voor de eigenaar om over te gaan tot opzegging. Hierbij rijst dan de vraag wat de effectieve reden is van die opzegging (nl. het tekortschieten of andere redenen?). In zulk geval zal het aan de rechter toekomen om te oordelen over het al dan niet geoorloofd karakter van de opzegging. Uit het voorgaande blijkt dat het in sommige gevallen geen sinecure is om als erfpachter (en opstalhouder) vast te stellen of de eigenaar bevoegd is om tot opzegging over te gaan.<sup>246</sup> Later zal blijken dat ook de norm "in ernstige mate tekortschieten" tot onzekerheid aanleiding kan geven.<sup>247</sup>

Artikel 5:88 NBW bepaalt de vormvereisten m.b.t. de bovenvermelde opzegging. Ingevolge het *eerste lid* dient de opzegging te geschieden bij exploit en tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. In geval van artikel 5:87, tweede lid NBW wordt deze termijn verkort tot tenminste een maand voor dat tijdstip. Ingevolge het *tweede lid* dient de bewaarder de inschrijving van de opzegging m.b.t. artikel 5:87, tweede lid NBW te weigeren indien de betekening van de opzegging, aan diegene die in de openbare registers staan ingeschreven als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht, niet tevens wordt overgelegd.

Art. 5:104, tweede lid NBW – hetgeen ressorteert onder de bepalingen omtrent opstal – bepaalt dat o.a. de artikelen 5:87 en 5:88 NBW met betrekking tot erfpacht van overeenkomstige toepassing zijn op een *zelfstandig* opstalrecht.

---

<sup>245</sup> Ingevolge artikel 5:87, derde lid, eerste zin NBW mag niet ten nadele van de erfpachter worden afgeweken van het tweede lid. Ingevolge artikel 5:87, derde lid, tweede zin NBW mag een opzegbevoegdheid aan de eigenaar worden toegekend. Dit laatste lijkt *prima facie* een afwijking ten nadele van de erfpachter. (Zie ook V. TWEEHUYSEN, "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in S.E. BARTELS, J.B. SPATH en K. EVERAARS (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, (79) 83).

<sup>246</sup> Zie V. TWEEHUYSEN, "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in S.E. BARTELS, J.B. SPATH en K. EVERAARS (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, (79) 83-85 en 88.

<sup>247</sup> *Infra* rn. 112.

## AFDELING II. DE TOEPASSINGSVOORWAARDEN VAN DE VERVALLENVERKLARING

**63.** Een beperkt zakelijk gerechtigde<sup>248</sup> kan slechts dan vervallen worden verklaard indien cumulatief is voldaan aan bepaalde (toepassings)voorwaarden. Wanneer deze toepassingsvoorwaarden zijn vervuld, is de rechter in de mogelijkheid om de vervallenverklaring uit te spreken. Hieronder volgt een bespreking van alle toepassingsvoorwaarden, namelijk de vereiste van: het bestaan van een zakelijk recht (§1), een wettelijke grondslag (§2), toerekenbare tekortkoming (§3), rechterlijke tussenkomst (§4) en niet-succesvolle remediërmogelijkheid (§5). Er wordt afgesloten met een samenvattende tabel (§6).

Plan van aanpak. Teneinde deze toepassingsvoorwaarden te bepalen, werd een bepaalde methodiek gehanteerd. Er werd vertrokken vanuit iedere wettelijke grondslag, waarbij d.m.v. een grammaticale interpretatie toepassingsvoorwaarden werden gedestilleerd. Vervolgens werden deze toepassingsvoorwaarden onder een gemeenschappelijke noemer geplaatst. Tot slot werd onderzocht of er in de rechtspraak en -leer hieromtrent eensgezindheid bestond, alsook of er vanuit die hoek aanvullingen konden worden gedaan.

### *§1. Bestaan van een zakelijk recht*<sup>249</sup>

**64.** In de vorige afdeling werd duidelijk voor welke zakelijke rechten een wettelijke grondslag voorhanden is voor de vervallenverklaring. Hierdoor is ook duidelijk geworden dat de vervallenverklaring geen *algemene* wijze van beëindiging van zakelijke rechten vormt, in die zin dat de wetgever de vervallenverklaring niet heeft opgenomen in een algemene titel die van toepassing is op alle zakelijke rechten. Wel werd de vervallenverklaring opgenomen bij specifieke<sup>250</sup> zakelijke rechten, waardoor het een *specifieke* wijze van beëindiging vormt. Opdat dergelijke specifieke wijze van beëindiging uitwerking kan verkrijgen (lees: toepasselijk kan zijn), dient dergelijk zakelijk recht voor te liggen.<sup>251</sup> In beginsel dient de eisende partij in een geding in eerste instantie het bewijs te leveren dat er een bepaald zakelijk recht voorligt.<sup>252</sup> Hiervoor moet ze aantonen dat er is voldaan aan de wettelijke begripsomschrijving<sup>253</sup> van het zakelijk recht in kwestie. Is hieraan niet voldaan, dan zal geen enkele partij zich kunnen beroepen op die specifieke bepaling.

---

<sup>248</sup> Onder het OBW: een vruchtgebruiker, gebruiker, bewoner, erfpachter en (in beperkte gevallen) een opstalhouder.

Onder het BW: een vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder en eigenaar van het heersend erf.

<sup>249</sup> Deze voorwaarde wordt o.a. afgeleid uit de plaats waar de wettelijke grondslagen werden opgenomen. Zo wordt: artikel 618 OBW opgenomen in boek II van het OBW onder titel III, hoofdstuk I, afdeling III "*Hoe vruchtgebruik eindigt*"; artikel 625 OBW opgenomen in boek II van het OBW onder titel III, hoofdstuk II "*Gebruik en bewoning*"; artikel 15 en 16 oude Erfpachtwet opgenomen in de oude Erfpachtwet; etc.

<sup>250</sup> *Supra* rn. 53, 55-56 en 59.

<sup>251</sup> Zo moet er: een recht van vruchtgebruik voorliggen om een beroep te kunnen doen op artikel 618 OBW, een recht van gebruik en bewoning voorliggen om een beroep te kunnen doen op artikel 625 OBW *juncto* artikel 618 OBW, een recht van erfpacht voorliggen om een beroep te kunnen doen op artikel 15 en 16 oude Erfpachtwet, etc. Bovendien is de rechtszoekende ook, wat betreft de vervallenverklaring, gebonden aan de bepalingen m.b.t. dat specifiek zakelijk recht. Zo kan hij bijvoorbeeld niet artikel 618 OBW inroepen wanneer er een opstalrecht voorligt.

<sup>252</sup> De bewoordingen "in beginsel" slaan op het aanvullend karakter van de bewijsregels. Artikel 8.2 BW bepaalt immers dat alle regels van boek 8 van aanvullend recht zijn, behalve de definities en de gevallen waarin de wet anders bepaalt. Artikel 8.3, eerste lid BW bepaalt dat feiten en rechtshandelingen dienen te worden bewezen wanneer ze aangevoerd en betwist zijn, tenzij de wet anders bepaalt. Ingevolge artikel 8.4, eerste lid BW rust de bewijslast bij de partij die meent een ander in rechte te kunnen aanspreken.

<sup>253</sup> Meer specifiek dient te worden aangetoond dat is voldaan aan het *numerus clausus*-beginsel (*supra* rn. 43).

Een korte illustratie: *X heeft een recht van vruchtgebruik op een goed waarvan Y de blote eigendom heeft. Y wenst een vordering in te stellen op grond van artikel 618 OBW teneinde X van zijn recht vervallen te zien verklaren. Y zal in dit geval moeten aantonen dat er een recht van vruchtgebruik voorligt, alvorens hij zich geldig kan beroepen op artikel 618 OBW. Kan het bewijs niet worden geleverd, dan kan hij zich niet beroepen op het artikel.*

Deze vereiste gaat ook op onder het BW. Er wordt voor de vervallenverklaring, zoals in de vorige afdeling reeds werd vermeld, immers voorzien in een overkoepelende regeling. De vervallenverklaring is in de toekomst mogelijk voor alle zakelijke gebruiksrechten. Opdat de vervallenverklaring uit artikel 3.16, 4<sup>o</sup> BW uitwerking kan verkrijgen (lees: toepasselijk is), dient te worden aangetoond dat er een zakelijk gebruiksrecht voorligt.

## §2. Wettelijke grondslag

### A. Juridische basis voor de wettelijke grondslag

**65.** De vereiste van de wettelijke grondslag wordt door de meerderheid van de rechtsleer vooropgesteld, zonder dat hiervoor een duidelijke juridische basis wordt aangereikt. Veelal baseert de meerderheid zich op het argument dat verval in ons recht een bestraffende functie vervult, waardoor het strafrechtelijk legaliteitsprincipe *nulla poena sine lege* naar analogie van toepassing is. MASSCHELEIN bekritiseert deze redenering door te stellen dat niet iedere toepassing van verval bestraffing beoogt.<sup>254</sup> Ze verklaart moeilijk een bestraffend karakter uit vervaltermijnen te kunnen afleiden.<sup>255</sup> De kritiek lijkt echter niet te volstaan om het argument te weerleggen, waardoor dit niet kan worden bijgetreden.<sup>256</sup> Gelet op het feit dat voorliggend werk het huidige en toekomstig recht m.b.t. de vervallenverklaring beoogt weer te geven, zal voor de verdere behandeling aangesloten worden bij het legaliteitsprincipe *nulla poena sine lege* als verklaring voor de vereiste van een wettelijke grondslag.

De ernst<sup>257</sup> van de sanctie wordt soms<sup>258</sup> ook geopperd als verklaring voor de vereiste van een wettelijke grondslag, een verklaring die de Franse auteur LE GARS vooropstelt. Terecht wordt

---

<sup>254</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 124-125.

<sup>255</sup> Ze stelt namelijk dat het verval dat het gevolg is van een niet optreden binnen een bepaalde termijn veeleer is ingegeven vanuit een beschermingsgedachte ten gunste van de wederpartij en de rechtzekerheid. Het vormt niet zozeer een bestraffing voor de rechthebbende (M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 125).

<sup>256</sup> De auteur illustreert haar zienswijze a.d.h.v. artikel 957 OBW (dat handelt over de eis tot herroeping van een schenking onder levenden wegens ondankbaarheid). Wanneer de schenker niet binnen een bepaalde termijn (m.n. een jaar vanaf het misdrijf of de kennisname ervan) handelt, verliest hij het herroepingsrecht en kan hij niet meer herroepen wegens ondankbaarheid. Dit soort verval is volgens haar niet zozeer een straf voor de rechthebbende, maar veeleer ingegeven door een beschermingsgedachte ten gunste van de wederpartij en de rechtzekerheid. Hieruit blijkt de beschermende functie van het verval. (M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 125). Echter lijkt de redenering een contradictie in zich te houden doordat de auteur expliciteert dat de beschermende functie niet verkeerd begrepen mag worden, omdat het verval in eerste instantie een sanctie vormt voor verzuim. Er is namelijk niets om aan te nemen dat, wanneer zowel de sanctioneringsgedachte als de beschermingsgedachte ten grondslag liggen aan het verval, aan de beschermingsgedachte het zwaarste gewicht kan worden toegekend en hierdoor allesbepalend is voor de functie van het verval. Hierdoor kan deze redenering niet worden bijgetreden.

<sup>257</sup> De vervallen verklaarde wordt namelijk door het verval bijzonder hard getroffen, aangezien hij zijn recht verliest. Vanwege de zware gevolgen van de sanctie is rechterlijke willekeur uitgesloten. (M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 125).

<sup>258</sup> Bv.: S. STIJNE en H. VUYE, "Tendances et réflexions en matière d'abus de droit en droit des biens" in X (ed.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, die Keure, 1996, (97) 149.

als kritiek op deze verklaring geuit dat het dan wel als een bijkomend argument mag dienen om een wettelijke bepaling noodzakelijk te achten, doch dit *an sich* geen afdoende argument vormt door de onduidelijkheid<sup>259</sup> van het begrip "ernst".<sup>260</sup>

Ook de scheiding der machten werd geopperd als verklaring, eveneens een argument van LE GARS. In een rechtstaat kan enkel de wetgever rechten ontnemen of teniet doen. Dit argument levert eveneens een verklaring voor de vereiste van een wettelijke grondslag. Toch werd ook dit argument terecht bekritiseerd omdat er onduidelijkheid bestaat omtrent de inhoud ervan. Het geeft niet aan welke elementen moeten worden vermeld.<sup>261</sup>

## B. Inhoud wettelijke grondslag

**66.** De rechter kan het verval uitspreken indien de wettelijke grondslag de sanctie van het verval bepaalt, doch de vermelding van de exacte toepassingsvoorwaarden (concrete gedragsverplichting) achterwege laat. In het omgekeerde geval, wanneer de wetgever wel de toepassingsvoorwaarden doch niet de sanctie van het verval bepaalt, beschikt de rechter niet over de mogelijkheid om het verval uit te spreken. Het is dus noodzakelijk<sup>262</sup> dat de wetgever de sanctie van het verval expliciet opneemt.<sup>263</sup> Geenzins is vereist dat alle toepassingsvoorwaarden concreet in de wet worden opgenomen. Een algemene omschrijving ervan volstaat, waarbij de uitwerking *in concreto* aan de rechter wordt overgelaten.<sup>264</sup>

## C. Interpretatie

**67.** Doordat verval enkel mogelijk is indien de wetgever expliciet voorziet in deze sanctie, vormt het verval een gesloten systeem. Dit heeft tot gevolg dat een uitbreiding van de wettelijke gronden naar analogie niet is toegelaten. Geenzins houdt dit in dat de toepassingen van verval strikt moeten worden geïnterpreteerd. De wettelijk bepaalde gronden kunnen namelijk door de rechter ruim of extensief worden geïnterpreteerd.<sup>265</sup>

---

<sup>259</sup> "De ernst van de sanctie" is een bijzonder ruim en relatief begrip en geeft allesbehalve duidelijkheid over waar de grens ligt. Wat is immers ernstig genoeg opdat een wettelijke grondslag is vereist? Bovendien zijn er in ons recht "zware" sancties die de wetgever niet uitdrukkelijk omschrijft (bv. het herleiden van de uitoefening van het recht tot de normale grenzen bij rechtsmisbruik) en "lichte" sancties waarvoor een wettelijke grondslag is vereist (bv. verkeersboetes). (Zie ook M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 125-126).

<sup>260</sup> Zie ook M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 125-126.

<sup>261</sup> Zie ook *Ibid.*, 126.

<sup>262</sup> Twee nuanceringsdienen hierop te worden aangebracht. Een eerste nuancering is dat uit onderzoek blijkt dat er niet altijd consistentie heerst in de rechtspraak. In sommige gevallen legt de rechter de sanctie van het verval op voor een tekortkoming waarvoor de wetgever deze sanctie niet voorschrijft. Deze inconsistentie is terug te vinden in rechtspraak m.b.t. het recht op levensonderhoud en de korte termijn bij aannemingsovereenkomsten. (Zie *Ibid.*, 136-140). Hoewel zulke rechtspraak m.b.t. de vervallenverklaring bij zakelijke rechten niet werd gevonden, dient deze nuancering volledigheidshalve wel te worden aangebracht. Een tweede nuancering is dat vervaltermijnen een uitzondering vormen op de vereiste dat het verval als sanctie een wettelijke bepaling behoeft. (Zie *Ibid.*, 141-142).

<sup>263</sup> Zie *Ibid.*, 127 en 130-131.

<sup>264</sup> *Ibid.*, 126.

<sup>265</sup> Zie *Ibid.*, 144.

## D. Toepassing

**68.** De wetgever heeft voor vruchtgebruik, het recht van gebruik en bewoning, en erfpacht voorzien in een wettelijke grondslag voor de vervallenverklaring.<sup>266</sup> Ook voor opstal heeft hij voorzien in een wettelijke grondslag, weliswaar louter beperkt tot opstalovereenkomsten gesloten voor 1 januari 1956 waarbij een pachtprijs werd bedongen en de opstalhouder in gebreke is om de indexatie van de pachtprijs te voldoen.<sup>267</sup>

In deze wettelijke grondslagen wordt de sanctie van het verval bepaald, waardoor er geen twijfel rijst over de mogelijkheid tot vervallenverklaring. Er is bijgevolg voldaan aan de voorwaarde van een wettelijke grondslag.

De overige zakelijke rechten – m.n. (mede-)eigendom en erfdienstbaarheden – waarvoor de wetgever geen wettelijke grondslag heeft voorzien, voldoen niet aan deze voorwaarde waardoor de vervallenverklaring niet kan worden uitgesproken.<sup>268</sup>

**69.** In het BW heeft de wetgever voor alle zakelijke gebruiksrechten – m.n. vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden<sup>269</sup> – voorzien in een wettelijke grondslag voor de vervallenverklaring.<sup>270</sup> Aangezien de sanctie van het verval in de wettelijke grondslag in artikel 3.16, 4° BW werd bepaald, rijst geen twijfel over de mogelijkheid tot vervallenverklaring. Bijgevolg is voldaan aan de voorwaarde van een wettelijke grondslag.

## §3. Toerekenbare tekortkoming

### A. Tekortkoming

#### i. Vruchtgebruik en recht van gebruik en bewoning

**70.** De tekortkoming waarvoor de vruchtgebruiker, gebruiker en/of bewoner vervallen verklaard kan worden van zijn recht is het plegen van *misbruik van genot*. De wet somt twee gevallen op waarop hij genotsmisbruik kan plegen: (1) hetzij door het erf te beschadigen, (2) hetzij het door een gebrek aan onderhoud te laten vervallen.<sup>271</sup> Deze wijzen waarop misbruik kan worden gepleegd, zijn niet louter beperkt tot deze gronden, want de opsomming in artikel 618 OBW is exemplatief<sup>272</sup> van

---

<sup>266</sup> *Supra* rn. 53 en 55. Bovendien kent erfpacht (zoals opstal) een bijkomende grond voor vervallenverklaring, *supra* rn. 56.

<sup>267</sup> *Supra* rn. 56 en 59.

<sup>268</sup> *Supra* rn. 53.

<sup>269</sup> Art. 3.3, derde lid BW.

<sup>270</sup> *Supra* rn. 54. De bijkomende grond voor vervallenverklaring van erfpacht of opstal (m.n. in de wet van 14 mei 1955, *supra* rn. 56) blijft ook onder het BW (voorlopig) overeind. In het wetsvoorstel werd opgenomen dat deze wet zou worden opgeheven, doch werd deze bepaling niet weerhouden in de wet van 4 februari 2020 (art. 19 wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 442; vgl. art. 29-36 wet 4 februari 2020).

<sup>271</sup> Art. 618 OBW.

<sup>272</sup> Evenwel lijkt het HvB te Gent artikel 618 OBW op beperkende wijze te interpreteren in een arrest van 24 november 2016: “Men moet de bepaling van art. 618 [O]BW in haar geheel lezen: enkel als de vruchtgebruiker het erf beschadigt of het bij gebrek aan onderhoud laat vervallen en de vruchtgebruiker dus op die wijze zijn genot misbruikt, kan het vruchtgebruik eindigen” (Gent 24 november 2016, *RW* 2019-20, (1270) 1272). Deze zinsnede kadert in het negatief antwoord van het Hof op het voornemen van appellant om een juridische grondslag in artikel 618 OBW te lezen voor wat betreft rechtsmisbruik. Hetzelfde Hof lijkt die interpretatie ook in een later arrest van 4 januari 2018 voort te zetten: “Toepassing van artikel 618 [O]BW vereist het bewijs van

aard.<sup>273</sup> Er moet een afdoende bewijs worden geleverd omtrent het beweerde misbruik gepleegd door de vruchtgebruiker, gebruiker of bewoner, waarbij de toestand ('staat') blijkt van de goederen op het moment van ingenottreding door de vruchtgebruiker.<sup>274</sup>

**71.** Cruciaal is de vraag wat exact moet worden begrepen onder het ruime<sup>275</sup> begrip *misbruik van genot*. Hoewel dit begrip *prima facie* restrictief<sup>276</sup> lijkt, krijgt het die invulling niet. Een analyse van rechtspraak en -leer doet besluiten dat ook de sanctionering van misbruik van de gebruik(sbevoegdheid) wordt beoogd.<sup>277</sup> Mogelijks heeft de wetgever zich ook hier<sup>278</sup> bezondigd aan een inconsistent gebruik van het begrip genot. De aard van het misbruik kan zowel materieel als juridisch zijn. Het is *materieel* in de gevallen bepaald in artikel 618 OBW, alsook het gebruik van het goed in strijd met de bestemming ervan. Het is *juridisch* indien de vruchtgebruiker, gebruiker en/of bewoner beschikt over het vruchtgebruiksgoed, dan wel over zijn recht<sup>279</sup>, bij ontstentenis van beschikkingsbevoegdheid.<sup>280</sup>

De vruchtgebruiker, gebruiker en bewoner pleegt, volgens het HvB te Luik, genotsmisbruik "*toutes les fois où il manque à ses obligations d'une manière assez grave pour compromettre les biens soumis à l'usufruit, donc non seulement dans les cas vidés, à titre d'exemples, par l'article 618 du Code civil*".<sup>281</sup> Merk op dat enkel een *ernstige* tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen

---

*een misbruik met hetzij beschadiging hetzij verval van het bedoelde goed tot gevolg*" (Gent 4 januari 2018, *TEP* 2018, (194) 195/3 en *RW* 2020-21, (431) 433).

<sup>273</sup> C. MOSTIN, noot onder *Vred. Anderlecht* 28 juli 1992, *T.Vred.* 1994, (135) 137; A. VERBEKE en K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16 – Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, (73) 82; M. MUYLLE, "De contractuele grenzen van de duur van het recht van vruchtgebruik" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsels, Intersentia, 2012, (91) 123; E. DEWITTE, *Feitelijke algemeenheden in het privaatrecht*, Mortsels, Intersentia, 2017, 374.

<sup>274</sup> Gent 4 januari 2018, *TEP* 2018, 194 en *RW* 2020-21, 431. In dit arrest ging het over vruchtgebruik, maar dit kan eveneens getransponeerd worden naar het recht van gebruik en bewoning. Dit laatste zakelijk recht kan immers vervallen verklaard worden op grond van hetzelfde artikel dan vruchtgebruik (art. 618 OBW) via de schakelbepaling uit artikel 625 OBW.

<sup>275</sup> H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1942, 347.

<sup>276</sup> Op het eerste zicht lijkt misbruik van genot namelijk te zijn beperkt tot louter misbruik van de genotsbevoegdheid.

<sup>277</sup> Deze zienswijze wordt verduidelijkt a.d.h.v. een voorbeeld. Indien de vruchtgebruiker de bestemming van een vruchtgebruiksgoed niet eerbiedigt (bv. door een residentiële woning om te vormen naar een commercieel pand), kan dit aanleiding geven tot vervallenverklaring (*infra* rn. 76). Er kan moeilijk ingezien worden in welk opzicht dergelijke handeling een misbruik van de genotsbevoegdheid vormt (in de juridisch-technische zin van het woord, *supra* rn. 38), hoewel het toch wordt ondergebracht onder het begrip 'misbruik van genot' uit artikel 618 OBW. Veeleer is hier sprake van misbruik van de *gebruiksbevoegdheid*, aangezien het eerbiedigen van de bestemming van het vruchtgebruiksgoed een beperking vormt op de *gebruiksbevoegdheid* van de vruchtgebruiker (*infra* rn. 76). Dezelfde redenering gaat bv. ook op wanneer de vruchtgebruiker zich m.b.t. het vruchtgebruiksgoed niet als een goede huisvader gedraagt.

<sup>278</sup> De wetgever heeft zich o.a. in artikel 578 OBW ook bezondigd aan een inconsistent gebruik van het begrip genot. In de definitie van vruchtgebruik staat immers dat de vruchtgebruiker het *genot* heeft. Juridisch is dit onnauwkeurig, want de vruchtgebruiker heeft het *gebruik* en *genot*. (B. VERHEYE, "Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed", *TBBR* 2020, (577) 578). Dit werd overigens al in de rechtsleer bekritiseerd.

<sup>279</sup> Te denken valt aan het recht van gebruik en bewoning dat door zijn *intuitu personae* karakter onoverdraagbaar is of vruchtgebruik ingeval de partijen de niet-overdraagbaarheid ervan zijn overeengekomen (vruchtgebruik is namelijk in beginsel wel overdraagbaar) (B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 32, vn. 5).

<sup>280</sup> B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 32.

<sup>281</sup> Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107. Het Hof zegt hiermee dat de vruchtgebruiker telkens dan genotsmisbruik pleegt indien hij op een ernstige wijze tekortkomt in de nakoming van zijn verplichtingen en hiermee de vruchtgebruiksgoederen in het gedrang brengt (A. VERBEKE en K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16 – Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, (73) 82).

aanleiding kan geven tot vervallenverklaring, iets wat ook unaniem<sup>282</sup> wordt aangenomen. Bovendien dient de verplichting waaraan de vruchtgebruiker verzuimt verband te houden met het (gebruik en) genot van het goed.<sup>283</sup>

Voorbeelden van gedragingen waarvoor de vruchtgebruiker vervallen kan worden verklaard: nalaten de nodige onderhoudsherstellingen uit te voeren met als gevolg dat het bezwaarde goed geruïneerd raakt<sup>284</sup>, het niet-betalen van fiscale lasten op het goed<sup>285</sup> of van de lasten die aan het vruchtgebruik zijn verbonden<sup>286</sup>, het onroerend goed verlaten zonder aanwijsbare reden<sup>287</sup>, zich niet gedragen als een goed huisvader, de bestemming van het in vruchtgebruik gegeven goed niet eerbiedigen, daden van beschikking stellen, een nalatig beheer door de blote eigenaar voortzetten, etc.<sup>288</sup> Het nalaten om een beschrijving op te stellen of de bezwaarde goederen te verzekeren geven geen aanleiding tot vervallenverklaring, aangezien ze geen genotsmisbruik vormen.<sup>289</sup>

**72.** Eerder werd al vermeld dat de vervallenverklaring onder het BW een gemeenschappelijke grondslag kent voor alle zakelijke gebruiksrechten, waardoor het eenzelfde toepassing krijgt bij vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden.<sup>290</sup> De tekortkoming die de titularis van een zakelijk gebruiksrecht dient te plegen opdat hij vervallen kan worden verklaard van zijn recht is dus ook bij de verschillende zakelijke gebruiksrechten dezelfde. De titularis dient namelijk *op manifeste wijze misbruik* te maken van zijn *gebruik en genot* opdat hij vervallen kan worden verklaard. De wetgever heeft ook hier besloten om twee gevallen te vermelden waarop de vruchtgebruiker misbruik van gebruik en genot kan plegen, namelijk hetzij door het goed te beschadigen, hetzij door bij een gebrek aan onderhoud de waarde ervan kennelijk te doen verminderen.<sup>291</sup> Merk op dat het misbruik een zekere zwaarwichtigheid ("op manifeste wijze") moet hebben.<sup>292</sup>

Een aantal vaststellingen kunnen worden gedaan in vergelijking met het OBW. De tekortkoming onder het OBW, nl. "misbruik van *genot*", was gedateerd en strookte niet meer met

---

<sup>282</sup> Zie ook B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 34.

<sup>283</sup> Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107: "Attendu que seul l'abus de jouissance par l'usufruitier, notamment en commettant des dégradations sur le fonds ou en le laissant dépérir faute d'entretien, peut entraîner la déchéance de l'usufruit (art. 618 C. civ.); que cette sanction ne s'attache pas aux obligations de l'usufruitier étrangères à la jouissance, tel le défaut d'état ou le défaut de fournir caution".

<sup>284</sup> Luik 4 oktober 2000, *TBBR* 2004, 22, noot. B. VANBRABANT; Gent 27 juni 2002, *TBBR* 2004, 28, noot B. VANBRABANT; Vred. Sint-Jans-Molenbeek 16 januari 2003, *Rev.Dr.Ulg* 2004, 584 en *T.Vred.* 2003, 403.

<sup>285</sup> Luik 12 december 2000, *TBBR* 2004, 26, noot B. VANBRABANT.

<sup>286</sup> Bv.: het niet-betalen van erfenisrechten of interesten hierop, waardoor het aan vruchtgebruik onderworpen goed aan beslag wordt blootgesteld (Luik 12 december 2000, *TBBR* 2004, 26, noot B. VANBRABANT) of het uitlaten de bijdrage voor de vereniging van mede-eigenaars te betalen (Vred. Anderlecht 28 juli 1992, *T.Vred.* 1994, 133, noot C. MOSTIN).

<sup>287</sup> Bergen 1 maart 2004, *JLMB* 2006, 692.

<sup>288</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 442; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 379.

<sup>289</sup> M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 432; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 378-379, nr. 949.

<sup>290</sup> *Supra* rn. 54.

<sup>291</sup> Art. 3.16, 4° BW.

<sup>292</sup> De wetgever heeft ook duidelijk willen maken dat primauteit wordt verleend aan herstel in natura, wat overigens ook blijkt uit het wetsartikel: "De vestiger van een zakelijk gebruiksrecht kan ook onmiddellijk vorderen dat de titularis van dat recht een einde maakt aan de bouwwerken of beplantingen dan wel herstel in natura wordt bevolen, indien deze bouwwerken of beplantingen buiten de grenzen van zijn recht worden aangebracht". (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 41).



de invulling die het krijgt in de rechtspraak.<sup>293</sup> Onder het BW wordt dit geactualiseerd, nl. naar "misbruik van *gebruik en genot*", waardoor het in overeenstemming wordt gebracht met de actuele invulling<sup>294</sup>. Bovendien is vereist dat het misbruik een zekere zwaarwichtigheid heeft. In artikel 618 OBW was dergelijke zwaarwichtigheid niet opgenomen, hoewel de rechtspraak ("d'une manière assez grave") en de rechtsleer dit wel vereiste.<sup>295</sup> De codificatie hiervan zorgt ervoor dat het wetsartikel in overeenstemming wordt gebracht met de heersende rechtspraak en -leer, hetgeen kan bijdragen tot meer rechtszekerheid.

**73.** Ook hier is de vraag cruciaal naar wat moet worden begrepen onder gebruiks- en genotsmisbruik. Een concreet antwoord hierop zal schuldig blijven, aangezien (1) het BW dit begrip niet definieert, (2) er nog geen rechtspraak<sup>296</sup> voorhanden is op het ogenblik van afsluiting van dit onderzoek en (3) de rechtsleer, die m.b.t. boek 3 van het BW stilaan op dreef raakt, zich evenmin waagt aan een definiëring. Tot nog toe blijft het koffiedik kijken naar de invulling ervan in de rechtspraak. M.i. zal er geen revolutionaire invulling toekomen aan het begrip, maar zal het een gelijkaardige invulling krijgen dan deze die het HvB te Luik eraan heeft gegeven onder het OBW. De gedane vaststellingen in het vorige randnummer staven deze voorspelling.<sup>297</sup> Meer nog: het begrip zal naar alle waarschijnlijkheid, abstractie makend van de wenselijkheid ervan, een uniforme invulling krijgen (wat overigens ook strookt met de intentie<sup>298</sup> van de wetgever). Het is niet ondenkbaar dat mogelijks de volgende uniforme, aanvaardbare en meest voor de hand liggende invulling aan het begrip wordt verleend: *er is sprake van misbruik van gebruik en genot indien de houder van een zakelijk gebruiksrecht op manifeste wijze tekortkomt in de nakoming van zijn verplichtingen die verband houden met het gebruik en genot van het goed en daardoor het goed waarop het zakelijk gebruiksrecht rust in het gedrang brengt (bv. waardevermindering).*<sup>299</sup>

**74.** Het is belangrijk om even stil te staan bij de rechten en verplichtingen van de vruchtgebruiker, gebruiker en bewoner.<sup>300</sup> Slechts op die manier kan de invulling van het begrip genotsmisbruik tastbaar worden. Vooreerst komt de vruchtgebruiker aan bod, waarbij wordt ingegaan op de rechten en verplichtingen (1) bij aanvang van het vruchtgebruik en (2) tijdens de duur van het vruchtgebruik.

---

<sup>293</sup> *Supra* rn. 71. In het BW wordt een uitdrukkelijk onderscheid gehanteerd tussen gebruik en genot (wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 6-7). Dit blijkt ook uit artikel 3.16, 4° BW.

<sup>294</sup> *Supra* rn. 71.

<sup>295</sup> *Ibid.*

<sup>296</sup> Boek 3 van het BW is namelijk nog niet in werking getreden.

<sup>297</sup> *Supra* rn. 72.

<sup>298</sup> "Deze bepaling beoogt enige systematiek aan te brengen in de beëindigingswijzen die onder het Burgerlijk Wetboek van 1804 vaak eerder fragmentarisch waren geregeld. Zo wordt de vervallenverklaring op dezelfde manier van toepassing bij erfpacht, opstal, vruchtgebruik en erfdiensbaarheden. Er is precies voor gekozen om de beëindigingswijzen te bundelen, ten einde aan de koterij van het goederenrecht een einde te maken (...)" (wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 41).

<sup>299</sup> Deze formulering werd mogelijk gemaakt door een analyse van rechtspraak en rechtsleer omtrent de invulling die aan het begrip "misbruik van genot" werd verleend onder het OBW en de oude Erfpachtwet (*supra* rn. 71 en *infra* rn. 79). Hierop is deze formulering dan ook gestoeld.

<sup>300</sup> De rechten en verplichtingen in hoofde van de blote eigenaar worden niet besproken. Deze vallen buiten het bestek van dit werk, aangezien ze irrelevant zijn voor de vervallenverklaring van een recht van vruchtgebruik of gebruik en bewoning. Bovendien is belangrijk op te merken dat deze bespreking van de rechten en verplichtingen louter beoogt om een overzicht te bieden wat betreft de bestaande rechten en plichten, veeleer dan een minutieus en uitputtende bespreking hiervan weer te geven.

**75.** (1) Bij aanvang. De vruchtgebruiker heeft bij de aanvang twee verplichtingen. Enerzijds dient hij een staat (m.b.t. onroerende goederen) en een inventaris (m.b.t. roerende goederen) te laten opstellen m.b.t. de vruchtgebruiksgoederen.<sup>301</sup> In het BW rust deze verplichting, om een beschrijving van de vruchtgebruiksgoederen op te stellen, op de vruchtgebruiker en blote eigenaar gezamenlijk.<sup>302</sup> Anderzijds dient hij zijn verbintenis, om als een goed huisvader zijn gebruiks- en genotsbevoegdheid uit te oefenen, te verzekeren door borg te stellen.<sup>303</sup> Deze verplichting tot het stellen van een zekerheid werd in het BW niet weerhouden.<sup>304</sup> De niet-nakoming van beide verplichtingen kan geen aanleiding geven tot vervallenverklaring.<sup>305</sup> M.i. dient dit enigszins te worden genuanceerd in die zin dat het niet-opstellen van een staat of inventaris dan wel niet rechtstreeks aanleiding mag geven tot vervallenverklaring, maar het er onrechtstreeks wel een invloed op kan op uitoefenen.<sup>306</sup>

**76.** (2) Tijdens de duur. Een verdere opdeling wordt gemaakt tussen (A) het recht van de vruchtgebruiker t.a.v. zijn recht, (B) zijn gebruiksbevoegdheden, (C) genotsbevoegdheden, (D) beschikkingsrecht en (E) verplichtingen t.a.v. het vruchtgebruiksgoed.

---

<sup>301</sup> Art. 600 OBW. Deze verplichting is van toepassing op elk soort vruchtgebruik (zowel voorbehouden als verleend vruchtgebruik) en maakt het mogelijk om te bepalen wat de vruchtgebruiker op het einde van het vruchtgebruik moet restitueren en de eventuele schadevergoeding die hij verschuldigd is voor waardevermindering van de vruchtgebruiksgoederen. (Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 401).

<sup>302</sup> Art. 3.150, eerste lid BW. Komen partijen niet tot een akkoord, dan zal een beschrijving en schatting worden opgesteld door een deskundige die zij gezamenlijk aanstellen of, bij gebreke aan een akkoord, door de rechtbank laten aanstellen (art. 3.150, eerste lid *in fine* BW). De inventarisplicht voor de vruchtgebruiker blijft een verplichting van dwingend recht. De wetgever heeft hier, ondanks de kritiek, aan willen vasthouden teneinde grote rechtsonzekerheid op het einde van het vruchtgebruik te vermijden. (Zie V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 580).

<sup>303</sup> Art. 601 OBW. Twee categorieën worden in artikel 601 OBW vrijgesteld van deze verplichting (m.n. het wettelijk vruchtgebruik van ouders op goederen van hun kinderen of voorbehouden vruchtgebruik). Deze zekerheid beoogt erin te voorzien dat de aansprakelijkheid van de vruchtgebruiker, ingeval hij zijn restitutieplichting niet nakomt, kan worden nagekomen. De zekerheid is niet enkel beperkt tot borgstelling, maar kan verschillende vormen aannemen (zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 402).

<sup>304</sup> De reden hiervoor is dat deze verplichting onder het OBW reeds niet gold voor de belangrijkste praktijkgevallen van wettelijk vruchtgebruik. Niettegenstaande kunnen partijen nog steeds contractueel voorzien in een zekerheid. (Zie ook V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 580).

<sup>305</sup> Voor staat en inventaris: Cass. 16 juni 1989, *RW* 1989-90, 402; Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107.

Voor borgstelling: M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsels, Intersentia, 2012, 432; V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 378-379, nr. 949.

<sup>306</sup> Bij gebreke aan een staat, geldt er namelijk een weerlegbaar vermoeden dat de vruchtgebruiker de vruchtgebruiksgoederen teruggeeft in de staat waarin hij ze heeft ontvangen. De blote eigenaar kan dit weerleggen en hierdoor de aansprakelijkheid van de vruchtgebruiker in het gedrang brengen door het bewijs te leveren, met alle middelen van recht, van de waarde en de staat van de goederen bij aanvang van het vruchtgebruik (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 402). Stelt de blote eigenaar een vordering tot vervallenverklaring in op basis van artikel 618 OBW, dan moet hij het bewijs leveren van misbruik door de vruchtgebruiker waaruit de staat van de vruchtgebruiksgoederen blijkt op het moment van ingenottreding (*supra* rn. 70). Heeft de vruchtgebruiker verzuimd aan zijn verplichting, de blote eigenaar de afgifte van de bezwaarde goederen toegestaan en kan de blote eigenaar het tegenbewijs niet leveren, dan geldt het vermoeden dat de vruchtgebruiker de vruchtgebruiksgoederen heeft teruggegeven in de staat waarin hij ze heeft ontvangen. In dit geval zal de miskennis van de verplichting onrechtstreeks een invloed uitoefenen op de vervallenverklaring in die zin dat de vordering van de blote eigenaar bot vangt.

Onder het BW liggen de zaken enigszins anders. Wanneer geen beschrijving is opgemaakt bij aanvang van het vruchtgebruik, dan geldt er een weerlegbaar vermoeden dat de vruchtgebruiker het goed in een goede staat van onderhoud en zonder enig gebrek heeft ontvangen (art. 3.158, tweede lid BW). Indien de blote eigenaar een vordering instelt op basis van artikel 3.16, 4° BW, dan kan de blote eigenaar zich bij ontstentenis aan een beschrijving beroepen op het vermoeden uit artikel 3.158, tweede lid BW. In dat geval dient niet de blote eigenaar, maar de vruchtgebruiker het tegenbewijs te leveren. M.a.w. ligt het risico van het niet opstellen van een beschrijving, i.t.t. het OBW, bij de vruchtgebruiker en niet bij de blote eigenaar. Kan hij het tegenbewijs niet leveren, dan blijft het vermoeden gelden. In zulk geval oefent de miskennis van de verplichting onrechtstreeks ook een invloed uit op de vervallenverklaring, aangezien de slaagkansen van de vordering van de blote eigenaar drastisch verhogen. In die optiek wordt de positie van de blote eigenaar enigszins versterkt.

(A) *Het recht van de vruchtgebruiker t.a.v. zijn recht.* De vruchtgebruiker is titularis ('eigenaar') van zijn recht van vruchtgebruik, waardoor zijn bevoegdheden zich niet enkel uitstrekken tot *ius utendi* en *ius fruendi*, maar ook tot *ius abutendi*.<sup>307</sup> Hij mag m.b.t. zijn recht daden van bewaring, beheer en beschikking stellen.<sup>308</sup> Let wel, partijen kunnen het vruchtgebruik contractueel niet-overdraagbaar maken.<sup>309</sup> M.i. valt moeilijk in te zien in welk opzicht de vruchtgebruiker genotsmisbruik zou kunnen plegen t.a.v. zijn eigen recht dat aanleiding kan geven tot vervallenverklaring.

(B) *Gebruiksbevoegdheden t.a.v. het vruchtgebruiksgoed.* De vruchtgebruiker heeft ten aanzien van het vruchtgebruiksgoed een gebruiksbevoegdheid<sup>310,311</sup> Hij mag m.b.t. het vruchtgebruiksgoed daden van beheer, daden van behoud en voorlopig beheer stellen. Traditioneel wordt geleerd dat het recht om het goed te gebruiken geen verplichting impliceert. Het niet gebruiken van zijn bevoegdheid kan op privaatrechtelijk<sup>312</sup> vlak niet worden gesanctioneerd.<sup>313</sup> Desalniettemin verbindt de wetgever onder andere<sup>314</sup> d.m.v. de vervallenverklaring gevolgen aan het niet-uitoefenen<sup>315</sup> van het recht van vruchtgebruik.<sup>316</sup>

De uitoefening van de gebruiksbevoegdheid van de vruchtgebruiker wordt in beginsel op een dubbele wijze beperkt<sup>317</sup>, want enerzijds moet hij de bestemming van het goed respecteren<sup>318</sup> (bv. een oud fabrieksgebouw niet in lofts wijzigen<sup>319</sup>, etc.) en anderzijds moet hij het goed gebruiken als

---

<sup>307</sup> *Supra* rn. 36, 38 en 40; Art. 3.142 BW; R. JANSEN en K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, (51) 57; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 403-404; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 366.

<sup>308</sup> Zo kan hij zijn recht met persoonlijke of zakelijke rechten bezwaren, of zijn recht vervreemden. Als onroerend vermogensbestanddeel kan vruchtgebruik op een onroerend goed bezwaard worden met een erfpacht, opstal of hypotheek. Het wettelijk vruchtgenot van de ouders is een uitzondering op de overdraagbaarheid, aangezien het is verbonden aan de hoedanigheid van de ouders (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 404; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 366).

<sup>309</sup> Dergelijk beding heeft geen zakenrechtelijke werking, waardoor miskenning ervan enkel gesanctioneerd kan worden d.m.v. aansprakelijkheid en eventueel derde-medeplichtigheid (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 404).

<sup>310</sup> Voor gebruik, zie *supra* rn. 36.

<sup>311</sup> Art. 3.143, eerste lid BW; Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 405; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 573.

<sup>312</sup> Wel kan bv. een leegstandsheffing worden opgelegd (zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 405).

<sup>313</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 405-406.

<sup>314</sup> Een andere wijze is d.m.v. bevrijdende verjaring (art. 617 OBW; art. 3.26 BW). (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 405).

<sup>315</sup> Nuancering: De niet-uitoefening van het recht door de vruchtgebruiker (en in het verlengde de gebruiker, bewoner en erfpachter) vormt *an sich* geen aanleiding tot de vervallenverklaring, aangezien het geen misbruik van genot vormt. Wel geeft de schade die ontstaat door het gebrek aan bewoning aanleiding tot vervallenverklaring. (B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 33).

<sup>316</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 405.

<sup>317</sup> Dit is te verklaren doordat de vruchtgebruiker een tijdelijk gerechtigde is en de blote eigenaar er naderhand terug van in het bezit wordt gesteld. De vruchtgebruiker mag niet het recht hebben om, ten nadele van de blote eigenaar, de zaak onherroepelijk te wijzigen. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 406).

<sup>318</sup> Artikel 578 OBW wordt hiervoor als grondslag gehanteerd (zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 406).

<sup>319</sup> R. JANSEN en K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, (51) 59.

een goed huisvader<sup>320</sup> (voorzichtig en redelijk persoon).<sup>321</sup> Onder het OBW bestaan er evenwel uitzonderingen op de verplichting om de bestemming van het goed te respecteren. Zo mag de bestemming wel worden gewijzigd (1) ingeval de blote eigenaar toestemt, (2) wanneer het door omstandigheden, vreemd aan de wil van de vruchtgebruiker, noodzakelijk<sup>322</sup> is en (3) wanneer partijen contractueel afwijken van deze beperking.<sup>323</sup> Onder het BW kunnen partijen niet contractueel afwijken van beide beperkingen, aangezien ze werden opgenomen in de definitie van vruchtgebruik.<sup>324</sup> Misbruik van beide beperkingen kan aanleiding geven tot vervallenverklaring<sup>325</sup>.

De vruchtgebruiker heeft ook een accessoir opstalrecht, waardoor hij een gebouw (meer bepaald bouwwerken of beplantingen) kan oprichten op de grond die hij in vruchtgebruik heeft gekregen. Althans enkel voor zover hij de dubbele beperking respecteert, waaronder het eerbiedigen van de bestemming van het vruchtgebruiksgoed. Het bouwen *an sich* heeft niet de wijziging van de bestemming van een braakliggend stuk grond tot gevolg, doch voor zover de ruimtelijke inkleuring het oprichten van bouwwerken toelaat. De vruchtgebruiker is eigenaar van de in zijn vruchtgebruik begrepen gebouwen, werken en beplantingen gedurende de duur van zijn recht als een gevolg van zijn accessoir opstalrecht.<sup>326</sup> Overschrijdt de vruchtgebruiker zijn bevoegdheid tot bouwen, dan kan dit aanleiding geven tot vervallenverklaring.<sup>327</sup>

(C) *Genotsbevoegdheden t.a.v. het vruchtgebruiksgoed*. De vruchtgebruiker kan de vruchten opstrijken van het vruchtgebruiksgoed.<sup>328</sup> Deze terugkerende opbrengsten mag de vruchtgebruiker definitief behouden, waardoor hij geen verantwoording verschuldigd is.<sup>329</sup> Het onderscheid tussen de verschillende soorten vruchten was m.n. van belang bij het einde van het vruchtgebruik, aangezien de niet-gerooide natuurlijke vruchten of de vruchten uit nijverheid integraal aan de blote eigenaar toekwamen en de burgerlijke vruchten proportioneel werden verkregen.<sup>330</sup> In het BW werd dit

---

<sup>320</sup> Ook hier wordt artikel 578 OBW als grondslag gehanteerd. Bovendien is van belang op te merken dat deze verplichting kan conflicteren met de verplichting om de bestemming van het goed te respecteren. Bv. ingeval van complete verwaarlozing van het goed door de blote eigenaar. In zulk geval zal de verplichting om het goed als een goed huisvader te gebruiken primeren. Zulk gebruik door de blote eigenaar ontslaat de vruchtgebruiker niet van zijn aansprakelijkheid voor zijn restitutieplicht. (Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 407).

<sup>321</sup> Art. 3.138, eerste lid en 3.143, eerste lid BW; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 406-407; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 573.

<sup>322</sup> Bv. zo mag de vruchtgebruiker een vruchtgebruiksgoed als woning gebruiken indien het door de blote eigenaar als landbouwgrond werd gebruikt, maar in voorstedelijk gebied of stadsuitbreidingszone is komen te liggen. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 406-407).

<sup>323</sup> R. JANSEN en K. SWINNEN, "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Morsel, Intersentia, 2012, (51) 84; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 406-407.

<sup>324</sup> Art. 3.138, eerste lid BW *juncto* art. 3.1 BW. Partijen hebben wel de mogelijkheid om contractueel de bestemming van het goed te bepalen. Is er geen contract voorhanden, dan wordt de bestemming vermoed volgens (1) de aard van de goederen en (2) het eerste gebruik door de blote eigenaar. (V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 573).

<sup>325</sup> Aan de blote eigenaar komt noodzakelijkerwijze een algemeen controle- en inzagerecht toe om hem in staat te stellen zich ervan te vergewissen dat zijn rechten als blote eigenaar niet in het gedrang worden gebracht of worden aangetast door het gevoerde beheer (A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 557).

<sup>326</sup> Zie ook: V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 408; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 573.

<sup>327</sup> V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 573.

<sup>328</sup> Cf. Art. 582 e.v. OBW. Voor een bespreking omtrent vruchten, zie *supra* rn. 38.

<sup>329</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 412-413.

<sup>330</sup> Art. 585 en 586 OBW; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 577.

onderscheid, zoals eerder vermeld<sup>331</sup>, niet weerhouden<sup>332</sup>. Het criterium dat in de toekomst wordt gehanteerd, is het moment van afscheiding of opeisbaar worden van de vruchten. Worden ze afgescheiden of opeisbaar tijdens het vruchtgebruik, dan komen ze aan de vruchtgebruiker toe.<sup>333</sup> Worden ze afgescheiden of opeisbaar na het einde van het vruchtgebruik, dan komen ze aan de blote eigenaar toe.<sup>334</sup> Niet van belang op zakenrechtelijk niveau is wie ze heeft bewerkstelligd.<sup>335</sup> Wat de *opbrengsten*<sup>336</sup> betreft, hanteert het OBW een gefragmenteerde aanpak, aangezien er geen algemene regeling bestaat. Er bestaan enkel vijf bepalingen<sup>337</sup> die handelen over de bevoegdheid van de vruchtgebruiker om bomen te kappen. In het BW worden deze bepalingen gemoderniseerd en geglobaliseerd door ze in een algemene regel, over de bevoegdheden van de vruchtgebruiker m.b.t. de opbrengsten, te integreren. De opbrengsten komen aan de vruchtgebruiker toe, indien ze “volgen uit een exploitatie die de vruchtgebruiker op dezelfde wijzen en in dezelfde mate voortzet als deze die de eigenaar reeds vóór aanvang van het vruchtgebruik had ingezet”.<sup>338</sup>

(D) *Beschikkingsrecht t.a.v. het vruchtgebruiksgoed*. De vruchtgebruiker heeft traditioneel geen beschikkingsbevoegdheid wat betreft het vruchtgebruiksgoed.<sup>339</sup> De vruchtgebruiker kan door zijn teruggaveplicht in natura op het einde van het vruchtgebruik geen zakelijke rechten toekennen die ruimer zijn dan zijn eigen rechten op dat goed.<sup>340</sup> Niemand kan meer rechten overdragen dan hij zelf heeft (*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*)<sup>341</sup>, is het algemeen uitgangspunt. Blijft de vruchtgebruiker binnen de grenzen van zijn eigen recht, dan kan hij geldig daden van beschikking stellen.<sup>342</sup> Zulks gaat ook op onder het BW.<sup>343</sup> De vruchtgebruiker kan binnen de grenzen van zijn eigen recht een recht van vruchtgebruik<sup>344</sup> (m.n. ondervruchtgebruik), opstal<sup>345</sup> of

---

<sup>331</sup> *Supra* rn. 38.

<sup>332</sup> Aldus de opstellers van boek 3 van het BW in het wetsvoorstel: “De vraag is nog maar of dit klassieke onderscheid in behandeling gerechtvaardigd was en de grondwettelijkheidstoets zou doorstaan”. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 278).

<sup>333</sup> Art. 3.146, eerste lid BW.

<sup>334</sup> Art. 3.146, eerste lid *in fine* BW.

<sup>335</sup> Let wel, op verbintenisrechtelijk niveau is er een correctie voorhanden op grond van de ongerechtvaardigde verrijking (art. 3.146, tweede lid BW; zie V. SAGAERT, “Hervorming van het goederenrecht”, *TPR* 2020, (389) 577).

<sup>336</sup> Art. 3.42, tweede lid BW: “Een opbrengst is datgene wat het goed opbrengt, maar waardoor de waarde van het goed onmiddellijk of geleidelijk wordt verminderd”.

<sup>337</sup> Art. 590-594 OBW.

<sup>338</sup> Art. 3.147 BW; Zie ook V. SAGAERT, “Hervorming van het goederenrecht”, *TPR* 2020, (389) 577-578.

<sup>339</sup> Dit wordt afgeleid uit de verplichting in hoofde van de vruchtgebruiker om het goed zelf in stand te houden, vermeld in artikel 578 OBW (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 413-414). Voor een bespreking omtrent beschikking, zie *supra* rn. 40.

<sup>340</sup> Wanneer hij zich hieraan toch schuldig maakt, wordt de derde-verkrijger te goeder trouw beschermd (ingevolge artikel 2279 OBW) en komt zijn aansprakelijkheid in het gedrang. Wil hij het goed verkopen, dan is de toestemming van beiden – blote eigenaar en vruchtgebruiker – vereist. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 414).

<sup>341</sup> A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 197.

<sup>342</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 414.

<sup>343</sup> V. SAGAERT, “Hervorming van het goederenrecht”, *TPR* 2020, (389) 578.

<sup>344</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 285; R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Mortsel, Intersentia, 2009, 725; V. SAGAERT, “Hervorming van het goederenrecht”, *TPR* 2020, (389) 578. Er is geen sprake van ondervruchtgebruik indien de vruchtgebruiker vervolgens een recht van vruchtgebruik toekent aan een derde met dezelfde modaliteiten en dezelfde duur als zijn eigen recht (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, vn. 132).

<sup>345</sup> R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Mortsel, Intersentia, 2009, 725. De opstalhouder dient de bestemming van het goed te respecteren (R. JANSSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Mortsel, Intersentia, 2009, 726) en het opstalrecht kan niet langer duren dan het recht van vruchtgebruik. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 414).

erfdienstbaarheid<sup>346</sup> toestaan aan een derde. Hiervoor bestaat immers geen wettelijk beletsel. Een erfpachtrecht<sup>347</sup> toestaan aan een derde of het vruchtgebruiksgoed verkopen, is niet mogelijk. Een relatief recente tendens kent de vruchtgebruiker een *functionele beschikkingsbevoegdheid* toe.<sup>348</sup> Hierbij wordt de restitutieplichting van de vruchtgebruiker m.b.t. het goed in die zin begrepen dat hij het goed enkel moet teruggeven rekening houdende met de bestemming ervan.<sup>349</sup> Dit zou met zich meebrengen dat de vruchtgebruiker daden van beschikking mag stellen m.b.t. het vruchtgebruiksgoed, voor zover ze in lijn liggen met de bestemming van het goed.<sup>350</sup> In het BW laat de wetgever in een aantal specifieke gevallen toe dat de vruchtgebruiker buiten de grenzen van zijn recht kan beschikken: (1) wanneer een bijzondere wettelijke bepaling dit toelaat, (2) het in overeenstemming is met de bestemming van het vruchtgebruiksgoed op het moment van het ontstaan van het vruchtgebruik of hetgeen contractueel werd bedongen en (3) wanneer het vruchtgebruik betrekking heeft op verbruikbare goederen (quasi-vruchtgebruik).<sup>351</sup>

(E) *Verplichtingen t.a.v. het vruchtgebruiksgoed.* De volgende verplichtingen heeft de vruchtgebruiker t.a.v. het vruchtgebruiksgoed:

1° Het respecteren van de beperkingen op zijn gebruiksrecht. De beperkingen, die de vruchtgebruiker moet respecteren, werden reeds onder B besproken.

2° De onderhoudsherstellingen uitvoeren. Ongeacht wat de aanleiding was die het onderhoud noodzakelijk maakt, is de vruchtgebruiker gehouden de onderhoudsherstellingen<sup>352</sup> m.b.t. het vruchtgebruiksgoed uit te voeren. Onder het BW blijft de vruchtgebruiker instaan voor de

---

<sup>346</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 414; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 578. Op een onroerend vruchtgebruiksgoed kan de vruchtgebruiker in beginsel een erfdienstbaarheid vestigen, aangezien een erfdienstbaarheid een specifiek gebruiksrecht aan de eigenaar van het heersend erf verleent. Dit overschrijdt in principe de grenzen van de vruchtgebruiksbevoegdheid niet. Let wel, de toegestane duurtijd van de erfdienstbaarheid mag niet langer zijn dan deze van het resterende vruchtgebruik. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 414).

<sup>347</sup> Hierover bestaat evenwel controverse in de rechtsleer. De ene uiterste opvatting verwerpt de mogelijkheid om een erfpachtrecht toe te kennen. Als argument wordt aangevoerd dat de vruchtgebruiker ingevolge een strikte toepassing van het *nemo plus*-beginsel hiertoe onbevoegd is. De andere uiterste opvatting verdedigt een analoge toepassing van artikel 595 OBW op erfpachtcontracten. Hierdoor zou de erfpacht voor de lopende negenjarige periode tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar bij het einde van het vruchtgebruik. De opvatting die de middenweg lijkt te nemen, gaat ervan uit dat de vruchtgebruiker geldig een erfpachtrecht kan toekennen, doch aan beperkingen onderhevig is. Zo wordt de duur van het erfpachtrecht en de bevoegdheden van de erfpachter beperkt tot de duur van het vruchtgebruik. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 415).

<sup>348</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 413-415.

<sup>349</sup> Zie A. VERBEKE en K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16 – Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, (73) 76.

<sup>350</sup> Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 415-416.

<sup>351</sup> Art. 3.148, eerste lid BW; Zie V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 578-579. Vermeldenswaardig is dat in deze gevallen rekening gehouden moet worden met een aantal bijkomende verplichtingen (zie art. 3.150, derde lid BW). De teruggaveplicht na dergelijke bevoegde vervreemding werd ook wettelijk geregeld. De vruchtgebruiker dient de waarde van de bezwaarde goederen op het ogenblik van vervreemding terug te geven indien een schatting op dat ogenblik werd opgemaakt. Indien geen schatting werd opgemaakt, dient hij de waarde op ogenblik van vestiging van het vruchtgebruik terug te geven. Indien er bij vestiging van het vruchtgebruik geen beschrijving werd opgesteld, dan dient hij het hoogste van de twee bedragen te betalen, zijnde de waarde bij het begin dan wel de waarde bij het einde. (Art. 3.159, eerste lid BW).

<sup>352</sup> Art. 605-606 OBW. Onderhoudsherstellingen zijn herstellingen die geen grove herstellingen zijn (art. 606, derde lid OBW). Reeds tijdens het vruchtgebruik kan de vruchtgebruiker hiertoe verplicht worden. Eveneens heeft het een kwalitatief karakter, waardoor deze afgedwongen kan worden ten aanzien van nieuwe vruchtgebruikers na vervreemding van het recht van vruchtgebruik. De blote eigenaar kan ook beslissen deze gewone herstellingen zelf te dragen. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 419).

onderhoudsverplichtingen<sup>353</sup>.<sup>354</sup> De niet-nakoming van deze verplichting kan aanleiding geven tot vervallenverklaring.<sup>355</sup>

3° De grove herstellingen uitvoeren die te zijnen laste komen. De grove herstellingen<sup>356</sup> komen in beginsel aan de blote eigenaar toe, behalve indien ze werden veroorzaakt doordat de vruchtgebruiker heeft verzuimd aan zijn plicht om de gewone onderhoudsherstellingen uit te voeren of wanneer deze bij aanvang van het vruchtgebruik al noodzakelijk waren.<sup>357</sup> In deze twee gevallen is de vruchtgebruiker ook gehouden tot de grove herstellingen. In het BW is er een belangrijke wijziging aangebracht op de verdeling van de grove<sup>358</sup> herstellingsplicht.<sup>359</sup> Zo dient de vruchtgebruiker in de toekomst, naast de gevallen in artikel 3.154, §2, tweede lid BW<sup>360</sup>, proportioneel bij te dragen in de kosten van de grove herstellingen.<sup>361</sup>

<sup>353</sup> Art. 3.153 BW: "De vruchtgebruiker is ertoe gehouden om onderhoudsherstellingen ten aanzien van het goed te verrichten die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht". In het BW heeft de wetgever ervoor geopteerd om, i.t.t. in het OBW, te werken met open categorieën. De reden hiervoor is omdat opsommingen zorgen voor een snellere veroudering van wetgeving. De vruchtgebruiker is niet onbeperkt gehouden tot de onderhoudsherstellingen, doch enkel in de mate dat een gebrek aan het onderhoud zou leiden tot een waardevermindering. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 290).

<sup>354</sup> Deze actuele verplichting kan reeds tijdens het vruchtgebruik worden afgedwongen. Ze geldt niet bij normale slijtage, ouderdom of overmacht (art. 3.153 BW). Partijen kunnen hiervan contractueel afwijken. Bovendien heeft ze geen betrekking op bouwwerken die door de vruchtgebruiker zijn opgericht en waarop deze een accessoir opstalrecht kan laten gelden. De vruchtgebruiker is namelijk tijdelijk eigenaar van de bouwwerken. Blijft de vruchtgebruiker in gebreke, dan kan de blote eigenaar de afdwijing van deze verplichting nastreven (zie art. 3.155 BW). (Zie ook V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 582-583).

<sup>355</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 419; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 583.

<sup>356</sup> "Grove herstellingen zijn die van zware muren en van gewelven, de vernieuwingen van balken en van gehele daken; eveneens de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel" (art. 606, eerste en tweede lid OBW). Deze opsomming is limitatief (Cass. 22 januari 1970, *RW* 1969-70, 1535) en het toepassingsgebied is beperkt tot de gebouwen voor dagelijks gebruik die de wetgever van 1804 voor ogen had. Het is niet van toepassing op onroerende goederen die de toenmalige wetgever niet kende (bv. een centrale verwarming, etc.), niet-courante onroerende goederen (bv. een bioscoop, sportzaal, etc.) of roerende goederen. (V. SAGAERT, S. SNAET en K. VANHOVE, "Bouwen en zakenrecht" in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS en A.L. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (501) 532; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 420). Voor de categorieën die buiten het toepassingsgebied van artikel 606 OBW vallen, moeten grove herstellingen worden opgevat als "grove 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 het eigendom en waarvan de kosten normaal van het kapitaal worden afgenomen" (Cass. 22 januari 1970, *RW* 1969-70, 1535). Is het vruchtgebruiksgoed door ouderdom ingestort of door toeval vernield, dan zijn noch de blote eigenaar noch de vruchtgebruiker gehouden om het opnieuw te doen opbouwen (art. 607 OBW).

<sup>357</sup> Art. 605, tweede lid OBW; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 420.

<sup>358</sup> "Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen of waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan" (art. 3.154, §1 BW). Zo luidt de open categorie van grove herstellingen. Het enkele feit dat de herstellingen een belangrijke financiële weerslag hebben, volstaat – zoals ook onder het OBW – niet om werken als grove herstellingen te beschouwen (ze moeten manifest de vruchten te boven gaan). Een beoordeling dient plaats te vinden in relatie tot de structuur van het bouwwerk (technisch aspect) en de vruchten (economische inkomstzijde). (Zie ook: Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 292; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 581).

<sup>359</sup> De aanleiding hiertoe waren de onbillijke gevolgen die het binaire systeem met zich meebracht (zie V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 582). Hierdoor werden er verfijningen aangebracht op dit systeem. In principe blijft de blote eigenaar gehouden tot de grove herstellingen. Hierop bestaan twee uitzonderingen: (1) indien het gaat om bouwwerken en beplantingen waarop de vruchtgebruiker een accessoir opstalrecht heeft en (2) herstellingen die aan de vruchtgebruiker zijn te wijten. (Art. 3.154, §2, tweede lid BW; Zie ook wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 292-294). Voorts wordt er een opdeling gemaakt tussen (1) de operationele aspecten (art. 3.154, §2, eerste lid BW) en (2) de financiële aspecten (art. 3.154, §3 BW).

<sup>360</sup> *Supra* vn. 359.

<sup>361</sup> Art. 3.154, §3 BW: "De blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, kan van de vruchtgebruiker eisen dat hij proportioneel bijdraagt in de kosten van deze herstellingen. Deze bijdrage wordt bepaald in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom, berekend overeenkomstig artikel 745sexies, § 3, van het oude Burgerlijk Wetboek". Deze actuele verplichting kan tijdens

4° Bijdragen in de lasten. De vruchtgebruiker dient alle gewone en jaarlijkse lasten<sup>362</sup> m.b.t. het vruchtgebruiksgoed te dragen.<sup>363</sup> Enkel de voorzienbare en regelmatige lasten vallen hieronder, want de buitengewone lasten<sup>364</sup> moet de blote eigenaar dragen.<sup>365</sup> Het is mogelijk dat partijen hiervan contractueel afwijken.<sup>366</sup>

5° Het vruchtgebruiksgoed verzekeren. De vruchtgebruiker is niet verplicht het vruchtgebruiksgoed te verzekeren, aangezien er geen specifieke wettelijke verplichting bestaat. Evenwel wordt deze verplichting aangestipt omdat het wel kan opduiken in de zorgvuldigheidsplicht van de vruchtgebruiker wat het beheer van het goed betreft.<sup>367</sup> Om tegemoet te komen aan de rechtsonzekerheid heeft de wetgever in het BW voorzien in een wettelijke verplichting<sup>368</sup> in hoofde van de vruchtgebruiker om het vruchtgebruiksgoed te verzekeren.<sup>369</sup>

6° Schulden van de nalatenschap dragen.<sup>370</sup> Voor deze verplichting dient een onderscheid te worden gemaakt tussen een algemene vruchtgebruiker, een vruchtgebruiker onder algemene titel en onder bijzondere titel. Een vruchtgebruiker onder bijzondere titel is niet tot enige schuld gehouden. Ook niet tot een hypothecaire schuld die heeft gediend om het onroerend vruchtgebruiksgoed te financieren.<sup>371</sup> Een algemene vruchtgebruiker of vruchtgebruiker ten algemene titel daarentegen

---

de duur van het vruchtgebruik worden afgedwongen (art. 3.155 BW; wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 293-294; zie V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 585).

<sup>362</sup> Bv.: directe belastingen m.b.t. het vruchtgebruiksgoed, verzekeringspremies van het vruchtgebruiksgoed, kosten van borgstelling, onroerende voorheffing, gewone onderhoudskosten, leegstandsheffingen, canonverplichting indien het vruchtgebruik betrekking heeft op een erfpachtrecht onder bezwarende titel, etc. Voor zover deze gewone of jaarlijkse lasten zijn ontstaan voor het einde van het vruchtgebruik kunnen ze aan de vruchtgebruiker worden opgelegd. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 296; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 422; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 373).

<sup>363</sup> Art. 608 OBW; Art. 3.156, eerste lid BW.

<sup>364</sup> Bv.: vermogensbelasting, jaarlijkse aflossingen op de lening tot verkrijging van het vruchtgebruiksgoed, volstorting van met een vruchtgebruik bezwaarde aandelen, een vermogensbelasting, etc. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 297; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 422; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 373).

<sup>365</sup> Art. 609 OBW; Art. 3.156, tweede lid BW.

<sup>366</sup> Art. 3.1 BW; Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 422. Een uitzondering waarbij de vruchtgebruiker alle lasten zelf moet dragen, werd opgenomen in artikel 3.156, derde lid BW: "Heeft de vruchtgebruiker zelf bouwwerken of beplantingen aangebracht, dan moet hij hiervoor tijdens de duur van het vruchtgebruik zowel de gewone als de buitengewone lasten dragen".

<sup>367</sup> Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 422-423.

<sup>368</sup> Artikel 3.151, eerste lid BW: "De vruchtgebruiker is verplicht het goed in volle eigendom te verzekeren voor de gebruikelijke risico's, en hiervoor de premies te betalen. In ieder geval is de vruchtgebruiker van een onroerend goed verplicht dit tegen brand te verzekeren. De vruchtgebruiker moet het bewijs van de verzekeringspolis aan de blote eigenaar voorleggen op diens eerste verzoek. Indien de vruchtgebruiker niet aan de in het eerste lid omschreven verplichtingen voldoet, mag de blote eigenaar zelf een verzekering nemen en is de vruchtgebruiker verplicht hem de kosten daarvan onmiddellijk te vergoeden". Wat de gebruikelijke risico's zijn, dient *in concreto* te worden beoordeeld. De wetgever heeft niet te sterk willen ingrijpen (teneinde een evenwicht tussen de kosten en de dekking mogelijk te maken) en heeft hierdoor geen absolute bewoordingen opgenomen i.v.m. de verzekeringsplicht. Wanneer het verzekerde risico zich voltrekt, kan de blote eigenaar een zakenrechtelijke aanspraak laten gelden op de uitkering d.m.v. zakelijke subrogatie. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 288-289).

<sup>369</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 288.

<sup>370</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 419-424.

<sup>371</sup> Art. 611 OBW; J. BAEL, "Erfrecht van de wettelijk samenwonenden" in J. BAEL, K. BERNAUW, C. ENGELS, M. TISON, B. VAN BAEVEGHEM, *Rechtskroniek voor het notariaat deel 11*, Brugge, die Keure, 2007, (1) 16; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 424; B. VERDICKT en H. CASMAN, "Vlaamse schenk- en erfbelasting na de erfwetten 2018" in F. BUYSENS en A.L. VERBEKE (eds.), *Notariële actualiteit 2018-2019*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (3) 14; Zie ook V. SAGAERT,



heeft wel een bijdrageplicht in de betaling van de schulden.<sup>372</sup> Het deel van de schulden van de nalatenschap die de vruchtgebruiker moet dragen moet evenredig zijn aan hetgeen waarop het vruchtgebruik betrekking heeft. Praktisch zal hij de interesten op de schulden van de nalatenschap moeten betalen.<sup>373</sup>

**77.** Tot slot wordt stilgestaan bij de rechten en verplichtingen van de gebruiker en bewoner.<sup>374</sup> Er volgt een bespreking van het recht van de gebruiker en bewoner (1) m.b.t. zijn recht en (2) m.b.t. het in gebruik en/of bewoning gegeven goed (hierna: gebruiks- of bewoningsgoed), alsook van (3) de verplichtingen van de gebruiker en bewoner m.b.t. gebruiks- of bewoningsgoed. Zoals eerder vermeld, is het recht van gebruik onder het BW afgeschaft en werd het recht van bewoning geïntegreerd<sup>375</sup> in het regime van vruchtgebruik.<sup>376</sup> Op dit laatste recht zijn *mutatis mutandis* de regels van vruchtgebruik toepasselijk.<sup>377</sup>

(1) *Rechten m.b.t. zijn recht.* De gebruiker en bewoner, die titularis is van zijn recht, heeft geen beheers- of beschikkingsbevoegdheid m.b.t. zijn recht van gebruik en bewoning. Aangezien deze rechten *intuitu personae* zijn, kan hij ze niet overdragen (bv. niet verhuren, ze afstaan aan een derde of ze hypothekeken).<sup>378</sup> Om dezelfde reden kan de bewoner onder het nieuwe recht evenmin beschikken over zijn recht.<sup>379</sup>

(2) *Rechten m.b.t. het gebruiks- of bewoningsgoed.* De gebruiker heeft gebruiks- en genotsbevoegdheden, terwijl de bewoner enkel een gebruiksbevoegdheid heeft.<sup>380</sup>

De gebruiksbevoegdheid van de *gebruiker* wordt beperkt doordat de gebruiker zich *persoonlijk* moet bedienen van andermans goed. De genotsbevoegdheid van de gebruiker wordt beperkt doordat hij slechts zoveel vruchten kan vorderen dan nodig voor zijn eigen behoeften en die

---

"Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 586-587. De wetgever heeft het in het BW niet nodig geacht om artikel 611 OBW te herhalen, aangezien de regel reeds uit het principe van de contractsrelativiteit voortvloeit (art. 1165 OBW). (V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 587).

<sup>372</sup> Art. 612 OBW; Art. 3.157 BW ("*De algemene vruchtgebruiker of de vruchtgebruiker onder algemene titel moet in de betaling van de schulden van de boedel bijdragen naar verhouding tot de waarde van zijn vruchtgebruik, berekend overeenkomstig artikel 745sexies, §3, van het oude Burgerlijk Wetboek*"). Enkel wanneer het vruchtgebruik door rechtsovergang ten algemene titel – m.n. wanneer de rechtsovergang alle rechten en verplichtingen dan wel een evenredig deel hiervan overdraagt – is ontstaan, geldt dit artikel. Het heeft voornamelijk betrekking op hereditair vruchtgebruik dat werd gevestigd middels het erfrecht, een algemeen legaat of contractuele erfstelling. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 298; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 424).

<sup>373</sup> Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 424. Voor de mogelijke wijzen van betaling, zie art. 612, derde en vierde lid OBW.

<sup>374</sup> De wettelijke bepalingen omtrent deze rechten zijn, m.u.v. de duurtijd, suppletief van aard (art. 628 en 629 OBW; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 110).

<sup>375</sup> Art. 3.138, tweede lid BW: "*Een recht van bewoning wordt, behoudens tegenbewijs, vermoed een onoverdraagbaar recht van vruchtgebruik te zijn dat beperkt is tot wat als woning noodzakelijk is voor de titularis van het recht en zijn gezin*".

<sup>376</sup> *Supra* rn. 46.

<sup>377</sup> Zie *supra* rn. 74 e.v. De beschikkingsbevoegdheid uit artikel 3.148 BW lijkt evenwel niet toepasselijk op het recht van bewoning, aangezien dit recht *intuitu personae* is en enkel mag worden gebruikt voor de behoeften van de titularis van het recht en zijn gezin. (V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 569).

<sup>378</sup> *Cf.* Art. 631 en 634 OBW; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 446.

<sup>379</sup> *Cf.* Art. 3.6, eerste lid BW. De aard van het recht (*intuitu personae*) verzet zich immers tegen een beschikkingsbevoegdheid (V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 447).

<sup>380</sup> Art. 630, 632-634 OBW; Zie R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 249; Zie A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 110.

van zijn gezin.<sup>381</sup> Worden kinderen geboren nadat het gebruik werd verleend, dan kan hij voor diens behoeften ook zoveel vruchten vorderen.<sup>382</sup>

De gebruiksbevoegdheid van de *bewoner* wordt beperkt tot hetgeen als woning noodzakelijk is voor de titularis van het recht en zijn gezin.<sup>383</sup>

Bovendien kan het recht van gebruik en bewoning – in tegenstelling tot vruchtgebruik – nooit betrekking hebben op een universaliteit, waardoor de gebruiker of bewoner ook nooit gehouden kan zijn tot de schulden hieraan verbonden.<sup>384</sup> Ten slotte dienen de gebruiker en bewoner het goed als een goed huisvader te gebruiken.<sup>385</sup>

(3) *Verplichtingen m.b.t. het gebruiks- of bewoningsgoed.* In hoofde van de gebruiker of bewoner bestaan volgende verplichtingen:

1° Respecteren van de beperkingen op het gebruiksrecht. Deze beperkingen werden hierboven reeds uiteengezet.<sup>386</sup>

2° Staat of inventaris opstellen en borg stellen. Evenals de vruchtgebruiker hebben de gebruiker en bewoner de plicht een staat of inventaris op te stellen en borg te stellen.<sup>387</sup> Voor een bespreking van deze verplichtingen wordt verwezen naar de uiteenzetting hieromtrent bij vruchtgebruik.<sup>388</sup>

3° Bijdrageplicht in de periodieke lasten<sup>389</sup>. De gebruiker en bewoner is verplicht de kosten van bebouwing, de onderhoudsherstellingen en de belastingen te dragen, voor zover zij respectievelijk alle vruchten van het erf genieten dan wel het gehele huis bewonen.<sup>390</sup> Deze bijdrageplicht wordt naar evenredigheid van hetgeen hij geniet omgeslagen, indien zij respectievelijk maar een gedeelte van de vruchten van het erf genieten dan wel maar een gedeelte van het huis bewonen.<sup>391</sup>

## ii. Erfpacht

**78.** Het toebrengen van *merkelijke schade aan het goed of grovelijk misbruik van genot*<sup>392</sup> plegen, zijn de tekortkomingen waardoor de erfpachter vervallen verklaard kan worden van zijn recht.<sup>393</sup> De opsomming in artikel 15 oude Erfpachtwet is limitatief van aard, waardoor de vervallenverklaring enkel kan worden uitgesproken voor de tekortkomingen hierin vermeld.<sup>394</sup>

<sup>381</sup> Cf. Art. 630, eerste lid OBW; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 249; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 110-111.

<sup>382</sup> Art. 630, tweede lid OBW.

<sup>383</sup> Art. 633 OBW; Art. 3.138, tweede lid BW.

<sup>384</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 446.

<sup>385</sup> Art. 627 OBW.

<sup>386</sup> *Supra* rn. 77, (2).

<sup>387</sup> Cf. Art. 626 OBW; A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 110.

<sup>388</sup> *Supra* rn. 75.

<sup>389</sup> A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 110.

<sup>390</sup> Art. 635, eerste lid OBW.

<sup>391</sup> Art. 635, tweede lid OBW.

<sup>392</sup> D.i. grovelijk misbruik door de erfpachter van zijn genots- en gebruiksbevoegdheid (L. BELLINCK, "Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, OBO 2017, afl. 109, (197) 199).

<sup>393</sup> Cf. Art. 15 oude Erfpachtwet.

<sup>394</sup> I. VAN GIEL, "Contractuele sanctiemechanismen bij de overdracht van verontreinigde gronden", *Jura Falc.* 2004-05, (543) 626; S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal in Artikel & Commentaar*, Mechelen, Kluwer, 2011, 55; N. VANDEBEEK, "XV.Q. Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, (XV.Q-55) XV.Q-75; M. MUYLLE, *De duur en de*

Desalniettemin kunnen partijen contractueel voorzien in bijkomende gronden voor vervallenverklaring.<sup>395</sup> Merk op dat enkel *merkelijke* schade of *grovelijk* misbruik aanleiding kan geven tot vervallenverklaring. Er is dus een zekere mate van ernst vereist, hetgeen met alle middelen van recht kan worden bewezen en hetgeen de rechter op onaantastbare wijze beoordeelt.<sup>396</sup>

**79.** Cruciaal is wat onder deze tekortkomingen moet worden begrepen. Hoewel de opsomming limitatief is, maakt de wetgever – net zoals bij vruchtgebruik – gebruik van het ruim begrip genotsmisbruik.<sup>397</sup> I.t.t. merkelijk toegebrachte schade aan het goed is grovelijk genotsmisbruik een moeilijker te kaderen begrip. Het begrip kan aanleiding geven tot verwarring, aangezien het niet louter beperkt is tot misbruik door de erfpachter van zijn *genotsbevoegdheid*. Het strekt zich ook uit tot misbruik van zijn *gebruiksbevoegdheid*.<sup>398</sup> Hieruit moge blijken dat de wetgever het onderscheid tussen gebruik en genot niet strikt genoeg handhaaft. Er is sprake van genotsmisbruik indien de erfpachter nalaat zijn verplichtingen te voldoen en de waarde van het erfpachtgoed vermindert.<sup>399</sup>

**80.** Bovendien kan de erfpachter ook vervallen worden verklaard indien hij de (automatische) indexatie van de vergoeding (canon) niet heeft betaald.<sup>400</sup> Onenigheid bestaat over de vraag of de niet-betaling van de canon zelf door de erfpachter aanleiding kan geven tot vervallenverklaring. De meeste auteurs<sup>401</sup> zijn van mening dat deze tekortkoming hiertoe geen aanleiding kan geven, aangezien dit niet werd opgenomen in artikel 15 oude Erfpachtwet. Een zienswijze die bijstand vindt in de parlementaire<sup>402</sup> voorbereidingen.<sup>403</sup> Zoals eerder werd uiteengezet<sup>404</sup> is de vervallenverklaring als sanctie wel geïmplementeerd wat betreft het niet-betalen van de indexatie van de canon voor alle erfpachtovereenkomsten daterende van vóór 1 januari 1956.<sup>405</sup> In de rechtsleer wordt dan ook terecht de vraag gesteld: als de erfpachter vervallen verklaard kan worden ingevolge het niet-betalen van de indexatie, moet hij dan *a fortiori* ook niet vervallen verklaard kunnen worden bij niet-betaling

---

*beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 221; S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (1) 47.

<sup>395</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 581; L. BELLINCK, "Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, OBO 2017, afl. 109, (197) 199.

<sup>396</sup> L. BELLINCK, "Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, OBO 2017, afl. 109, (197) 199.

<sup>397</sup> Het gebruik van dergelijk ruim begrip holt m.i. het limitatief karakter enigszins uit.

<sup>398</sup> *Supra* vn. 392, alsmede de verwijzing aldaar.

<sup>399</sup> Vgl. L. BELLINCK, "Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, OBO 2017, afl. 109, (197) 198.

<sup>400</sup> *Infra* rn. 86.

<sup>401</sup> S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal in Artikel & Commentaar*, Mechelen, Kluwer, 2011, 55; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 221; S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (1) 47. VANDEBEEK stelt zelfs dat dit algemeen wordt aanvaard (zie ook N. VANDEBEEK, "XV.Q. Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, (XV.Q-55) XV.Q-75).

<sup>402</sup> "L'on ne peut partager cette opinion [om de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren bij gebreke van betaling van de vergoeding binnen een bepaalde periode], et l'on a trouvé cette disposition du droit français très-injuste, ces sortes de redevances sont exigües dans la plupart des cas, et il serait extrêmement dur de priver quelqu'un de la jouissance de ses droits et de lui porter un préjudice considérable pour avoir, peut-être par oubli, négligé de payer la rente ou canon à l'époque fixée; d'une autre côté, le 2e alinéa de l'article 10 accorde au propriétaire l'exécution parée contre l'emphytéote" (Loi 10 janvier 1824 contenant le septième titre du second livre du Code civil, *Pasin.* 1824, 441, vn. 4).

<sup>403</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 581.

<sup>404</sup> *Supra* rn. 56.

<sup>405</sup> Art. 2, eerste lid wet 14 mei 1955, *supra* vn. 43.

van het canon zelf? Wat SAGAERT betreft een vraag die voornamelijk aan de orde is wanneer geen beroep gedaan kan worden op artikel 1184 OBW.<sup>406</sup> M.i. dient de meerderheidsrechtsleer te worden bijgetreden en kan de niet-betaling van de canon ingevolge een gebrek aan wettelijke grondslag geen aanleiding geven tot vervallenverklaring.

**81.** Het BW vereist dat de erfpachter *op manifeste wijze misbruik maakt van zijn gebruik en genot* opdat hij vervallen kan worden verklaard.<sup>407</sup> Bovendien werd de wet van 14 mei 1955 (tot op heden) niet opgeheven, waardoor het *niet-betalen van de indexatie van de vergoeding* eveneens aanleiding kan (blijven) geven tot vervallenverklaring.<sup>408</sup>

Een aantal vaststellingen kunnen worden gedaan in vergelijking met de oude Erfpachtwet. De tekortkomingen onder de oude Erfpachtwet werden in het BW (in licht gewijzigde vorm) behouden, doch op een andere wijze voorgesteld. Daar waar de oude Erfpachtwet twee tekortkomingen aanreikte (nl. merkelijke aan het goed toegebrachte schade en grovelijk misbruik van genot), reikt het BW een algemene tekortkoming aan (nl. manifest misbruik van gebruik en genot). Deze algemene tekortkoming wordt vervolgens gespecificeerd in twee mogelijke verschijningsvormen (nl. door het goed te beschadigen of door het bij gebrek aan onderhoud kennelijk in waarde te doen verminderen). Bovendien wordt met de algemene tekortkoming in het BW tegemoetgekomen aan het gedateerde begrip "*misbruik van genot*", waardoor het in overeenstemming wordt gebracht met de actuele invulling die de rechtspraak eraan geeft. Bovendien kan worden opgemerkt dat de verschijningsvorm "*door bij gebrek aan onderhoud de waarde ervan kennelijk te doen verminderen*" niet voorkwam in de oude Erfpachtwet. Toch zal deze 'nieuwigheid' geen inhoudelijke verandering aanbrengen onder het toekomstig recht, aangezien deze tekortkoming onder de oude Erfpachtwet reeds kon worden beschouwd als misbruik van genot.<sup>409</sup> Tot slot blijft het onder het BW vereist dat de tekortkoming een zekere mate van ernst moet vertonen.<sup>410</sup>

**82.** Ook hier rijst de vraag naar de invulling van het begrip misbruik van gebruik en genot. Een concreet antwoord zal ook hier schuldig blijven om exact dezelfde redenen die reeds werden aangehaald bij vruchtgebruik.<sup>411</sup> M.i. zal misbruik van gebruik en genot onder het BW een gelijkaardige invulling krijgen dan het misbruik van genot onder het OBW. Deze voorspelling is o.a. ingegeven vanuit het feit dat misbruik van genot door de rechtspraak reeds de invulling krijgt van misbruik van de gebruiks- en genotsbevoegdheid door de erfpachter. Voorts doen ook de vaststellingen hierboven gedaan hiertoe besluiten. Een mogelijke invulling van het begrip werd eerder reeds geopperd.<sup>412</sup>

---

<sup>406</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 581.

<sup>407</sup> Voor een bespreking, zie *supra* rn. 72.

<sup>408</sup> *Supra* vn. 207.

<sup>409</sup> Genotsmisbruik is namelijk voorhanden wanneer de erfpachter aan zijn verplichtingen verzuimt en de waarde van het erfpachtgoed vermindert (*supra* rn. 79). De erfpachter heeft een onderhoudsplicht m.b.t. het erfpachtgoed (art. 5, tweede lid oude Erfpachtwet) en mag de waarde van het erfpachtgoed niet verminderen (art. 3, eerste lid oude Erfpachtwet). Genotsmisbruik was dus reeds voorhanden wanneer hij de onderhoudsverplichting niet was nagekomen, waardoor de waarde van het goed werd verminderd.

<sup>410</sup> De oude Erfpachtwet vereist 'merkelijke' schade of 'grovelijk' misbruik (art. 15 oude Erfpachtwet). Het BW vereist 'manifest' misbruik (art. 3.16, 4° BW).

<sup>411</sup> *Supra* rn. 73.

<sup>412</sup> *Ibid.*

**83.** Gelet op het gegeven dat genotsmisbruik een niet-nakoming van de verplichtingen in hoofde van de erfpachter inhoudt, is het belangrijk in te gaan op zijn rechten en verplichtingen.<sup>413</sup> Enkel op die manier wordt het geheel tastbaar. De rechten of bevoegdheden van de erfpachter kunnen worden opgedeeld in de bevoegdheden (1) m.b.t. zijn recht van erfpacht en (2) m.b.t. het in erfpacht gegeven goed (erfpachtgoed).<sup>414</sup>

**84.** (1) *Bevoegdheden m.b.t. zijn recht.* De erfpachter heeft beschikkingsbevoegdheid ten aanzien van zijn recht, aangezien hij er titularis (eigenaar) van is en een erfpachtrecht in beginsel<sup>415</sup> niet *intuitu personae* is. Hierdoor mag hij, voor zover hiervan niet contractueel wordt afgeweken, vrij daden van beschikking stellen (bv. het recht overdragen, bezwaren met een hypotheek of een recht van vruchtgebruik, etc.). Staat hij een zakelijk recht op zijn erfpachtrecht toe, dan zullen de contractuele beperkingen op de gebruiks- en genotsbevoegdheid van de erfpachter kunnen worden tegengeworpen aan de titularis van het verleende zakelijk recht en zal de duurtijd van het zakelijk recht beperkt worden tot de resterende duurtijd van het erfpachtrecht.<sup>416</sup>

**85.** (2) *Bevoegdheden m.b.t. het erfpachtgoed.* De erfpachter heeft algemene en exclusieve gebruiks- en genotsrechten. Erfpacht wordt dan ook aangemerkt als het meest volledig beperkt zakelijk recht<sup>417</sup>, want dit recht holt het eigendomsrecht in de grootste mate uit. De erfpachter kan in beginsel daden van beheer stellen m.b.t. de grond (bv. verhuren<sup>418</sup>).<sup>419</sup> Hoewel sommige rechtspraak afwijzend staat t.o.v. de mogelijkheid contractueel af te wijken van de beheersbevoegdheid, worden beperkingen (zoals een huurverbod) hierop overwegend toegelaten. Dergelijke bedingen dienen restrictief te worden geïnterpreteerd.<sup>420</sup>

De erfpachter moet de bestemming van het goed niet eerbiedigen, behoudens contractuele afwijking. M.a.w. de bestemming van de onroerende goederen mag hij wijzigen. Hierbij mag hij

---

<sup>413</sup> Belangrijk om voor ogen te houden: de erfpachter kan niet vervallen verklaard worden door het louter niet-nakomen van zijn verplichtingen, aangezien er ook een waardevermindering van het erfpachtgoed moet zijn.

<sup>414</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 569.

<sup>415</sup> Partijen kunnen op contractuele wijze de beschikkingsrechten beperken. Er wordt immers aangenomen dat ze een erfpachtrecht *intuitu personae* toestaan. Hiervan wordt in de praktijk veelvuldig gebruikgemaakt. Zulke clausules dienen evenwel restrictief te worden geïnterpreteerd, gelet op het feit dat ze afwijken van het gemeen recht. Aan zulke bedingen komt geen zakenrechtelijke werking toe, waardoor een miskenning ervan louter de aansprakelijkheid van de oorspronkelijke erfpachter (overdrager) in het gedrang brengt. Het heeft niet de nietigheid van de overdracht tot gevolg. (Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 569-570).

<sup>416</sup> Art. 3.117, tweede lid, art. 3.140, 3.168 en 3.178 BW; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 569.

<sup>417</sup> De erfpachter kan tevens een zakelijke vordering (m.n. een *actio confessoria*) en een bezitsvordering (m.n. een *complainte als reintegranda*) instellen (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 571). Een *actio confessoria* is een vordering waarmee een zakelijk recht wordt opgeëist (V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 17). Met een bezitsvordering wordt het herstel beoogd in een toestand van voor de stoornis of het geweld (zie M. REYNEBEAU, "Actuele ontwikkelingen inzake erfdienstbaarheden – Overzicht van rechtspraak sinds 1 januari 2010" in A. WYLLEMANS (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel 29*, Brugge, die Keure, 2016, (79) 139).

<sup>418</sup> Het beëindigen van het erfpachtrecht zal de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben. Artikel 595 OBW (van toepassing bij vruchtgebruik) is niet naar analogie van toepassing op erfpacht, aangezien verhuring door een erfpachter niet hetzelfde aleatoir karakter heeft dan verhuring door een vruchtgebruiker (zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 572).

<sup>419</sup> Art. 3.172, eerste lid BW; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 571.

<sup>420</sup> Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 572.

evenwel niet de waarde van het goed verminderen<sup>421</sup> en moet hij rekening houden met gemeenrechtelijke beperkingen (burenhinder en rechtsmisbruik).<sup>422</sup>

De erfpachter heeft ook – voor zover er contractueel niet van wordt afgeweken – een accessoir opstalrecht<sup>423</sup> dat ontstaat ingevolge de erfpachtovereenkomst, ongeacht hij tot het oprichten van opstallen verplicht was. Hierdoor kan hij op het in erfpacht gegeven onroerend goed gebouwen, werken of beplantingen (thans onder het BW bouwwerken en beplantingen) aanbrengen of oprichten.<sup>424</sup> Doet hij dit, dan blijft hij tot op het einde van zijn erfpachtrecht eigenaar<sup>425</sup> van de opstallen en kan hij over de opgerichte gebouwen vrij beschikken<sup>426</sup>. Naderhand kan hij zelfs overgaan tot de afbraak van gebouwen waartoe hij op contractuele basis niet is gehouden.<sup>427</sup> Overschrijdt de erfpachter zijn bouwbevoegdheid dan kan dit aanleiding geven tot vervallenverklaring.<sup>428</sup>

De erfpachter heeft, zoals klassiek wordt aangenomen, geen beschikkingsbevoegdheid m.b.t. het erfpachtgoed. Hij kan geen daden van beschikking (bv. verkopen, bezwaren met een hypotheek of een erfpachtrecht, etc.) stellen.<sup>429</sup> Op grond van een algemeen beginsel kan de erfpachter binnen de grenzen van zijn eigen recht daden van beschikking stellen. Hierdoor kan de erfpachter bijvoorbeeld een recht van vruchtgebruik toekennen op het onroerend goed of een recht van opstal op de onbebouwde grond en/of op de zelf opgerichte gebouwen, weliswaar voor zover de grenzen van de eigen bevoegdheden (zoals de duurtijd) niet worden overschreden.<sup>430</sup> In het BW wordt de

---

<sup>421</sup> Art. 3 oude Erfpachtwet; Art. 3.167, tweede lid BW. Het is niet toegelaten contractueel af te wijken van het verbod de waarde van het goed te verminderen. In het BW werd deze bepaling opgenomen in de definitie van erfpacht, teneinde contractuele afwijkingen niet mogelijk te maken (art. 3.167, tweede lid BW *juncto* artikel 3.1 BW). Artikel 3, laatste lid oude Erfpachtwet vormt een toepassing van dit verbod. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 571; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 602). Waardevermindering ingevolge de normale slijtage, ouderdom of overmacht kunnen niet aan de erfpachter worden tegengeworpen (art. 3.167, tweede lid BW). Dit vormt m.a.w. geen wanpretatie en kan geen aanleiding geven tot vervallenverklaring. (V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 603).

<sup>422</sup> Art. 3.167, tweede lid BW; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 571; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 602.

<sup>423</sup> De duurtijd van dit recht is onderworpen aan de duur van het erfpachtrecht. Op het einde van het erfpachtrecht zal natrekking intreden, waardoor de grondeigenaar de eigendom verwerft van de opgerichte opstallen. De grondeigenaar is hiervoor generlei vergoeding verschuldigd (art. 8 oude Erfpachtwet). (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 572). In het BW blijkt het accessoir opstalrecht uit artikel 3.172, eerste lid *in fine* BW: "Hij kan alle bouwwerken en beplantingen uitvoeren, zelfs indien hij de bestemming van het onroerend goed wijzigt, voor zover hij de waarde ervan niet vermindert".

<sup>424</sup> Art. 5, derde lid oude Erfpachtwet; Art. 3.172, eerste lid *in fine* BW.

<sup>425</sup> Wat betreft het zakenrechtelijk statuut van de bouwwerken wordt onder het BW geen onderscheid meer gehanteerd tussen de verplicht of vrijwillig opgerichte bouwwerken en beplantingen door de erfpachter. In beide gevallen is de erfpachter (tijdelijk) eigenaar ervan. Echter geldt er wel nog een verschil wat betreft de onderhoudsplicht en de afbraakmogelijkheid. De erfpachter heeft namelijk een onderhoudsplicht m.b.t. de verplicht opgerichte bouwwerken en beplantingen (art. 3.173, tweede lid BW). Bovendien mag de erfpachter bouwwerken of beplantingen waartoe hij gehouden was niet afbreken (art. 3.172, derde lid *in fine* BW). (V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 603).

<sup>426</sup> Nuancering: het eigendomsrecht kan niet worden losgekoppeld van het erfpachtrecht (d.i. de versterkte accessoriteit). De erfpachter kan de onroerende goederen, waarvan hij eigenaar is ingevolge zijn accessoir opstalrecht, niet afzonderlijk van zijn erfpachtrecht vervreemden of met hypotheek bezwaren (art. 3.171 BW). Hij kan het wel bezwaren met bv. een opstalrecht of ondererfpachtrecht. (Zie ook V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 602).

<sup>427</sup> Art. 7, eerste lid oude Erfpachtwet; Art. 3.172, derde lid *in fine* BW; Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 571-572.

<sup>428</sup> Art. 15 oude Erfpachtwet; Art. 3.16, 4<sup>o</sup> BW; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 602.

<sup>429</sup> Uitzondering: een erfdiensbaarheid toekennen is wel mogelijk, maar de duur hiervan moet worden beperkt tot de duur van het erfpachtrecht (art. 6 oude Erfpachtwet). De erfpachtgever kan dit niet toekennen, aangezien het exclusieve rechten van de erfpachter zijn. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 573).

<sup>430</sup> Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 573.

mogelijkheid tot het vestigen van zakelijke gebruiksrechten op het erfpachtgoed door de wetgever expliciet bevestigd met *nemo plus* als enige grens.<sup>431</sup>

**86.** De erfpachter dient aan de volgende verplichtingen te voldoen:

1° Canonverplichting. De erfpachter is verplicht een canon te betalen.<sup>432</sup> Deze verplichting behoort onder het OBW tot het wezen van een erfpachtcontract, waardoor partijen – op straffe van conversie – hiervan niet mogen afwijken.<sup>433</sup> In het BW werd de dwingende canonverplichting niet weerhouden.<sup>434</sup>

Er werd reeds ingegaan op de discussie die er heerst m.b.t. de vraag of de niet-betaling van de canon aanleiding kan geven tot vervallenverklaring.<sup>435</sup> Deze vraag werd negatief beantwoord. Ingevolge de afschaffing van de dwingende canonverplichting in het BW is deze discussie (grotendeels) uitgehold. Een verdere bespreking van deze verplichting zal dan ook schuldig blijven.

Een nuancering die evenwel dient te worden onderstreept, is dat vervallenverklaring wel mogelijk is bij niet-betaling van de automatische indexatie bij erfpachtovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1956.<sup>436</sup> Voor erfpachtovereenkomsten gesloten na 1 januari 1956 werd niet voorzien in een automatische indexatie. De partijen zijn evenwel vrij om te voorzien in een indexatieclausule<sup>437</sup>, alsook om de inhoud ervan te bepalen.<sup>438</sup>

2° Herstellingsplicht. De erfpachter is verplicht het erfpachtgoed te onderhouden, alsmede daaraan de gewone herstellingen<sup>439</sup> te doen.<sup>440</sup> Controverse bestaat omtrent wie gehouden is om de grove herstellingen uit te voeren. In de oude Erfpachtwet is immers sprake van een impasse<sup>441</sup>, waardoor het aangewezen is dat partijen hieromtrent een contractuele regeling treffen.<sup>442</sup>

---

<sup>431</sup> Art. 3.117, tweede lid, art. 3.140, 3.168 en 3.178 BW; Zie V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 448-449 en 596-597. De vraag of een erfpacht- of opstalrecht kan worden gevestigd op een beperkt zakelijk recht is door de functionele invulling van de beschikkingsbevoegdheid niet meer van belang, aangezien de rechtspraak rechtstreeks op het bezwaarde goed een 'onder'-recht kan vestigen. (Zie ook V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 448-449).

<sup>432</sup> Art. 1 oude Erfpachtwet. Hoewel het artikel gewag maakt van een *jaarlijkse* pacht, kan een andere periodiciteit worden gehanteerd (bv. maandelijks, driemaandelijks, etc.). Een soepelere interpretatie van deze verplichting maakt het mogelijk te voorzien in een symbolische vergoeding. Omtrent de vraag of een eenmalige vergoeding volstaat, heerst onduidelijkheid. Niet enkel een betaling in geld kan het voorwerp uitmaken van een canonbetaling, ook een betaling in natura is mogelijk. (Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 573-574).

<sup>433</sup> Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 573-574 en 576-577.

<sup>434</sup> Zie Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St. Kamer* 2019-20, nr. 55-0173/001, 312; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 595 en 601.

<sup>435</sup> *Supra* rn. 80.

<sup>436</sup> *Supra* rn. 56.

<sup>437</sup> Dit kan worden gekoppeld aan de index der consumptieprijsen, maar ook aan andere onzekere factoren. (Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 575).

<sup>438</sup> Wordt niet voorzien in een indexatieclausule, dan blijft het nominale bedrag gelden voor de duurtijd van het contract (zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 574-575).

<sup>439</sup> Doorgaans worden gewone herstellingen opgevat als onderhoudsherstellingen vermeld in artikel 605 OBW. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 577).

<sup>440</sup> Art. 5, tweede lid oude Erfpachtwet.

<sup>441</sup> De oude Erfpachtwet bevat een tegenstrijdigheid. Ingevolge artikel 5, eerste lid is de grondeigenaar "tot generlei reparatie gehouden", waardoor de grove herstellingen hem niet ten laste kunnen worden gelegd. Desalniettemin kunnen ze ook niet ten laste van de erfpachter worden gelegd, aangezien artikel 5, tweede lid hem enkel de verplichting tot "gewone reparaties" oplegt. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 577)

<sup>442</sup> Terecht merkt SAGAERT op dat deze discussie zich enkel stelt in een specifiek geval, namelijk wat betreft de herstellingen van gebouwen waarop de erfpachter geen accessoir opstalrecht heeft (zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 577).

Onder het BW strekt de onderhouds-<sup>443</sup> en herstellingsplicht<sup>444</sup> in hoofde van de erfpachter zich uit tot het erfpachtgoed, alsook tot bouwwerken die de erfpachter verplicht moet oprichten.<sup>445</sup> Bovendien is de wetgever tegemoetgekomen aan de impasse die bestond onder de oude Erfpachtwet m.b.t. de grove herstellingen door deze herstellingen ten laste van de erfpachter te leggen. Dit zowel wat betreft het erfpachtgoed, alsook de door de erfpachter verplicht opgerichte bouwwerken.<sup>446</sup> Geen onderhouds- en herstellingsplicht bestaat m.b.t. vrijwillig door de erfpachter opgerichte bouwwerken. De erfpachter is namelijk (tijdelijk) eigenaar van deze bouwwerken op grond van zijn accessoir opstalrecht en is vrij om deze bouwwerken terug af te breken.<sup>447</sup>

3° *Dragen van lasten*. De erfpachter heeft de plicht de gewone en buitengewone lasten te dragen tijdens de duur van zijn erfpachtrecht. Hierin liggen zowel de terugkerende (bv. onroerende voorheffing) als eenmalige lasten (bv. een bodemsanering) vervat.<sup>448</sup> Ook onder het BW dient de erfpachter tijdens de duur van zijn recht in te staan voor alle lasten en belastingen m.b.t. het erfpachtgoed en m.b.t. bouwwerken en beplantingen waarvan hij (tijdelijk) eigenaar is ingevolge zijn accessoir opstalrecht.<sup>449</sup>

### iii. Opstal

**87.** Het *niet-betalen van de indexatie van de vergoeding* (solarium) door de opstalhouder is de enige tekortkoming die aanleiding kan geven tot de vervallenverklaring.<sup>450</sup> Weliswaar op voorwaarde dat er een vergoeding is bedongen (waarvan de veranderlijkheid niet is gekoppeld aan de evolutie van de economische of financiële conjunctuur) en de pachtovereenkomst dateert van vóór 1 januari 1955.<sup>451</sup> Ook onder het toekomstig regime kan deze tekortkoming aanleiding blijven geven tot vervallenverklaring.<sup>452</sup> Zoals eerder al uiteengezet kan de opstalhouder niet vervallen worden verklaard wegens genotsmisbruik of misbruik van bevoegdheden.<sup>453</sup> In dat geval zal de opstalgever zich moeten wenden tot de ontbinding wegens contractuele wanprestatie (d.m.v. een uitdrukkelijk of stilzwijgend ontbindend beding). Dit geldt voor de door de opstalhouder opgerichte constructies, alsook voor bestaande in opstal genomen constructies.<sup>454</sup>

---

<sup>443</sup> De onderhoudsherstellingen moeten in dezelfde zin worden opgevat dan bij vruchtgebruik (art. 3.173, tweede lid BW *juncto* art. 3.153 BW).

<sup>444</sup> Grove herstellingen moeten in dezelfde zin worden opgevat dan bij vruchtgebruik (art. 3.173, tweede lid BW *juncto* art. 3.154 BW).

<sup>445</sup> Art. 3.173, tweede lid BW; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 322-323; Zie ook V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 603-604.

<sup>446</sup> Art. 3.173, tweede lid BW. De erfpachtgever kan deze verplichting onmiddellijk opeisen jegens de erfpachter, aangezien het gaat om een actuele verplichting. (Zie ook V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 603).

<sup>447</sup> Hierop bestaan evenwel twee uitzonderingen: (1) ingeval een ontstentenis aan onderhoud of herstellingen een waardevermindering van het erfpachtgoed tot gevolg heeft of (2) voor de uitoefening van andere zakelijke gebruiksrechten op het onroerend goed noodzakelijk zijn geworden. (Art. 3.173, derde lid BW; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 323; Zie ook V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 604).

<sup>448</sup> Art. 9 oude Erfpachtwet; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 577.

<sup>449</sup> Art. 3.173, eerste lid BW.

<sup>450</sup> Art. 2, eerste lid wet 14 mei 1955.

<sup>451</sup> Art. 1 wet 14 mei 1955.

<sup>452</sup> De wet van 14 mei 1955 werd namelijk tot op heden niet opgeheven (*supra* vn. 207).

<sup>453</sup> *Supra* rn. 58.

<sup>454</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 617.



Ook hier stelt de rechtsleer, soortgelijk als bij erfpacht<sup>455</sup>, terecht de vraag of het niet-betalen van de vergoeding als zodanig aanleiding kan geven tot vervallenverklaring.<sup>456</sup> Een persoonlijke visie omtrent deze problematiek werd eerder al geformuleerd.<sup>457</sup>

**88.** Het BW introduceert, zoals eerder reeds werd aangehaald, de (verruimde) mogelijkheid tot vervallenverklaring van een opstalrecht.<sup>458</sup> Hiervoor is vereist dat de opstalhouder op manifeste wijze misbruik maakt van zijn gebruik en genot.<sup>459</sup>

**89.** De cruciale vraag is natuurlijk wat onder het ruime begrip misbruik van gebruik en genot moet worden begrepen. Zoals eerder vermeld, is het niet eenvoudig een concreet antwoord aan te reiken.<sup>460</sup> Bovendien maakt het prille bestaan van de vervallenverklaring bij opstal het er niet eenvoudiger op. Desalniettemin gaat m.i. de eerder gedane voorspelling omtrent de invulling van het begrip ook hier op, gelet op de uniforme toepassing die de wetgever aan de vervallenverklaring heeft willen geven.<sup>461</sup>

**90.** In het licht van de tekortkomingen is het belangrijk kort stil te staan bij de rechten en verplichtingen van de opstalhouder onder het BW. Hieronder worden de rechten van de opstalhouder (1) m.b.t. zijn recht en (2) m.b.t. de volumes besproken, alsook (3) zijn verplichtingen.

(1) *Rechten m.b.t. zijn recht.* De opstalhouder is titularis (eigenaar) van zijn recht, waardoor hij zijn recht kan overdragen, hypothekeken, verhuren, etc. Hij heeft bijvoorbeeld de mogelijkheid een zakelijk gebruiksrecht toe te kennen op zijn recht of op het onroerend goed, voor zover hij daarmee niet meer rechten overdraagt dan hij zelf heeft.<sup>462</sup>

(2) *Rechten m.b.t. de volumes.* De opstalhouder heeft de bevoegdheid om bouwwerken op te richten of beplantingen te plaatsen binnen een volume. Niettegenstaande de traditionele opvatting beschikt hij ook over werkelijke gebruiks- en genotsrechten.<sup>463</sup> Hij oefent namelijk alle bevoegdheden van de eigenaar uit op zijn volume tijdens de duurtijd van zijn recht, binnen de grenzen van de rechten van de opstalgever en zonder afbreuk te doen aan overige bestaande rechten op de grond.<sup>464</sup> Bovendien heeft hij m.b.t. opgerichte bouwwerken een afbraakbevoegdheid. Hierdoor kan hij deze bouwwerken gedurende de duurtijd van zijn opstalrecht afbreken zonder dat zijn opstalrecht eindigt.<sup>465</sup> Een uitzondering hierop is evenwel bouwwerken en beplantingen waartoe hij wettelijk of contractueel gehouden was.<sup>466</sup>

(3) *Verplichtingen.* De opstalhouder heeft de volgende verplichtingen:

---

<sup>455</sup> *Supra* rn. 80.

<sup>456</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 617.

<sup>457</sup> *Supra* rn. 80.

<sup>458</sup> *Supra* rn. 54.

<sup>459</sup> Voor een bespreking, zie *supra* rn. 72.

<sup>460</sup> *Supra* rn. 73.

<sup>461</sup> *Ibid.*

<sup>462</sup> Art. 3.183 BW; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 393; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 627.

<sup>463</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 392-393.

<sup>464</sup> Art. 3.184 BW; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 627.

<sup>465</sup> Art. 3.186 BW; Zie ook V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 627.

<sup>466</sup> Art. 3.184 *in fine* BW.

1° Onderhouds- en herstellingsplicht. In beginsel heeft de opstalhouder als eigenaar geen verplichtingen tot onderhoudsherstellingen<sup>467</sup> en grove herstellingen<sup>468</sup>. Hierop bestaan echter twee uitzonderingen, namelijk in het geval dat (1) het herstellingen betreffen aan bouwwerken en beplantingen waartoe hij wettelijk of contractueel gehouden is of (2) de herstellingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van andere bestaande gebruiksrechten op de grond.<sup>469</sup>

2° Dragen van de lasten en belastingen. De opstalhouder moet, als eigenaar, tijdens de duur van zijn recht instaan voor de lasten en belastingen met betrekking tot de volumes, bouwwerken en beplantingen die tot het opstalvolume behoren. Indien de bouwwerken niet tot het opstalvolume behoren, dient hij hiervoor niet in te staan.<sup>470</sup>

#### iv. Erfdienstbaarheden

**91.** Het BW introduceert, zoals eerder reeds werd aangehaald, de vervallenverklaring in het domein van de erfdienstbaarheden.<sup>471</sup> Wanneer het heersend erf *op manifeeste wijze misbruik maakt van zijn gebruik en genot*, dan kan het vervallen worden verklaard van zijn recht.<sup>472</sup>

**92.** De cruciale vraag die ook hier rijst, is deze naar de concrete invulling van het ruim begrip misbruik van gebruik en genot. Het aanreiken van een concreet antwoord is niet enkel vanwege eerder aangehaalde argumenten<sup>473</sup> uitermate moeilijk, maar des te meer gelet op het prille bestaan van de vervallenverklaring bij erfdienstbaarheden. Eerder werd reeds een voorspelling gedaan omtrent een mogelijk invulling van het begrip. M.i. gaat deze voorspelling ook op voor erfdienstbaarheden, gelet op de uniforme toepassing die de wetgever aan de vervallenverklaring heeft willen toewijzen.<sup>474</sup>

**93.** In het licht van de tekortkomingen is het belangrijk kort stil te staan bij de rechten en verplichtingen van de titularis van een erfdienstbaarheid.<sup>475</sup> De erfdienstbaarheid vertoont een aantal belangrijke verschillen<sup>476</sup> in vergelijking met de andere zakelijke gebruiksrechten, waardoor deze bespreking een ietwat afwijkende vorm zal aannemen.

(1) *Gebruik en omvang*. Dit heeft betrekking op de grenzen van het recht van de titularis van de erfdienstbaarheid.<sup>477</sup> Drie mogelijke aspecten bepalen het gebruik en de omvang van een

---

<sup>467</sup> In de zin van artikel 3.153 BW (art. 3.185, tweede lid BW).

<sup>468</sup> In de zin van artikel 3.154 BW (art. 3.185, tweede lid BW).

<sup>469</sup> Art. 3.185, tweede lid BW; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 627.

<sup>470</sup> Art. 3.185, eerste lid BW; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 393.

<sup>471</sup> *Supra* rn. 54.

<sup>472</sup> Voor een bespreking, zie *supra* rn. 72.

<sup>473</sup> *Supra* rn. 73.

<sup>474</sup> *Ibid.*

<sup>475</sup> De artikelen 3.122 (over de afstand van (een gedeelte van) het lijdend erf door de titularis) en 3.123 BW (over de verdeling van de onroerende goederen) worden binnen het bestek van dit onderzoek wegens een gebrek aan relevantie niet besproken. Belangrijk is melding te maken van artikel 3.116, derde lid BW. Ingevolge dit artikel zijn de bepalingen omtrent erfdienstbaarheden die door menselijk handelen zijn ontstaan ook toepasselijk op wettelijke erfdienstbaarheden, uitgezonderd (1) andersluidende bepalingen en (2) in geval van een onverenigbaarheid met de bedoeling van de wetgever. De besproken rechten en verplichtingen vinden dus ook toepassing op wettelijke erfdienstbaarheden.

<sup>476</sup> Zo verleent een erfdienstbaarheid een specifiek en, in beginsel, geen exclusief gebruiksrecht over andermans onroerend goed, wordt het gevestigd ten voordele van een onroerend goed en kan het eeuwigdurend zijn (zie A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 150-151).

<sup>477</sup> Met name o.a. hoe (vaak), wanneer, waarvoor of met welk doel de erfdienstbaarheid mag worden uitgeoefend door de titularis ervan. Deze grenzen mogen door de titularis niet worden overschreden. (Zie ook K. SWINNEN,

erfdienstbaarheid door menselijk handelen: (a) de partijbedoeling van de vestigings- of erkenningsakte<sup>478</sup>, (b) de feitelijke uitoefening<sup>479</sup> of (c) de plaatselijke gesteldheid<sup>480, 481</sup>

(2) *Onderhoud en bouwwerken*. De titularis van een erfdienstbaarheid heeft het recht<sup>482</sup> alle nodige werkzaamheden en bouwwerken uit te voeren die nodig<sup>483</sup> zijn voor de uitoefening en voor het behoud van de erfdienstbaarheid.<sup>484</sup> De aan de uitvoering verbonden kosten zijn ten laste van de titularis van de erfdienstbaarheid, uitgezonderd wanneer deze zijn te wijten aan een fout van de titularis van het lijdend erf.<sup>485</sup> Indien zij ook nuttig zijn voor het lijdend erf dan worden de kosten verdeeld in verhouding tot het nut ervan voor elk perceel.<sup>486</sup> Contractueel kunnen partijen afwijken van deze basisregel door in hun overeenkomst op te nemen dat de eigenaar van het lijdend erf (op zijn kosten) instaat voor de noodzakelijke werken.<sup>487</sup>

(3) *Gebruik van het lijdend erf*. De titularis van een erfdienstbaarheid mag, in functie van de uitoefening of het behoud van de erfdienstbaarheid, gebruik maken van het lijdend erf.<sup>488</sup>

(4) *Toestand van het lijdend erf (vermindingsverbod<sup>489</sup>)*. Het is de titularis van het lijdend erf niet toegelaten iets te doen dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid vermindert of minder makkelijk maakt.<sup>490</sup> Noch is het hem toegelaten de plaatsgesteldheid te wijzigen of de uitoefening van de erfdienstbaarheid te verplaatsen<sup>491</sup>, tenzij een objectief belang voorhanden is.<sup>492</sup>

(5) *Toestand van het heersend erf (verzwarningsverbod<sup>493</sup>)*. Het verzwarningsverbod houdt in dat de titularis van een erfdienstbaarheid hiervan slechts gebruik mag maken in overeenstemming met zijn titel en zonder een verandering te mogen aanbrengen aan het lijdend of heersend erf die de toestand van de erfdienstbaarheid zou verzwaren.<sup>494</sup> Niettemin wordt een wijziging in de uitoefening van een erfdienstbaarheid door een titularis toegestaan, rekening houdende met

---

"Erfdienstbaarheden" in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE en A. WYLLEMAN (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, (373) 395).

<sup>478</sup> Indien een erfdienstbaarheid door een rechtshandeling is gevestigd (art. 3.117 BW). (A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 154).

<sup>479</sup> Indien een erfdienstbaarheid ingevolge verkrijgende verjaring is ontstaan (art. 3.118 BW). (A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 154).

<sup>480</sup> Indien een erfdienstbaarheid ingevolge bestemming door de eigenaar is ontstaan (art. 3.119 BW). (A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 154).

<sup>481</sup> Art. 3.120 BW.

<sup>482</sup> De titularis van het lijdend erf kan de titularis van de erfdienstbaarheid hiertoe niet verplichten. (A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 155).

<sup>483</sup> Een louter nut is onvoldoende. De werken dienen noodzakelijk te zijn. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 487).

<sup>484</sup> Art. 3.121, eerste lid BW.

<sup>485</sup> Art. 3.121, tweede lid BW.

<sup>486</sup> Art. 3.121, derde lid BW.

<sup>487</sup> Deze verplichting vormt dan een kwalitatieve verplichting, waardoor de derde-verkrijger van het lijdend erf ook tot deze verplichting gehouden zal zijn, mits overschrijving in de hypothecaire registers of kennis door de derde-verkrijger (het was gekend en moest gekend zijn). (Zie ook V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 349).

<sup>488</sup> Dit wordt afgeleid uit de bevoegdheid van de titularis in artikel 3.121, eerste lid BW. (Zie A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 155).

<sup>489</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 349.

<sup>490</sup> Art. 3.124, eerste lid BW.

<sup>491</sup> In zulk een geval dient de titularis van het lijdend erf, op eigen kosten, een plaats op zijn erf aan te bieden die het mogelijk maakt om de rechten op een even makkelijke wijze uit te oefenen (art. 3.124, tweede lid *in fine* BW).

<sup>492</sup> Art. 3.124, tweede lid BW.

<sup>493</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 349.

<sup>494</sup> *Ibid.*; K. SWINNEN, "Erfdienstbaarheden" in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE en A. WYLLEMAN (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Morsel, Intersentia, 2021, (373) 395.

technische en maatschappelijke evoluties sedert het ontstaan ervan, mits overeenstemming met de wil van de partijen en het doel van de erfdienstbaarheid.<sup>495</sup> Een schending van het verzwaringsverbod door de titularis kan aanleiding geven tot vervallenverklaring.<sup>496</sup>

## B. Toerekenbaarheidsvereiste

**94.** Bepaalt de wetgever verval als sanctie, dan zal niet elke tekortkoming aan de wettelijke bepaling hiertoe aanleiding kunnen geven. Dit is namelijk slechts het geval wanneer de tekortkoming *toerekenbaar* is aan de rechthebbende. De tekortkoming moet m.a.w. aan de rechthebbende kunnen worden verweten. Wanneer ze te wijten is aan een vreemde oorzaak (en is ze dus niet toerekenbaar is), dan kan de sanctie van het verval niet aan de rechthebbende worden opgelegd.<sup>497</sup> Een analyse van rechtspraak toont aan dat het zich ook achter de vereiste van toerekenbaarheid schaaft.<sup>498</sup>

Deze voorwaarde vloeit voort uit het sanctionerend karakter van verval. Overigens wordt niet betwist dat verval een sanctie vormt. Dit karakter stemt trouwens ook overeen met de intentie<sup>499</sup> van de wetgever. Het is pas bij een toerekenbare tekortkoming in hoofde van de rechthebbende dat een sanctie kan spelen.<sup>500</sup>

Deze voorwaarde kan bijvoorbeeld ook worden geïllustreerd a.d.h.v. een grammaticale interpretatie van artikel 618 OBW. Hierin valt namelijk te lezen: "(...) *door het misbruik dat de vruchtgebruiker maakt van zijn genot (...)*". Het moge duidelijk zijn dat de vruchtgebruiker, dan wel de gebruiker of bewoner in het licht van het recht op gebruik en bewoning, genotsmisbruik dient te plegen opdat een vervallenverklaring kan worden uitgesproken. Het moet de rechthebbende (vruchtgebruiker, gebruiker of bewoner) toerekenbaar zijn.

De toerekenbaarheidsvereiste kan in het BW worden afgeleid uit artikel 3.16, 4° BW. Hierin valt namelijk te lezen: "(...) *indien de titularis op manifeste wijze misbruik maakt van zijn gebruik en genot (...)*". Hieruit moge eveneens blijken dat het misbruik aan de titularis toerekenbaar moet zijn.

## C. Opzetvereiste?

**95.** Een vraag die rijst is of de rechthebbende opzettelijk de toerekenbare tekortkoming of gedraging moet hebben gepleegd vooraleer het verval kan intreden. Er bestaat geen twijfel over de

---

<sup>495</sup> Art. 3.125 BW.

<sup>496</sup> Zie ook V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 350.

<sup>497</sup> Zie ook *Ibid.*, 156.

<sup>498</sup> Bv.: "Op die manier valt, (...), moeilijk na te gaan of een en ander als zodanig aan Maggie M. [vruchtgebruiker] kan worden verweten" en "Misbruik aan de zijde van Magie M. blijkt hoe dan ook niet" (Gent 4 januari 2018, *TEP* 2018, (194) 195/3 en *RW* 2020-21, (431) 433); "In casu bewijst V. [blote eigenaar] evenwel niet dat H. [vruchtgebruiker] de bedoelde woning beschadigt of laat vervallen. Dat H. de woning zou beschadigen, beweert V. zelfs niet" (Gent 24 november 2016, *RW* 2019-20, (1270) 1272).

<sup>499</sup> De wetgever vereist voor alle zakelijke rechten die vatbaar zijn voor vervallenverklaring (waarvoor een wettelijke grondslag voorhanden is: *supra* rn. 53 en 55) expliciet misbruik. Wat vruchtgebruik en het recht van gebruik en bewoning betreft, staat dit expliciet opgenomen in respectievelijk artikel 618 OBW en artikel 625 OBW *juncto* artikel 618 OBW. Wat erfpacht betreft, staat dit expliciet opgenomen in de artikelen 15 en 16 oude Erfpachtwet. Bovendien werd de menselijke vrijheid als één van de belangrijkste uitgangspunten beschouwd voor de maatschappelijke ordening gedurende de tijdsperiode van de totstandkoming van de Code Civil. In de meeste gevallen werd een inmenging, wat het verval van een recht namelijk is, slechts aanvaard bij een tekortkoming die toerekenbaar was. (M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 156).

<sup>500</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 156.

vereiste van opzet indien de wetgever dit uitdrukkelijk bepaalt (bv. door bewoordingen zoals *wetens en willens, te kwader trouw*, etc.).<sup>501</sup> Echter heeft de wetgever in de wettelijke bepalingen omtrent de vervallenverklaring, zowel in het OBW als in het BW, geen uitdrukkelijke opzetvereiste opgenomen.<sup>502</sup> Hierdoor kan terecht afgevraagd worden welke houding in zulk geval moet worden aangenomen. Is in dit geval opzet vereist of volstaat een louter aan de rechthebbende toerekenbare niet-nakoming van de wettelijke plicht?<sup>503</sup>

**96.** Wat verval in het algemeen betreft, werd in eerder onderzoek al geconstateerd dat de rechtspraak en -leer inconsequent zijn bij het beantwoorden van deze vraag.<sup>504</sup> Desalniettemin is geen inconsequentie terug te vinden bij de vervallenverklaring van zakelijke rechten in het bijzonder. In de rechtsleer werd eerder reeds vastgesteld dat de rechtspraak en -leer opzet niet noodzakelijk achtte teneinde de vruchtgebruiker vervallen te verklaren.<sup>505</sup> Een grondige analyse van rechtspraak en -leer leert dat deze vaststelling veralgemeend kan worden naar alle andere soorten van de vervallenverklaring van zakelijke rechten – m.n. gebruik en bewoning, en erfpacht –, aangezien deze zich niet uitlaten over een mogelijk opzetvereiste. Wat het BW betreft, is er – gelet op het recente karakter ervan – momenteel nog geen rechtspraak voorhanden en komt de rechtsleer pas geleidelijk aan op dreef. Het blijft tot nog toe koffiedik kijken of de rechtspraak en -leer zich onder het BW zullen uitlaten over een opzetvereiste. M.i. lijkt een positief antwoord hierop ondenkbaar, aangezien de wetgever dit noch expliciet noch impliciet heeft voorzien.

#### §4. Rechterlijke tussenkomst

**97.** “*De même que Dieu déchoit les anges du Paradis, le juge seul peut déchoir de leur droit usufruitiers, usagers, habitants et emphythéotes*”. Een rechterlijke tussenkomst is voor de vervallenverklaring vereist, aangezien enkel de rechter de vruchtgebruiker, gebruiker, bewoner en erfpachter vervallen kan verklaren van zijn recht.<sup>506</sup>

Onder het BW blijft de vereiste van een rechtelijke tussenkomst onverkort gelden.<sup>507</sup> I.t.t. het OBW wordt de rechterlijke tussenkomst voortaan expliciet in het wetsartikel vermeld.<sup>508</sup>

**98.** De vervallenverklaring vindt niet van rechtswege toepassing, maar de eigenaar dient het in rechte te vorderen.<sup>509</sup> Deze rechterlijke tussenkomst dient als controlemechanisme, waarbij de

---

<sup>501</sup> *Ibid.*, 165.

<sup>502</sup> In de artikelen 618 en 625 (*juncto* art. 618 OBW) OBW en de artikelen 15 en 16 oude Erfpachtwet zijn immers geen expliciete bewoordingen terug te vinden waaruit een opzetvereiste blijkt. Evenmin kunnen dergelijke bewoordingen worden teruggevonden in artikel 3.16, 4° BW.

<sup>503</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsels, Intersentia, 2010, 165.

<sup>504</sup> Zie *Ibid.*, 165-166.

<sup>505</sup> Zie ook *Ibid.*, 165.

<sup>506</sup> B. VANBRABANT, “La déchéance d’un droit d’usufruit, d’usage, d’habitation ou d’emphythéose: causes et effets” (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 34.

<sup>507</sup> V. SAGAERT, “Hervorming van het goederenrecht”, *TPR* 2020, (389) 456; V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 379.

<sup>508</sup> Artikel 3.16, 4° BW stelt namelijk: “*De vervallenverklaring uitgesproken door de rechter (...)*”. In het huidige regime werd dit niet opgenomen in artikel 618 OBW en de artikelen 15 en 16 oude Erfpachtwet.

<sup>509</sup> H. VANDENBERGHE en T. VIAENE, “Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal”, *TBO* 2006, (34) 38 en 53; N. VANDEBEEK, “XV.Q. Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN (eds.), *Het*

rechter dient te onderzoeken of de feiten die de eigenaar de beperkt zakelijk gerechtigde – vruchtgebruiker, gebruiker, bewoner, erfpachter of opstalhouder – ten laste legt wel als misbruik in de zin van de wet (of als enige andere toerekenbare niet-nakoming in het wetsartikel vermeld) kan worden beschouwd. Daaruit dient de rechter te beoordelen of het nodig en billijk is om de vervallenverklaring uit te spreken.<sup>510</sup> De rechter beoordeelt steeds *in concreto* en dient rekening te houden met alle omstandigheden van de zaak en de belangen van iedere betrokkene.<sup>511</sup> Hij dient een marginale toetsing door te voeren.<sup>512</sup>

Deze vereiste houdt evenwel niet in dat de rechter ook verplicht is om de vervallenverklaring uit te spreken. Hij *kan* dit uitspreken naargelang de ernst van de omstandigheden. Hij beschikt over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.<sup>513</sup> Deze bevoegdheid wordt gerechtvaardigd door de diverse situaties, zowel wat betreft het soort misbruik alsook de algemene situaties van de partijen, waarover hij dient te oordelen.<sup>514</sup> Hij kan de vruchtgebruiker, gebruiker, bewoner, erfpachter en opstalhouder geheel of gedeeltelijk vervallen verklaren.<sup>515</sup> Bovendien kan hij, wat betreft vruchtgebruik en gebruik en bewoning bijvoorbeeld ook bevelen dat de eigenaar, opdat deze terug in het genot van de zaak zal treden, aan de vruchtgebruiker of zijn rechthebbende jaarlijks een bepaalde som dient uit te betalen tot op het ogenblik waarop het vruchtgebruik had moeten

---

*onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, (XV.Q-55) XV.Q-75; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 432-433; M. MUYLLE, "De contractuele grenzen van de duur van het recht van vruchtgebruik" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, (91) 123; Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 443; L. BELLINCK, "Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, OBO 2017, afl. 109, (197) 200; A. LEMMERLING en B. FRYNS, "Erfpacht en opstal & vennootschappen" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (181) 188-189; S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (1) 47.

<sup>510</sup> Vgl. A. KLUYSKENS, *Zakenrecht in Beginselen van Burgerlijk Recht*, V, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1953, 232-233; L. BELLINCK, "Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, OBO 2017, afl. 109, (197) 200.

<sup>511</sup> M. MUYLLE, "De contractuele grenzen van de duur van het recht van vruchtgebruik" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, (91) 123; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 442.

<sup>512</sup> Dit blijkt, wat betreft erfpacht, uit de bewoordingen "merkelijk" en "grovelijk" (art. 15 oude Erfpachtwet) (vgl. V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 457). Onzekerder is dit wat betreft vruchtgebruik en het recht van gebruik en bewoning, aangezien zulke bewoordingen niet werden opgenomen in artikel 618 OBW.

<sup>513</sup> M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 221; M. MUYLLE, "De contractuele grenzen van de duur van het recht van vruchtgebruik" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, (91) 123-124; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 442-443; L. BELLINCK, "Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, OBO 2017, afl. 109, (197) 201; S. SNAET en M. MUYLLE, "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, (1) 47.

<sup>514</sup> B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 38.

<sup>515</sup> Art. 618, derde lid OBW; M. MUYLLE, "De contractuele grenzen van de duur van het recht van vruchtgebruik" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, (91) 123-124; Zie ook A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 108.

eindigen.<sup>516</sup> Alternatieve maatregelen<sup>517</sup> opleggen behoort ook tot zijn mogelijkheden indien hij van oordeel is dat er, ondanks het misbruik, nog een *modus vivendi* mogelijk is.<sup>518</sup>

Onder het BW is de rechter evenmin verplicht de vervallenverklaring uit te spreken. Hij beschikt ook hier over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid en dient een marginale toetsing door te voeren (hetgeen blijkt uit de bewoordingen “op manifeste wijze” en “kennelijk”). De rechter heeft de mogelijkheid om een alternatieve remedie op te leggen, zelfs al is voldaan aan de gronden en toepassingsvoorwaarden van de vervallenverklaring (bv. striktere voorwaarden opleggen voor de uitoefening van het zakelijk gebruiksrecht, een gedeeltelijke vervallenverklaring uitspreken, een schadevergoeding opleggen, een bijkomende waarborg uitspreken, etc.).<sup>519</sup> De marginale toetsing en de mogelijkheid van alternatieve remedies wijzen er o.a. op dat de vervallenverklaring een subsidiaire remedie is (*ultimum remedium*).

**99.** Enige bijzonderheid dringt zich op wanneer de vervallenverklaring van onroerende zakelijke rechten wordt gevorderd. Wanneer de vordering tot vervallenverklaring betrekking heeft op *rechten voortvloeiende uit akten die aan overschrijving zijn onderworpen*<sup>520</sup>, geldt er een bijkomende (ontvankelijkheids)voorwaarde. De vordering<sup>521</sup> zal immers pas ontvankelijk<sup>522</sup> zijn ingeval ze wordt ingeschreven op de kant der overschrijving<sup>523</sup> van de titel van vestiging waarvan de

---

<sup>516</sup> *Ibid.*

<sup>517</sup> Voor vruchtgebruik: Bv. een schadevergoeding, een bijkomende waarborg, etc. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 443).

Voor erfpacht: Bv. de erfpachter bevelen tot herstel van de toegebrachte schade en tot het bieden van zekerheden voor de toekomst (L. BELLINCK, “Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet” in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, OBO 2017, afl. 109, (197) 201).

<sup>518</sup> M. MUYLLE, “De contractuele grenzen van de duur van het recht van vruchtgebruik” in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, (91) 124.

<sup>519</sup> V. SAGAERT, “Hervorming van het goederenrecht”, *TPR* 2020, (389) 457.

<sup>520</sup> Voor een opsomming van alle akten die aan overschrijving zijn onderworpen, zie R. DE CORTE, B. DE GROOTE en D. BRULOOT, *Privaatrecht in hoofdlijnen*, II, Mortsel, Intersentia, 2020, 198. Wat de vervallenverklaring betreft, zijn de voor het bestek van dit onderzoek belangrijkste akten die moeten worden overgeschreven *akten onder levenden tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten* (andere dan voorrechten en hypotheke) (art. 1, eerste lid Hyp.W.). In het bijzonder de *akten tot vestiging van een onroerend beperkt zakelijk recht*, dewelke ook moeten worden overgeschreven teneinde tegenwepelijk te zijn aan derden met een concurrerend recht te goeder trouw (zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 725; B. VERHEYE, “Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit” in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 137).

In het BW wordt artikel 1 Hyp.W. vervangen door art. 3.30 BW. De lijst werd door de wetgever gevoelig uitgebreid. (Zie: Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 74-76; D. GRUYAERT en S. DEMEYERE, “Het nieuw goederenrecht (deel I)”, *RW* 2020-21, (843) 845). De voor het bestek van dit onderzoek belangrijkste akten die moeten worden overgeschreven, zijn “*de akten onder levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot vestiging, overdracht of vaststelling van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheke (...)*” (art. 3.30, §1, 1<sup>o</sup> BW). O.a. nieuw en vermeldenswaardig zijn: “*de akten waarin een wettelijke verkrijging van een onroerend zakelijk recht wordt vastgesteld (...)*” (art. 3.30, §1, 3<sup>o</sup> BW) en “*de akten van erfopvolging waarbij wordt vastgesteld dat een persoon een onroerend zakelijk recht heeft verkregen ter zake des doods*” (art. 3.30, §1, 7<sup>o</sup> BW). Let wel, er is een uitzondering op de inwerkingtreding voorzien. Deze uitbreiding zal pas in werking treden op een door de Koning te bepalen datum, doch uiterlijk op 1 juli 2022 (art. 40 wet 4 februari 2020).

<sup>521</sup> Ongeacht de vorm die de vordering aanneemt: hoofdeis, tussengeschild, tegeneis, tussenkomst, exceptie (R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 317).

<sup>522</sup> Gedurende de procedure kan een gebrek aan kantmelding ongedaan gemaakt worden in overeenstemming met het gemeen recht. Deze mogelijkheid staat open tot aan de sluiting van de debatten. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 443). Voor een toepassing, zie Vred. Sint-Jans-Molenbeek 16 januari 2003, *Rev.Dr.Ulg* 2004, (584) 585 en *T.Vred.* 2003, (403) 404-405.

<sup>523</sup> Dit wordt ook een kantmelding (bv. in B. VERHEYE, “Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit” in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 151) of randmelding (bv. in R. DE CORTE, B. DE GROOTE en D. BRULOOT, *Privaatrecht in hoofdlijnen*, II, Mortsel, Intersentia, 2020, 199-200) genoemd. Dit zijn vermeldingen die worden aangebracht in het register van overschrijving of inschrijving. Meer bepaald is het een vermelding op de kant van de overgeschreven akte (art. 3.32, eerste lid BW). Ze hebben betrekking op wijzigingen m.b.t. het goed of het

vervallenverklaring wordt gevorderd en, in voorkomend geval, op de kant der overschrijving van de laatste overgeschreven titel.<sup>524</sup> Slechts indien de geviseerde rechtshandeling is overgeschreven of voor overschrijving vatbaar<sup>525</sup> is (d.w.z. in authentieke vorm was gesteld), moet worden gekantmeld.<sup>526</sup> Te denken valt aan een vordering tot vervallenverklaring van vruchtgebruik of erfpacht.<sup>527</sup> De bedoeling van de wetgever is om derden in kennis te stellen dat de geldigheid van het recht wordt betwist.<sup>528</sup> Een kantmelding kan enkel geschieden op basis van authentieke stukken.<sup>529</sup> Ook dienen bepaalde formaliteiten te worden vervuld.<sup>530</sup>

In het BW werd de kantmeldingsplicht voor de vordering tot vervallenverklaring van rechten voortvloeiende uit akten die aan overschrijving zijn onderworpen (onroerende zakelijke rechten), zoals hierboven uiteengezet, behouden.<sup>531</sup>

Het antwoord op de vraag wat er gebeurt met de kantmeldingsplicht indien er geen stuk is overgeschreven of ingeschreven waarbij kan worden gekantmeld, is het voorwerp van controverse. Sommige auteurs zijn van mening dat publiciteit vereist blijft, doch middels een gewone overschrijving wegens het gebrek aan een overgeschreven stuk. Andere auteurs zijn van mening dat er geen kantmelding is vereist. Gelet op de rechtszekerheid verdient de eerste opvatting navolging voor zover de niet-overgeschreven titel overschrijfbaar is.<sup>532</sup> Een visie die de wetgever in het BW ook genegen is.<sup>533</sup>

---

recht die zich voordoen na de overschrijving of inschrijving. (R. DE CORTE, B. DE GROOTE en D. BRULOOT, *Privaatrecht in hoofdlijnen*, II, Mortsel, Intersentia, 2020, 198).

<sup>524</sup> Art. 3, eerste lid Hyp.W.; Art. 3.33, eerste lid BW. Deze kantmeldingsplicht raakt de openbare orde, waardoor de *exceptie van niet-kantmelding* door de verwerende partij in elke stand van het geding kan worden ingeroepen tot aan de sluiting van de debatten (Cass. 12 januari 2012, *Arr.Cass.* 2012, 23). Ook de rechter kan het ambtshalve inroepen (B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 162).

<sup>525</sup> Art. 2, eerste lid Hyp.W. en art. 3.31, §1 BW: "Alleen vonnissen, authentieke akten en in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten worden ter overschrijving aangenomen. De volmachten tot die akten betrekkelijk moeten in dezelfde vorm gegeven worden".

<sup>526</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 731.

<sup>527</sup> *Ibid.*; B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 153.

<sup>528</sup> Het gevolg hiervan is dat derden op de hoogte zijn van de precariteit van de titel en ze, indien nodig, in de procedure kunnen tussenkomen teneinde de precariteit van de titel te betwisten (vgl. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 315; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 731).

<sup>529</sup> Art. 2 Hyp.W.; Art. 3.31, §1 BW; B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 152.

<sup>530</sup> De partijen dienen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (hierna: AAPD), zelf of via een derde, twee uittreksels te bezorgen die bepaalde gegevens dienen te bevatten (art. 84, eerste lid, 1° Hyp.W.). De AAPD geeft de verzoeker een van de uittreksels terug waarop zij de verklaring aanbrengt dat de inschrijving of vermelding is gedaan (art. 84, vierde lid Hyp.W.). Verzuim van deze formaliteiten heeft alleen dan de nietigheid tot gevolg indien er daaruit voor derden een nadeel ontstaat (art. 85 Hyp.W.). Het spreekt voor zich dat ingeval de nietigheid zich opdringt, de ontvankelijkheid van de eis in het gedrang komt.

De artikelen 84 en 85 Hyp.W. werden bij de wet van 4 februari 2020 niet opgeheven (vgl. art. 29-36 wet 4 februari 2020). Noch is er ten tijde van afsluiting van dit onderzoek een wetsvoorstel of -ontwerp ingediend dat voorziet in een toekomstige wijziging ervan.

<sup>531</sup> Art. 3.33, eerste lid BW; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 457. Let wel, de lijst van rechtshandelingen die aan overschrijving zijn onderworpen werd onder het BW gevoelig uitgebreid (vergelijk artikel 3.30 BW met artikel 1 Hyp.W.) (*supra* vn. 520; D. GRUYAERT en S. DEMEYERE, "Het nieuw goederenrecht (deel I)", *RW* 2020-21, (843) 845).

<sup>532</sup> Zie ook B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 152-153.

<sup>533</sup> Art. 3.32, tweede lid BW: "Indien er weliswaar een authentieke akte is maar geen overschrijving heeft plaatsgevonden, geschiedt de kantmelding door de integrale overschrijving van de akte waarvan de kantmelding gevraagd wordt".



## §5. Niet-succesvolle remediëringmogelijkheid: vruchtgebruik, erfpacht en opstal

**100.** De wetgever heeft in drie gevallen voorzien in een remediëringmogelijkheid die de schuldeisers, de erfpachter of derden met een zakelijk recht in staat stellen om de vervallenverklaring – wanneer alle overige toepassingsvoorwaarden zijn vervuld – alsnog trachten te verhinderen. Zoals hierna zal blijken, verschillen deze remediëringmogelijkheden onderling.

Teneinde de vervallenverklaring succesvol aan te wenden, dient de remediëringmogelijkheid niet te bestaan, niet te worden uitgeoefend of te falen.

**101.** Artikel 618, tweede lid OBW geeft *schuldeisers*<sup>534</sup> van de *vruchtgebruiker* het recht om in de geschillen (m.n. de eis tot vervallenverklaring)<sup>535</sup> tussen te komen tot behoud van hun rechten, waarbij ze herstel van de gepleegde beschadigingen en waarborgen voor de toekomst kunnen aanbieden. Deze procedurele waarborg<sup>536</sup> beoogt de bescherming van schuldeisers van de vruchtgebruiker, doordat zij alle voorstellen kunnen indienen die hun belangen met die van de eigenaar verzoenen. Dit belet de rechter evenwel niet de vervallenverklaring alsnog uit te spreken.<sup>537</sup> Let wel, de schuldeisers van de gebruiker en bewoner kunnen geen gebruik maken van deze mogelijkheid.<sup>538</sup>

In het BW heeft de wetgever deze remediëringmogelijkheid niet langer (expliciet) weerhouden.<sup>539</sup>

**102.** Artikel 16 oude Erfpachtwet geeft de *erfpachter* het recht om de vervallenverklaring te verhinderen door het goed in de vorige staat te herstellen en voldoende zekerheid te bieden voor de toekomst. Door deze remediëringmogelijkheid is de vervallenverklaring bij erfpacht minder streng dan bij vruchtgebruik waar zulke mogelijkheid, in hoofde van de vruchtgebruiker, niet bestaat.<sup>540</sup>

Dit brengt met zich mee dat de erfpachter in gebreke moet worden gesteld waarbij uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 16 van de oude Erfpachtwet.<sup>541</sup> Werd de erfpachter voorafgaandelijk geen realistische mogelijkheid geboden om te remediëren, dan kan de vordering tot vervallenverklaring slechts gegrond worden verklaard indien de erfpachter niet binnen een bepaalde termijn na de betekening van het vonnis of arrest heeft geredimeerd (goed niet in een vorige staat heeft hersteld en/of niet voldoende zekerheid heeft geboden voor de toekomst).<sup>542</sup>

In het BW heeft de wetgever ook deze remediëringmogelijkheid niet langer (expliciet) weerhouden.<sup>543</sup>

---

<sup>534</sup> Met deze bepaling worden zowel de chirografaire schuldeisers als de zekerheidsschuldeisers beoogd (zie A. KLUYSKENS, *Zakenrecht in Beginselen van Burgerlijk Recht*, V, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1953, 234; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 443).

<sup>535</sup> R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 240.

<sup>536</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 443.

<sup>537</sup> Zie ook R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 240.

<sup>538</sup> *Supra* rn. 53.

<sup>539</sup> Vergelijk artikel 618, tweede lid OBW met artikel 3.16, 4° BW.

<sup>540</sup> H. VANDENBERGHE en T. VIAENE, "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", *TBO* 2006, (34) 53.

<sup>541</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 581.

<sup>542</sup> *Ibid.*; *Contra* I. VAN GIEL, "Contractuele sanctiemechanismen bij de overdracht van verontreinigde gronden", *Jura Falc.* 2004-05, (543) 626. Uit de voorbereidende werken van de Erfpachtwet blijkt deze remediëringmogelijkheid: "(...) *que même après la déchéance prononcée par le juge, l'emphytéote a un moyen pour pouvoir se maintenir dans son droit*" (Loi 10 janvier 1824 contenant le septième titre du second livre du Code civil, *Pasin.* 1824, 441, vn. 5).

<sup>543</sup> Vergelijk artikel 16 oude Erfpachtwet met artikel 3.16, 4° BW.

**103.** Artikel 4 van de wet 14 mei 1955 geeft *derden die een zakelijk recht hebben* verworven – dat door de erfpachter of opstalhouder werd gevestigd voor de duur van zijn genot of een duur die verder reikt dan het eventueel verval – het recht om de vervallenverklaring te verhinderen door zelf, ter ontlasting van de erfpachter of opstalhouder, de indexatie van de vergoeding ('pachtprijs') uit artikel 1 te voldoen.

Aangezien deze wet niet werd opgeheven, blijft deze remediëringmogelijkheid ook onder het toekomstig regime bestaan.<sup>544</sup>

### §6. Tabel

**104.** Onderstaande tabel geeft een beknopt overzicht van de toepassingsvoorwaarden van de vervallenverklaring (huidig en toekomstig regime).

	OBW			BW
<b>BESTAAN ZAKELIJK RECHT</b>	Vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning	Erfpachtrecht	Opstalrecht	Zakelijk gebruiksrecht (art. 3.3, derde lid BW)
<b>WETTELIJKE GRONDSLAG</b>	- Art. 618 OBW (vruchtgebruik) - Art. 625 OBW <i>juncto</i> art. 618 OBW (recht van gebruik en bewoning)	- Art. 15 en 16 oude Erfpachtwet - Art. 2, eerste lid wet 14 mei 1955	- Art. 2, eerste lid wet 14 mei 1955	- Art. 3.16, 4° BW
<b>TOEREKENBARE TEKORTKOMING</b>  1) Toerekenbaar 2) Geen opzet vereist	- Misbruik van genot o Erf beschadigen of; o Door gebrek aan onderhoud laten vervallen → Ruime interpretatie → Ernst vereist	- Toebrengen merkelijke schade aan het goed of; - Grovelijk misbruik van genot (ruime interpretatie) - Niet-betaling van de indexatie van de canon	- Niet-betaling van de indexatie van het solarium	- Op manifeste wijze misbruik maken van gebruik en genot o Goed beschadigen of; o Door gebrek aan onderhoud de waarde kennelijk verminderen - Niet-betaling van de

<sup>544</sup> *Supra* vn. 207.

				indexatie van de canon of het solarium (beperkt tot erfpacht en opstal)
<b>RECHTERLIJKE TUSSENKOMST</b>	Vereist	Vereist	Vereist	Vereist
<b>NIET-SUCCESSVOLLE REMEDIËRING</b>	Schuldeisers van de vruchtgebruiker kunnen tussenkomen tot behoud van hun rechten (n.v.t. op het recht van gebruik en bewoning).	De erfpachter kan het goed in zijn vorige staat herstellen en voldoende zekerheid bieden voor de toekomst.  Derden met een zakelijk recht kunnen de indexatie van de canon zelf voldoen.	Derden met een zakelijk recht kunnen de indexatie van het solarium zelf voldoen.	Derden met een zakelijk recht kunnen de indexatie van de canon of het solarium zelf voldoen (beperkt tot erfpacht en opstal).

### AFDELING III. DE TOEPASSINGSVOORWAARDEN VAN DE OPZEGGING (NL)

**105.** Indien de eigenaar een beperkt zakelijk recht op een rechtsgeldige wijze wil opzeggen, dient hij te voldoen aan een aantal cumulatieve toepassingsvoorwaarden. Hieronder volgt een bespreking van alle toepassingsvoorwaarden, namelijk de vereiste van: het bestaan van een beperkt recht (§1), een grondslag (§2), een tekortkoming (§3) en de formaliteiten (§4). Er wordt afgesloten met een samenvattende tabel (§5).

Plan van aanpak. Voor het bepalen van deze toepassingsvoorwaarden wordt dezelfde methodiek aangehouden als onder afdeling II.<sup>545</sup>

#### *§1. Bestaan van een beperkt recht*

**106.** Deze toepassingsvoorwaarde ligt in lijn met de eerste toepassingsvoorwaarde van de vervallenverklaring.<sup>546</sup> Artikel 3:81, tweede lid, d NBW voorziet in een algemene grondslag waardoor alle beperkte rechten op basis van een opzegging kunnen worden beëindigd, weliswaar voor zover de hoofdgerechtigde een (wettelijke of conventionele) opzeggingsbevoegdheid heeft. Abstractie

<sup>545</sup> *Supra* rn. 63.

<sup>546</sup> *Supra* rn. 64.

makende van de vereiste opzeggingsbevoegdheid, hetgeen in de volgende paragraaf aan bod komt, vereist de toepasselijkheid van deze bepaling dat een beperkt recht voorligt.

## §2. Grondslag

**107.** Opdat de eigenaar of hoofdgerechtigde een beperkt zakelijk recht kan opzeggen, dient hij te beschikken over een opzegbevoegdheid. Die kan hem worden verleend (1) bij wet of (2) bij vestiging van het recht.<sup>547</sup> Hieruit blijkt dan ook dat de opzegging als beëindigingsgrond voor beperkte rechten een, *wettelijke* dan wel *conventionele*, grondslag behoeft. Is dit niet voorhanden, dan is er geen mogelijkheid tot opzegging.<sup>548</sup>

**108.** In een aantal gevallen heeft de wetgever, in hoofde van de eigenaar, voorzien in een *wettelijke* opzegbevoegdheid, m.n. bij erfpacht en opstal.<sup>549</sup> In hoofde van de eigenaar is deze opzegbevoegdheid in beginsel niet algemeen van aard. Hij kan immers niet naar eigen goeddunken het recht opzeggen, doch slechts enkel indien de erfpachter of opstalhouder een bepaalde tekortkoming<sup>550</sup> pleegt.<sup>551</sup> De erfpachter of opstalhouder wordt, tegen een te lichtzinnige opzegging ingevolge zijn tekortschieten, dwingendrechtelijk beschermd.<sup>552</sup>

Aangezien er een wettelijke grondslag in hoofde van de erfpachter of opstalhouder voorhanden is bij een erfpacht- en opstalrecht rijst er geen twijfel over het bestaan van deze mogelijkheid.

**109.** Ingeval er geen wettelijke opzegbevoegdheid voorhanden is (nl. voor de andere beperkte rechten), kan worden voorzien in een *conventionele* opzegbevoegdheid, m.n. in de vestigingsakte.<sup>553</sup>

Bovendien kan een wettelijke opzegbevoegdheid door de partijen ook (beperkt) conventioneel worden gemoduleerd. Ze kunnen voorzien in een *strikter* regime door deze bevoegdheid te beperken (vb. door in de vestigingsakte op te nemen dat de eigenaar geen opzegbevoegdheid heeft indien de erfpachter verzuimt de canon te betalen) of in een *soepeler* regime door de bevoegdheid uit te breiden (vb. door in de vestigingsakte op te nemen dat de eigenaar een algemene opzegbevoegdheid heeft). Een belangrijke beperking is dat het evenwel niet mogelijk is

---

<sup>547</sup> *Supra* rn. 61; Art. 3:81, tweede lid, d NBW.

<sup>548</sup> J. HIJMA en M.M. OLTROF, *Compendium van het Nederlands vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 161.

<sup>549</sup> *Supra* rn. 62; Art. 5:87, tweede lid en 5:104, tweede lid NBW; C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 41.

<sup>550</sup> Welke tekortkoming de erfpachter of opstalhouder dient te plegen, komt later aan bod (*infra* rn. 110).

<sup>551</sup> C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 42; F.J. VONCK, "2.1 Algemeen" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87, aant. 2.1. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 6 mei 2021).

<sup>552</sup> F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 242; C.J.J.M. STOLKER, "Opzegging I" in H.B. KRANS, C.J.J.M. STOLKER en W.L. VALK (eds.), *Tekst & commentaar Burgerlijk Wetboek: Boek 5*, Deventer, Kluwer, 2019, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87 BW (consultatie 5 mei 2021); F.J. VONCK, "A2. Doel en strekking" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 5 mei 2021).

<sup>553</sup> C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 41-42.

om de opzegbevoegdheid *wegens wanprestatie* uit te breiden tot gronden die niet werden voorzien in artikel 5:87, tweede lid NBW, op straffe van nietigheid.<sup>554</sup>

Binnen het bestek van dit onderzoek wordt niet verder ingegaan op de conventionele grondslag of moduleringsmogelijkheid.<sup>555</sup>

### §3. Tekortkoming

#### A. Tekortkoming

**110.** De eigenaar of hoofdgerechtigde kan een erfpacht- of opstalrecht slechts opzeggen indien de erfpachter of opstalhouder een van de volgende tekortkomingen pleegt: (1) verzuimt om de canon van twee achtereenvolgende jaren te betalen of (2) in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.<sup>556</sup> Merk op dat er een zeker mate van ernst is vereist alvorens kan worden opgezegd (m.n. respectievelijk "twee opeenvolgende jaren" en "in ernstige mate"). Het is niet mogelijk om deze gronden van wanprestatie contractueel uit te breiden.<sup>557</sup>

Belangrijk is om aan te stippen dat onderstaande bespreking omtrent de opzegging bij erfpacht eveneens van toepassing is op een zelfstandig opstalrecht via de schakelbepaling uit artikel 5:104, tweede lid NBW.

**111.** Het is van belang kort stil te staan bij de invulling die aan de beide tekortkomingen wordt gegeven. Vooreerst wordt dieper ingegaan op de eerste tekortkoming, nl. het verzuimen om de canon van twee achtereenvolgende jaren te betalen. Aangezien deze tekortkoming vrij concreet en vanzelfsprekend is, behoeft het weinig betoog. Alvorens de eigenaar mag opzeggen, dient hij in beginsel de erfpachter eerst te hebben aangemaand tot betaling. Dit volgt uit het begrip 'verzuim' en artikel 6:82, eerste lid NBW dat stelt dat het verzuim in beginsel pas intreedt na een ingebrekestelling. Een mogelijk probleem dat zich kan stellen, is dat partijen in een erfpachtovereenkomst een betalingstermijn hebben opgenomen waarin wordt bepaald voor welke datum de canon moet worden voldaan. Verscheidene rechtsgeleerden stellen dat het hierbij kan gaan om termijnen met diverse strekkingen, wat een invloed heeft op het al dan niet vereist zijn van een ingebrekestelling. Zo zal geen ingebrekestelling vereist zijn indien het gaat om een fatale termijn<sup>558</sup>, maar wel indien het gaat om een termijn met een andere strekking<sup>559</sup>. Ter beoordeling van de strekking van een termijn dient hetgeen tussen de partijen is overeengekomen, de aard van de overeenkomst, de wet, gewoonten en eisen van redelijkheid en billijkheid in aanmerking te worden genomen.<sup>560</sup>

---

<sup>554</sup> Art. 5:87, derde lid NBW; C.J.J.M. STOLKER, "Opzegging I" in H.B. KRANS, C.J.J.M. STOLKER en W.L. VALK (eds.), *Tekst & commentaar Burgerlijk Wetboek: Boek 5*, Deventer, Kluwer, 2019, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87 BW (consultatie 5 mei 2021).

<sup>555</sup> De verantwoording hiervoor is gelegen in de uniformiteit van dit onderzoek. Het ligt in lijn met de bespreking omtrent de vervallenverklaring, waarbij ook enkel wordt ingegaan op de *wettelijke* vervallenverklaring en niet op de *conventionele* vervallenverklaring.

<sup>556</sup> *Supra* rn. 62; Art. 5:87, tweede lid en 5:104, tweede lid NBW.

<sup>557</sup> Art. 5:87, derde lid, eerste zin NBW: "Een beding dat ten nadele van de erfpachter van het vorige lid afwijkt is nietig".

<sup>558</sup> Art. 6:83, a NBW.

<sup>559</sup> Art. 6:83, a *in fine* NBW.

<sup>560</sup> Zie ook F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 259-260.

De opzegging door de eigenaar kan ook in strijd zijn met de eisen van redelijkheid en billijkheid of misbruik van bevoegdheid uitmaken. Zo heeft de rechtbank van Roermond geoordeeld dat een eigenaar misbruik van bevoegdheid pleegt indien hij een opstalrecht opzegt wegens het verzuimen – in hoofde van de opstalhouder – om de retributie van meerdere jaren te betalen, hij gedurende die jaren helemaal niet is opgetreden tegen de opstalhouder en de daadwerkelijke reden gelegen was in een voornemen om de grond onbelast door te leveren aan een derde.<sup>561</sup>

Heeft de erfpachter de mogelijkheid om de opzegging te voorkomen door ervoor te zorgen dat zijn verzuim geen betrekking heeft op twee *opeenvolgende* jaren (bv. door een maand te betalen nadat hij een jaar heeft verzuimd)<sup>562</sup>? Aangenomen wordt dat dit, ingevolge de redelijkheid en billijkheid, niet mogelijk is. De betaling zal primair de oudste termijn voldoen.<sup>563</sup>

**112.** Vervolgens wordt ingegaan op de tweede tekortkoming, nl. in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Enerzijds wordt ingegaan op de verplichtingen die worden geïmposeerd en anderzijds op de beoordeling van de ernst.

Het is van belang om te weten welke verplichtingen worden beoogd met "(...) *zijn andere verplichtingen*". Moet dit immers opgevat worden als zijnde beperkt tot verplichtingen die een onderdeel vormen van de erfpachtverhouding of strekt het zich ook uit tot obligatoire verplichtingen? In de rechtsleer wordt geopperd dat hiermee verplichtingen worden bedoeld die voldoende verband houden met het erfpachtrecht.<sup>564</sup> Een opzegging wegens een schending van verplichtingen met slechts verbintenisrechtelijke werking is niet mogelijk. Het is niet zo dat iedere bepaling in een erfpachtovereenkomst deel uitmaakt van het erfpachtrecht en goederenrechtelijke werking heeft. Ze maken er pas deel van uit indien ze (1) niet strijdig zijn met het wezen van het erfpachtrecht en (2) zodanig met het erfpachtrecht in verband staan dat een gelijke behandeling is gerechtvaardigd. De overige verplichtingen in de akte hebben verbintenisrechtelijke werking.<sup>565</sup> Dit mag evenwel niet tot gevolg hebben dat "(...) *zijn verplichtingen*" in artikel 5:87, derde lid NBW in diezelfde zin worden opgevat, waardoor het mogelijk zou worden om in de vestigingsakte een opzeggingsregeling op te nemen voor de miskennis van andere niet-goederenrechtelijke verplichtingen (obligatoire verplichtingen). Zulke interpretatie zou immers in strijd zijn met het goederenrechtelijk systeem<sup>566</sup>

---

<sup>561</sup> Rb. Roermond 2 april 2008, NJF 2008, 444; F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 260.

<sup>562</sup> Alsmede hij deze betaling oormerkt voor de lopende maand, overeenkomstig artikel 6:43 NBW.

<sup>563</sup> Hof 's-Gravenhage 10 juli 2003, KG 2003, 232; F.J. VONCK, "2.4 Verzuim canonbetaling" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., www.navigator.nl, v° Art. 5:87, aant. 2.4. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 7 mei 2021).

<sup>564</sup> Zie F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 242-243; V. TWEEHUYSEN, "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in S.E. BARTELS, J.B. SPATH en K. EVERAARS (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, (79) 85; F.J. VONCK, "2.3 De schending van welke verplichtingen rechtvaardigt opzegging?" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., www.navigator.nl, v° Art. 5:87, aant. 2.3. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 6 mei 2021).

<sup>565</sup> V. TWEEHUYSEN, "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in S.E. BARTELS, J.B. SPATH en K. EVERAARS (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, (79) 85.

<sup>566</sup> De mogelijkheid tot opzegging aanvaarden op grond van een schending van een zuiver obligatoire verplichting, waardoor aan deze verplichtingen een goederenrechtelijk effect toekomt (aangezien een schending ervan de beëindiging van de erfpacht met zich meebrengt), zou onverenigbaar zijn met het gesloten systeem van beperkte rechten. Het voortbestaan van een erfpachtrecht kan op geen enkele wijze worden beïnvloed door een schending van een louter obligatoire verplichting. Bovendien wordt ook geopperd dat artikel 5:87, derde lid NBW een andere strekking heeft. Het strekt er namelijk toe om de mogelijkheid te creëren in een opzegging te voorzien waarbij het belang van de erfpachter niet gelegen is in een wanprestatie van de erfpachter. (Zie ook F.J. VONCK, *De*

en dient hierdoor te worden afgewezen.<sup>567</sup> Onduidelijk blijft welke invulling dan moet worden gegeven aan "(...) *zijn verplichtingen*" in het derde lid.

Voor zover wordt vastgesteld dat het een verplichting betreft die deel uitmaakt van het erfpachtrecht, dient te worden vastgesteld (1) of de erfpachter hieraan is tekortgeschoten en (2) of deze tekortkoming ernstig is ("*in ernstige mate*"). Deze beoordeling dient steeds *in concreto* te gebeuren, aangezien het afhankelijk is van de omstandigheden van het geval.<sup>568</sup> Hierbij dient rekening te worden gehouden met het subsidiair karakter van de opzegging (*cf.* bescherming erfpachter)<sup>569</sup>. Er kan slechts dan tot de beëindiging van erfpacht worden overgegaan wanneer er geen minder ingrijpende maatregel voorhanden is die het tekortschieten kan doen eindigen. In het bijzonder zal de eigenaar de erfpachter in beginsel eerst tevergeefs moeten aanmanen tot nakoming van zijn verplichting, alvorens hij bevoegd is tot opzegging. Bovendien zijn er verschillende factoren die een invloed uitoefenen op, en van belang zijn bij, het beoordelen van de vereiste ernst van de tekortkoming, met name o.a. eventueel opzet in hoofde van de erfpachter, de duurtijd van de schending (inzonderheid volgend op de aanmaning) en het belang<sup>570</sup> dat in de erfpachtrelatie toekomt aan de geschonden verplichting.<sup>571</sup>

Enkele voorbeelden uit de rechtspraak die dergelijke tekortkoming vormen: de verhuring van een loods zonder de door de erfpachtovereenkomst vereiste voorafgaandelijke toestemming (vooral ook aangezien er een hennepkwekerij werd aangetroffen)<sup>572</sup>; de loutere aanwezigheid van een hennepkwekerij in de erfpachtzaak<sup>573</sup>; de verhuring van een erfpachtzaak (slachthuis als bestemming), waarbij de huurder er een hennepplantage aanlegt<sup>574</sup>; het niet bereiken van overeenstemming tussen de erfpachtgever en -houder omtrent de grondwaarde met het oog op heruitgifte<sup>575, 576</sup>

---

*flexibiliteit van het recht van erfpacht* in *Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 243).

<sup>567</sup> Zie F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht* in *Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 242-243; F.J. VONCK, "2.3 De schending van welke verplichtingen rechtvaardigt opzegging?" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87, aant. 2.3. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 6 mei 2021).

<sup>568</sup> V. TWEEHUYSEN, "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in S.E. BARTELS, J.B. SPATH en K. EVERAARS (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, (79) 86.

<sup>569</sup> *Supra* m. 108.

<sup>570</sup> De partijen beschikken over een zekere ruimte om in de vestingsvoorwaarden een belang uit te drukken m.b.t. een bepaalde verplichting, waardoor een schending ervan makkelijker aanleiding kan geven tot opzegging. (F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht* in *Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 284; V. TWEEHUYSEN, "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in S.E. BARTELS, J.B. SPATH en K. EVERAARS (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, (79) 86-87).

<sup>571</sup> F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht* in *Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 284; V. TWEEHUYSEN, "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in S.E. BARTELS, J.B. SPATH en K. EVERAARS (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, (79) 86.

<sup>572</sup> Zie Rb. Rotterdam 12 januari 2011, nr. 345057, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

<sup>573</sup> Zie Rb. Rotterdam 28 augustus 2013, nr. C/10/415904, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

<sup>574</sup> Zie Rb. Rotterdam 24 april 2013, nr. C/10/394621, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

<sup>575</sup> Zie Den Haag 18 november 2014, nr. 407082, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Deze uitspraak werd bekritiseerd door RODRIGUES LOPES. In deze zaak kreeg de erfpachter na drie niet-succesvolle pogingen om tot een vergelijk te komen een laatste kans om in te gaan op het voorstel van de gemeente (erfpachtgever). De auteur kan moeilijk inzien hoe de rol van de erfpachter in de procedure ondergebracht kan worden onder de niet-nakoming van zijn andere verplichtingen (*cf.* art. 5:87, tweede lid NBW) (zie D.L. RODRIGUES LOPES, *Eigendom en beperkte rechten in Recht en praktijk – vastgoedrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 208).

<sup>576</sup> Zie D.L. RODRIGUES LOPES, *Eigendom en beperkte rechten in Recht en praktijk – vastgoedrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 207-208.

**113.** Teneinde “*in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen*” meer tastbaar te maken, wordt tot slot kort stilgestaan bij de bevoegdheden en verplichtingen van, enerzijds, de erfpachter en, anderzijds, de opstalhouder.

**114.** De erfpachter heeft de volgende bevoegdheden en verplichtingen.

(1) *Bevoegdheden m.b.t. zijn recht.* De erfpachter mag in beginsel zijn recht toebedelen of overdragen (m.i.v. alle aan het recht verbonden bevoegdheden en verplichtingen). Hij kan zijn erfpachtrecht vervreemden of bezwaren met hypotheek of vruchtgebruik.<sup>577</sup> In de vestigingsakte kan worden bepaald dat een (gehele of gedeeltelijke) overdracht of toebedeling de toestemming van de eigenaar vereist, aan dewelke al dan niet voorwaarden zijn gekoppeld (bv. de wijze van gebruik van de grond). Zulk toestemmingsbeding heeft goederenrechtelijke werking, waardoor een overdracht in strijd met zulk beding (zonder toestemming) niet geldig is.<sup>578</sup> Een toestemmingsbeding laat de bevoegdheid van de erfpachter om zijn recht te bezwaren met een beperkt recht (m.n. hypotheek en vruchtgebruik) onverlet.<sup>579</sup>

De erfpachter heeft in beginsel ook een splitsingsbevoegdheid m.b.t. zijn erfpachtrecht. De erfpacht wordt toegedeeld of overgedragen op een gedeelte van de zaak. M.a.w. de splitsing heeft betrekking op de partiële overdracht van een erfpachtrecht, waarbij twee of meer zelfstandige erfpachtrechten (d.z. geen nieuwe, maar ze vloeien voort uit een opsplitsing van het bestaande recht) worden gecreëerd die inhoudelijk gelijk zijn, maar op een verschillend deel van de erfpachtzaak betrekking hebben (d.i. een zogenaamde ‘verticale’ splitsing). Evenwel is vereist dat de onroerende zaak zich tot zulke splitsing leent. In de vestigingsakte kan de splitsingsbevoegdheid afhankelijk worden gesteld van de toestemming van de eigenaar. Ook hier zal zulk toestemmingsbeding goederenrechtelijke werking ressorteren.<sup>580</sup>

Bovendien heeft de erfpachter een splitsingsbevoegdheid die hem toelaat om zijn erfpachtrecht in appartementsrechten te splitsen, doch slechts mits (al dan niet voorwaardelijke) toestemming van de grondeigenaar. Een onbevoegde splitsing (d.w.z. bij ontstentenis aan toestemming) kan niet aan de eigenaar worden tegengeworpen. De eigenaar kan de toebedeling of overdracht van een appartementsrecht afhankelijk stellen van zijn toestemming.<sup>581</sup>

(2) *Bevoegdheden m.b.t. de erfpachtzaak.* De erfpachter heeft hetzelfde genot als de eigenaar van de zaak, behoudens andersluidende bepaling in de vestigingsakte.<sup>582</sup> Hij is bevoegd de

---

<sup>577</sup> Art. 3:83, eerste lid en 3:228 NBW; Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 224.

<sup>578</sup> Art. 5:91, eerste lid NBW; Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 224.

<sup>579</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLT Hof, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, www.navigator.nl, v<sup>o</sup> M.v.A. II (onder: Titel 7 Erfpacht, Afdeling 1, Art. 5.7.1.5) (consultatie 3 juli 2021).

<sup>580</sup> Art. 5:91, tweede lid NBW; Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 225.

<sup>581</sup> Art. 5:106, eerste, derde en zevende lid NBW; Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 226.

<sup>582</sup> Art. 5:89, eerste lid NBW. Het gebruiksrecht heeft betrekking op al hetgeen ingevolge artikel 5:20 NBW de eigendom van de grond omvat (zie: art. 5:20, eerste lid NBW; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 221).



zaak in beginsel op dezelfde manier te houden en te gebruiken als de eigenaar.<sup>583</sup> De erfpachter mag evenwel de bestemming van de zaak niet wijzigen of een hiermee strijdige handeling verrichten, tenzij de eigenaar hiermee toestemt<sup>584,585</sup>. Het is niet vereist dat de erfpachter de zaak ook persoonlijk gebruikt, aangezien hij in beginsel bevoegd is om de zaak te verhuren of verpachten. Evenwel kan van deze bevoegdheid worden afgeweken in de vestigingsakte (mogelijkheid uitsluiten of aan bijkomende voorwaarden verbinden).<sup>586</sup> Verhuurt de erfpachter in strijd met de erfpachtvoorwaarden, dan kan dit aanleiding geven tot opzegging (m.n. een ernstige tekortkoming vormen).<sup>587</sup> Hij heeft de bevoegdheid om gebouwen, werken en beplantingen aan te brengen op de zaak. Niettemin verwerft hij niet de eigendom van hetgeen hij aanbrengt op, in of boven de grond en daarmee is verbonden.<sup>588</sup> Voorts heeft hij, voor zover hiervan niet werd afgeweken in de vestigingsakte, de bevoegdheid om – tijdens de duur alsook bij het einde van zijn recht – de gebouwen, werken en beplantingen die hijzelf (of een rechtsvoorganger) onverplicht heeft aangebracht of tegen een vergoeding van de eigenaar heeft overgenomen, weg te nemen voor zover hij de erfpachtzaak in een oude toestand terugbrengt.<sup>589</sup>

Ook heeft de erfpachter een genotsbevoegdheid, tenzij hiervan in de vestigingsakte werd afgeweken. Zo is de erfpachter gerechtigd tot de vruchten die gedurende het erfpachtrecht door de zaak worden afgescheiden of opeisbaar worden (d.z. respectievelijk de natuurlijke of burgerlijke vruchten)<sup>590</sup> en de door de zaak opgeleverde roerende<sup>591</sup> voordelen.<sup>592</sup>

Vervolgens heeft de erfpachter ook de bevoegdheid om bepaalde beperkte rechten te vestigen. Hij is bevoegd om de erfpachtzaak al dan niet geheel in *ondererfpacht* te geven (ondererfpacht wordt op de erfpachtzaak gevestigd en niet op het erfpachtrecht), tenzij in de vestigingsakte anders werd bepaald. Hij kan hierbij niet meer bevoegdheden toekennen dan hij zelf

---

<sup>583</sup> S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 221.

<sup>584</sup> Zulke toestemming kan onder meer worden opgenomen in de vestigingsakte of een wijzigingsakte. Aan deze toestemming kan de eigenaar een verhoging van de canon als voorwaarde verbinden. (Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 221).

<sup>585</sup> Art. 5:89, tweede lid NBW.

<sup>586</sup> Art. 5:94, eerste lid NBW; Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 229.

<sup>587</sup> Art. 5:87, tweede lid NBW; Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 229.

<sup>588</sup> De natrekkingsregel in artikel 5:20 NBW wordt door een erfpachtrecht immers niet doorbroken, hetgeen bij een opstalrecht – ingevolge artikel 5:101 NBW – wel het geval is. Niettemin wordt in de rechtsleer opgemerkt dat dit onderscheid tussen de erfpachter en opstalhouder almaar moeilijker te verdedigen is. Bv. doordat de erfpachter – ingevolge de erfpachtvoorwaarden en de wet – volledig aansprakelijk is voor gebrekkige opstallen, ondanks hij er geen eigenaar van is (art. 6:174, tweede lid NBW). De vergoeding uit artikel 5:99 NBW waarop de erfpachter gerechtigd is op het einde van het erfpachtrecht doet hieraan geen afbreuk. (Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 221).

<sup>589</sup> Art. 5:89, derde lid NBW.

<sup>590</sup> S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 223.

<sup>591</sup> Te denken valt bv. aan het recht in hoofde van de eigenaar op de helft van de gevonden schat (art. 5:13, eerste lid NBW), het recht op water (art. 5:40 NBW) en het recht op opgegraven delfstoffen (zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 223).

<sup>592</sup> Art. 5:90, eerste lid NBW. Onroerende voordelen komen aan de eigenaar toe. Tenzij hiervan werd afgeweken in de vestigingsakte zijn deze ook onderworpen aan de erfpacht (art. 5:90, tweede lid NBW).

heeft (*nemo plus*-beginsel).<sup>593</sup> Wat de toepassing van de wettelijke bepalingen betreft, wordt de erfpachter als eigenaar aangemerkt in verhouding tot de ondererfpachter.<sup>594</sup> In beginsel heeft het tenietgaan van het erfpachtrecht (bv. door opzegging (art. 5:87 NBW)) ook het tenietgaan van het ondererfpachtrecht tot gevolg, behalve indien het erfpachtrecht eindigt middels afstand of vermenging of wanneer de grondeigenaar middels een in de openbare registers ingeschreven notariële akte ermee heeft ingestemd. Indien de erfpachter in gebreke is zijn canon te voldoen mag de grondeigenaar het erfpachtrecht vrij van ondererfpacht uitwinnen, behoudens wanneer de grondeigenaar met de vestiging van het ondererfpachtrecht heeft ingestemd middels notariële akte die werd ingeschreven in de openbare registers.<sup>595</sup> De erfpachter is ook bevoegd een *erfdienstbaarheid* te vestigen ten behoeve of laste van de erfpachtaak.<sup>596</sup> De duurtijd van de erfdienstbaarheid is afhankelijk van het feit of de erfdienstbaarheid *ten behoeve van* of *ten laste van* de erfpachtaak is bedongen. In het eerste geval eindigt de erfdienstbaarheid slechts bij het einde van het erfpachtrecht op voorwaarde dat zulks werd bepaald in de vestigingsakte.<sup>597</sup> In het tweede geval neemt de erfdienstbaarheid een einde bij het einde van het erfpachtrecht, behoudens wanneer het erfpachtrecht eindigt door vermenging, afstand of wanneer de eigenaar met de vestiging van de erfdienstbaarheid heeft ingestemd middels een in de openbare registers ingeschreven akte.<sup>598</sup>

(3) *Verplichtingen*. De erfpachter dient aan volgende verplichtingen te voldoen:

1° Canonverplichting. Er kan in de vestigingsakte een verplichting worden opgenomen in hoofde van de erfpachter om een geldsom (canon) aan de eigenaar te betalen. Zulke verplichting kan bestaan uit een eenmalige of periodieke betaling.<sup>599</sup> Het voorwerp van deze verplichting kan enkel de betaling van een geldsom vormen. Niet-betaling van de canon over twee achtereenvolgende jaren kan aanleiding geven tot opzegging door de eigenaar.<sup>600</sup>

2° Hoofdelijke gehoudenheid bij pluraliteit aan erfpachters. Ingeval er een pluraliteit aan erfpachters is en de canon niet over hun rechten is verdeeld, zijn zij hoofdelijk gehouden voor de gehele canon die opeisbaar wordt gedurende hun recht. Dit geldt zowel indien ze deelgenoten<sup>601</sup> zijn,

---

<sup>593</sup> Art. 5:93, eerste lid NBW; Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 227.

<sup>594</sup> Art. 5:93, derde lid NBW.

<sup>595</sup> Art. 5:93, tweede lid NBW; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 228.

<sup>596</sup> Art. 5:84, eerste lid NBW; Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 228a.

<sup>597</sup> Art. 5:84, tweede lid NBW.

<sup>598</sup> Art. 5:84, derde lid NBW.

<sup>599</sup> Art. 5:85, tweede lid NBW.

<sup>600</sup> Art. 5:87, tweede lid NBW. Andere verplichtingen (bv. tot geven of doen) zijn toegelaten, maar vormen geen canonverplichting. Wel is het mogelijk dat de canon met een bepaalde verrichting in verband staat (bv. om bij te dragen in de kosten om het vaarwater op diepte te houden). Niet is vereist dat de canon in euro wordt uitgedrukt, want ook andere valuta zijn mogelijk. Het vast canon is de laatste decennia in onbruik geraakt en vervangen door een variabel canon. (Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 231).

<sup>601</sup> D.z. gezamenlijk rechthebbenden (S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 232).

alsook indien ze erfpachter zijn van een verscheiden gedeelte van de zaak<sup>602</sup>. Partijen kunnen hiervan in de vestigingsakte evenwel afwijken.<sup>603</sup>

3° Hoofdelijke gehoudenheid bij achterstal canon. Ook is er sprake van een hoofdelijke gehoudenheid m.b.t. de in de voorbije vijf jaar opeisbaar geworden canon in hoofde van de verkrijger en zijn rechtsvoorganger na een overdracht of een toedeling van de gehele erfpacht, een gedeelte ervan of een aandeel erin. In de vestigingsakte kunnen partijen hiervan afwijken, doch niet in het nadeel van de verkrijger.<sup>604</sup>

4° Verplichting tot het dragen van de lasten. Tenzij anders bepaald, dient de erfpachter in te staan voor de gewone<sup>605</sup> en buitengewone<sup>606</sup> lasten die op de zaak drukken.<sup>607</sup>

5° Herstellingsplicht. De noodzakelijke herstellingen<sup>608</sup> worden opgedeeld in gewone en buitengewone herstellingen. De gewone herstellingen komen ten laste van de erfpachter. De buitengewone herstellingen moeten door de erfpachter verplicht ter kennis worden gebracht aan de eigenaar, waarbij hij in de gelegenheid moet worden gesteld om de herstellingen uit te voeren. Desalniettemin rust op de eigenaar geen verplichting om de herstellingen uit te voeren. De partijen kunnen in de vestigingsakte afwijken van deze regeling.<sup>609</sup>

**115.** De opstalhouder heeft de volgende bevoegdheden en verplichtingen.

(1) *Bevoegdheden m.b.t. zijn recht.* De (zelfstandige) opstalhouder heeft, zoals de erfpachter, in beginsel de bevoegdheid om zijn recht over te dragen of toe te bedelen en een splitsingsbevoegdheid.<sup>610</sup> De regels inzake erfpacht zijn hieromtrent van overeenkomstige

---

<sup>602</sup> Dit is het geval wanneer er initieel één recht van erfpacht werd gevestigd, maar dit recht nadien door de erfpachter werd verdeeld ingevolge een overdracht of een toewijzing van een recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak. De verdeling heeft tot gevolg dat er meerdere zelfstandige erfpachtrechten ontstaan. Hieronder (en in het verlengde onder artikel 5:92 NBW) niet begrepen de situatie waarin een hoofdgerechtigde aan twee verscheidene personen elk een van elkaar losstaand erfpachtrecht toekent op verscheidene delen van een perceel. (Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 232).

<sup>603</sup> Art. 5:92, eerste en derde lid NBW; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 232.

<sup>604</sup> Art. 5:92, tweede en derde lid BW; Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 233.

<sup>605</sup> Hieronder vallen onder meer de gebruikelijke belastingen en heffingen met betrekking tot de zaak (bv. waterschapslasten, onroerende zaakbelastingen) en burennrechtelijke lasten (bv. bijdrage in de herstellingskosten van een gemene afscheiding) (S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 234).

<sup>606</sup> Hieronder vallen onder meer bijdragen in de oprichtingskosten van een nieuwe afscheiding en bijdragen in de kosten voortspruitende uit saneringsverplichtingen (zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 234).

<sup>607</sup> Art. 5:96, eerste en tweede lid NBW.

<sup>608</sup> Het betreffen louter herstellingen m.b.t. de in erfpacht gegeven zaak (gebouwen, werken en beplantingen die de erfpachter, of een rechtsvoorganger, heeft opgericht of dewelke hij tegen vergoeding heeft overgenomen van de eigenaar) (S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 235).

<sup>609</sup> Art. 5:96 NBW; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 235.

<sup>610</sup> Art. 5:104, tweede lid NBW *juncto* art. 5:91 NBW.

toepassing<sup>611</sup>. Niettemin is het belangrijk te vermelden dat de overdracht van een opstalrecht ook de overdracht van de eigendom van de opstallen tot gevolg heeft.<sup>612</sup>

De opstalhouder is ook bevoegd om zijn zelfstandig opstalrecht te bezwaren met een hypotheek. Een hypotheek zal mede verbonden zijn met de eigendom van de opstallen, aangezien dit laatste onlosmakelijk verbonden is met het opstalrecht.<sup>613</sup>

(2) *Bevoegdheden m.b.t. de zaak waarop het opstalrecht rust.* Een opstalrecht stelt de eigendom van opstallen voorop en niet het gebruik van een grond (zaak waarop het opstalrecht rust), zo wordt algemeen gesteld. Niettemin verkrijgt de opstalhouder noodzakelijkerwijze ook gebruiksbevoegdheden op de grond (de hoofdzaak), aangezien hij de eigendom van een onroerende zaak op iemand anders zijn grond heeft. In eerste instantie is het aan de partijen om in dergelijke regeling te voorzien (in de vestigingsakte of aanvullende regeling, bv. een huurovereenkomst).<sup>614</sup> Zulke regeling kan de (hierna volgende) wettelijke regeling uitbreiden of inkorten. Het is ook mogelijk om bevoegdheden aan de opstalhouder toe te kennen die niet nodig zijn voor het volle genot van zijn opstalrecht (bv. vruchttrekking). Deze ressorteren slechts dan goederenrechtelijke werking en vormen een onderdeel van het opstalrecht ingeval zij met de aard van dit recht in voldoende verband staan.<sup>615</sup>

Bij ontstentenis aan een regeling kan de opstalhouder zich beroepen op een vangnetbepaling<sup>616</sup> in het NBW dat stelt dat hij ten aanzien van de zaak waarop zijn recht rust alle bevoegdheden<sup>617</sup> heeft die nodig zijn voor het volle genot van zijn recht.<sup>618</sup> Merk op dat deze bevoegdheid slechts geldt in de mate dat zij nodig is voor de uitoefening van het volle genot van zijn recht.<sup>619</sup> Naargelang de aard van de opstal kunnen de bijkomende wettelijke bevoegdheden meer of minder omvattend zijn. Zo zal bijvoorbeeld een opstalrecht voor een ondergrondse leiding minder omvattend zijn dan een opstalrecht voor een woning met garage.<sup>620</sup>

De opstalhouder kan ook bepaalde (beperkte of persoonlijke) rechten vestigen op de zaak. De opstalhouder van een zelfstandig opstalrecht is bevoegd om een *onderopstalrecht* toe te kennen, tenzij de (oorspronkelijke) vestigingsakte anders bepaalt.<sup>621</sup> Gelet op de overeenkomstige toepassing

---

<sup>611</sup> *Supra* nr. 114, (1).

<sup>612</sup> Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 254.

<sup>613</sup> Art. 3:228 NBW; Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 255.

<sup>614</sup> H.D. PLOEGER en H. BOUNJOUH, *Erfpacht en opstal in Monografieën BW*, Deventer, Kluwer, 2019, 110.

<sup>615</sup> Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 253.

<sup>616</sup> Art. 5:103 NBW.

<sup>617</sup> De opstaller mag "alle handelingen verrichten, die rechtstreeks verband houden met het aanbrengen, het onderhouden, het gebruiken en het wegnemen van gebouwen, werken en beplantingen" (C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTHOF, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> T.M. (onder: Titel 8 Opstal, Algemeen) (consultatie 8 mei 2021)).

<sup>618</sup> Zie ook H.D. PLOEGER en H. BOUNJOUH, *Erfpacht en opstal in Monografieën BW*, Deventer, Kluwer, 2019, 110.

<sup>619</sup> S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 253.

<sup>620</sup> Zie ook H.D. PLOEGER en H. BOUNJOUH, *Erfpacht en opstal in Monografieën BW*, Deventer, Kluwer, 2019, 110.

<sup>621</sup> Art. 5:104 NBW *juncto* art. 5:93 NBW; Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 254.

van artikel 5:93 NBW kan *mutatis mutandis* worden verwezen naar een eerdere uiteenzetting omtrent ondererfpacht.<sup>622</sup>

De opstalhouder kan, zoals de erfpachter, een *erfdienstbaarheid* vestigen ten behoeve van of ten laste van de zaak die aan zijn opstalrecht is onderworpen. Voor een bespreking hieromtrent wordt *mutatis mutandis* verwezen naar een eerdere uiteenzetting bij erfpacht.<sup>623</sup>

De zelfstandige opstalhouder kan de zaak ook *verhuren* of *verpachten*, tenzij de vestigingsakte anders bepaalt.<sup>624</sup> Voor een bespreking hieromtrent wordt *mutatis mutandis* verwezen naar een eerdere uiteenzetting bij erfpacht.<sup>625</sup>

(3) *Bevoegdheden m.b.t. de opstallen*. De opstalhouder kan opstallen aanbrengen, gebruiken en wegnemen.<sup>626</sup> Hij is tijdelijk eigenaar van de opstallen (gebouwen, werken en beplantingen), waardoor hij hieromtrent alle rechten en bevoegdheden heeft. Tijdens de duurtijd van zijn recht mag hij bijvoorbeeld de opstallen (die door hem al dan niet verplicht werden opgericht of overgenomen) wijzigen, afbreken en vervangen door nieuwe opstallen. In de vestigingsakte kunnen deze rechten worden beperkt<sup>627</sup>. Deze bevoegdheid is bij het einde van het recht beperkt tot het wegnemen van onverplicht aangebrachte zaken of zaken die tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen van de eigenaar, tenzij in de vestigingsakte anders werd bepaald.<sup>628</sup>

Hij is niet noodzakelijkerwijze eigenaar van *alle* opstallen die zich op de bezwaarde onroerende zaak bevinden, aangezien in de vestigingsakte kan worden gestipuleerd ten aanzien van welke (soort) zaken de natrekking wordt doorbroken.<sup>629</sup>

Al de bevoegdheden als eigenaar hebben betrekking op feitelijke handelingen (en geen beschikkingshandelingen). De opstalhouder kan geen beschikkingshandelingen stellen m.b.t. het eigendomsrecht op de opstallen dan samen met zijn opstalrecht.<sup>630</sup>

(4) *Verplichtingen*. De opstalhouder dient aan volgende verplichtingen te voldoen:

1° Retributieplicht. Aan de opstalhouder kan in de vestigingsakte een retributieverplichting worden opgelegd als tegenprestatie van zijn opstalrecht. Deze retributie (vroeger solarium genoemd) kan bestaan uit een eenmalige of periodieke betaling van een geldsom. Het karakter van deze retributie strookt met het karakter van een erfpachtcanon en wordt beheerst door dezelfde regels.<sup>631</sup>

---

<sup>622</sup> *Supra* rn. 114, (2); Art. 5:104 NBW *juncto* art. 5:93 NBW.

<sup>623</sup> *Supra* rn. 114, (2); Art. 5:84 NBW; Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 255.

<sup>624</sup> Art. 5:104 NBW *juncto* art. 5:94 NBW; Zie S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 254.

<sup>625</sup> *Supra* rn. 114, (2).

<sup>626</sup> Art. 5:102 NBW: "De bevoegdheden van de opstaller tot het gebruiken, aanbrengen en wegnemen van de gebouwen, werken en beplantingen kunnen in de akte van vestiging worden beperkt".

<sup>627</sup> *Ibid.*

<sup>628</sup> Art. 5:105, tweede lid NBW; H.D. PLOEGER en H. BOUNJOUH, *Erfpacht en opstal in Monografieën BW*, Deventer, Kluwer, 2019, 107.

<sup>629</sup> Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 252.

<sup>630</sup> *Ibid.*

<sup>631</sup> Art. 5:101, derde lid NBW; Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 251; H.D. PLOEGER en H. BOUNJOUH, *Erfpacht en opstal in Monografieën BW*, Deventer, Kluwer, 2019, 107.

2° Hoofdelijke gehoudenheid bij pluraliteit van opstalhouders en achterstal van retributie. De hoofdelijke gehoudenheid voor een (erfpacht)canon is van overeenkomstige toepassing op de retributie.<sup>632</sup>

#### B. Toerekenbaarheidsvereiste?

**116.** Een vraag die ook hier rijst, is of de tekortkoming aan de erfpachter of opstalhouder toerekenbaar moet zijn. In de parlementaire geschiedenis is te lezen: "*Niet wordt verlangd dat het voormelde tekortschieten ook aan de erfpachter is toe te rekenen, (...). De enkele tekortkoming, mits ernstig genoeg, is dus (...) voldoende*".<sup>633</sup> Er is aldus niet vereist dat de tekortkoming ook aan de erfpachter of opstalhouder toerekenbaar is. Verwijtbaarheid kan wel zorgen voor een toename van de ernst van de tekortkoming.<sup>634</sup> In de rechtspraak wordt eveneens geopperd dat toerekenbaarheid van de tekortkoming niet is vereist.<sup>635</sup>

M.i. is het enigszins verwonderlijk dat toerekenbaarheid niet is vereist, aangezien de wetgever enerzijds inzet op de bescherming van de erfpachter, maar hem anderzijds toch blootstelt aan (eventuele) tekortkomingen die hem niet-toerekenbaar zijn.<sup>636</sup>

#### C. Opzetvereiste?

**117.** Gelet op het feit dat niet is vereist dat de tekortkoming ook aan de erfpachter of opstalhouder toerekenbaar is, rijst mijns inziens de vraag naar een eventuele opzetvereiste per definitie niet. Opzet houdt in dat er 'wetens en willens' wordt gehandeld (er is m.n. kennis dat een bepaald gevolg voortvloeit uit een handelen, maar desondanks wordt toch gehandeld).<sup>637</sup> Echter vooraleer kan worden bepaald of er sprake is van opzet dient de handeling eerst toerekenbaar te zijn.

**118.** Bovendien wordt vastgesteld dat de wetgeving (incl. de parlementaire geschiedenis), rechtspraak en -leer zich niet uitlaten omtrent enige opzetvereiste. Niettemin lijkt de parlementaire geschiedenis deze zienswijze indirect bij te treden, m.n. aan de hand van de reeds geciteerde zin "*de enkele tekortkoming, mits ernstig genoeg, is dus (...) voldoende*".<sup>638</sup> *A fortiori* kan worden gesteld dat er geen 'opzettelijke' tekortkoming is vereist.

---

<sup>632</sup> *Supra* rn. 114, (3), 2° en 3°; Art. 5:104, eerste lid NBW *juncto* art. 5:92 NBW.

<sup>633</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTHOF, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° *M.v.A. II* (onder: Titel 7 Erfpacht, Afdeling 1, Art. 5.7.1.10) (consultatie 6 mei 2021); Zie ook V. TWEEHUYSEN, "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in S.E. BARTELS, J.B. SPATH en K. EVERAARS (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, (79) 88.

<sup>634</sup> F.J. VONCK, "2.2 Ernstige mate van tekortschieten" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° *Art. 5:87, aant. 2.2*. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 9 mei 2021).

<sup>635</sup> Zie: Den Haag 8 november 2016, nr. C/10/447200, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl); Rb. Rotterdam 12 januari 2011, nr. 345057, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl); Rb. Rotterdam 24 april 2013, nr. C/10/394621, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl); Rb. Rotterdam 28 augustus 2013, nr. C/10/415904, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

<sup>636</sup> Voor bescherming, zie *supra* rn. 108.

<sup>637</sup> Zie R. TER HAAR en S.E. VAN DEN BINK, *Opzet*, [www.navigators.nl/thema/1172](http://www.navigators.nl/thema/1172) (consultatie 6 mei 2021).

<sup>638</sup> *Supra* rn. 116; C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTHOF, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° *M.v.A. II* (onder: Titel 7 Erfpacht, Afdeling 1, Art. 5.7.1.10) (consultatie 6 mei 2021).

#### §4. Formaliteiten

**119.** De eigenaar dient bij de opzegging op grond van artikel 5:87, tweede lid NBW ook rekening te houden met een aantal formaliteiten.

**120.** Vooreerst dient iedere opzegging te geschieden middels (deurwaarders<sup>639</sup>)exploit, waaruit ondubbelzinnig de opzegging moet blijken. Deze vormvereiste heeft tot doel zekerheid te verschaffen omtrent de beëindiging van het recht (mede ingegeven rekening houdende met eventuele rechten van derden).<sup>640</sup> De opzegging kan worden ingeschreven in de openbare registers, aangezien het een inschrijfbaar feit betreft.<sup>641</sup> Mede hiervoor werd geopteerd voor een exploit, aangezien het wenselijk wordt geacht dat beide partijen beschikken over een behoorlijk stuk dat kan worden ingeschreven in de openbare registers, gelet op het belang van de inschrijving in hoofde van beide partijen. Degene die tot betekening overgaat ontvangt het origineel en degene aan wie het wordt betekend een authentiek afschrift.<sup>642</sup> Let wel, zoals hierna zal blijken, wordt een bijkomende vereiste gesteld.<sup>643</sup> Zulke publicatie is geen vereiste om rechtskracht te verlenen aan de opzegging. Een niet-ingeschreven opzegging heeft eveneens de beëindiging van het recht tot gevolg. Een niet-inschrijving brengt wel een risico met zich mee, nl. dat rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het opgezegde erfpacht- of opstalrecht door derdenbescherming worden beschermd ingeval deze bij het verkrijgen van het recht geen kennis hebben van de niet-ingeschreven opzegging.<sup>644</sup>

**121.** Vervolgens dient een opzeggingstermijn in acht te worden genomen. Normaliter dient de opzegging te geschieden minstens een jaar voorafgaand aan het ogenblik waartegen wordt opgezegd. Een uitzondering hierop is een opzegging op grond van artikel 5:87, tweede lid NBW (d.i. een opzegging o.g.v. een tekortkoming door de erfpachter of opstalhouder). In zulk geval wordt de termijn verkort naar minstens een maand voorafgaand aan dat tijdstip.<sup>645</sup> De opzegtermijn begint te

<sup>639</sup> F.J. VONCK, "A4. Begripsomschrijvingen" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:88, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 10 mei 2021).

<sup>640</sup> C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTROF, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> M.v.A. II. (onder: Titel 7 Erfpacht, Afdeling 1, Art. 5.7.1.2.b, M.v.A. II) (consultatie 10 mei 2021); F.J. VONCK, "A3. Wetsgeschiedenis" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:88, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 10 mei 2021); R. BOBBINCK, *Art. 88 – Burgerlijk Wetboek Boek 5: commentaar*, <https://opmaat.sdu.nl> (consultatie 12 mei 2021).

<sup>641</sup> Art. 3:17, eerste lid, a NBW; F.J. VONCK, "A3. Wetsgeschiedenis" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:88, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 10 mei 2021); F.J. VONCK, "3. Weigering inschrijving opzegging" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:88, aant. 3. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 10 mei 2021); R. BOBBINCK, *Art. 88 – Burgerlijk Wetboek Boek 5: commentaar*, <https://opmaat.sdu.nl> (consultatie 12 mei 2021).

<sup>642</sup> Ingeval een aangetekende brief voldoende zou worden geacht, heeft louter de ontvanger ervan een stuk in handen dat voldoende zekerheid biedt dat hetgeen erin staat vermeld ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. (C.J. VAN ZEBEN, J.W. DU PON en M.M. OLTROF, *Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> M.v.A. II. (onder: Titel 7 Erfpacht, Afdeling 1, Art. 5.7.1.2.b) (consultatie 13 mei 2021)).

<sup>643</sup> *Infra* rn. 122.

<sup>644</sup> Art. 3:24 NBW; F.J. VONCK, "A3. Wetsgeschiedenis" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:88, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 10 mei 2021); F.J. VONCK, "3. Weigering inschrijving opzegging" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:88, aant. 3. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 10 mei 2021); R. BOBBINCK, *Art. 88 – Burgerlijk Wetboek Boek 5: commentaar*, <https://opmaat.sdu.nl> (consultatie 12 mei 2021).

<sup>645</sup> Art. 5:88, eerste lid NBW.

lopen vanaf het ogenblik van opzegging middels exploit.<sup>646</sup> De grondeigenaar en erfpachter of opstalhouder kunnen deze termijnen obligatoir verkorten.<sup>647</sup>

**122.** Ten slotte dient de opzegging te worden betekend aan diegene die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht of opstal in de openbare registers staat ingeschreven. De termijn waarbinnen dit dient te geschieden is acht dagen, op straffe van nietigheid.<sup>648</sup> In de rechtsleer wordt aangenomen dat deze betekening niet enkel dient te geschieden t.a.v. personen die een beperkt recht op de erfpacht hebben, maar ook t.a.v. personen ten behoeve van wie de erfpachter op de zaak een beperkt recht heeft gevestigd (bv. ondererfpacht of erfdiensbaarheid).<sup>649</sup>

Hoewel deze betekening een noodzakelijke formaliteit is, vormt het in beginsel geen constitutief vereiste *sensu stricto*. Indien de eigenaar binnen acht dagen na de opzegging (middels exploit) overgaat tot betekening, dan is de opzegging geldig geschied. Indien de eigenaar niet binnen acht dagen na de opzegging (middels exploit) overgaat tot betekening, dan is de opzegging alsnog nietig en heeft deze juridisch gezien nooit plaatsgevonden. In dit laatste geval werkt de betekening toch constitutief.<sup>650</sup>

Het doel van deze regeling is om hen in de mogelijkheid te stellen om zelf te voorzien in de nakoming van de verplichtingen in hoofde van de erfpachter of opstalhouder, teneinde de beëindiging van respectievelijk het erfpacht- of opstalrecht – en daarmee ook hun eigen recht – te vermijden. De wetgever beoogde bij het creëren van deze regeling voornamelijk hypotheekhouders die de beëindiging van het recht wilden vermijden door zelf de achterstallige canon te voldoen.<sup>651</sup>

Het markante aan deze betekeningplicht is dat ze pas bestaat nadat er werd opgezegd, waardoor bij betekening de opzeggingstermijn reeds loopt. Zoals reeds gezien, vormt dit dan ook een kritiekpunt in de rechtsleer.<sup>652</sup> Het doel van deze regeling kan immers niet worden bereikt, aangezien de grondeigenaar geen mogelijkheid heeft om na de opzegging op zijn beslissing terug te komen.<sup>653</sup> Als het ware komt de betekening "*als mosterd na de maaltijd*".<sup>654</sup> Om hieraan tegemoet te komen, is het aanbevelenswaardig dat partijen zelf voorzien in een regeling waarbij een

---

<sup>646</sup> S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 240.

<sup>647</sup> F.J. VONCK, "2 Opzeggingstermijn" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:88, aant. 2. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 10 mei 2021).

<sup>648</sup> Art. 5:87, tweede lid NBW.

<sup>649</sup> F.J. VONCK, "2.5. Betekening aan beperkt gerechtigden en beslagleggers" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87, aant. 2.5. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 10 juli 2021).

<sup>650</sup> S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 240.

<sup>651</sup> F.J. VONCK, "A10. Bijzondere procedurele aspecten" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 9 mei 2021).

<sup>652</sup> *Supra* rn. 60; Zie ook *Ibid*.

<sup>653</sup> In eerste instantie merkte VONCK op dat de betekeningstermijn *in se* een soort van bedenktijd lijkt in te houden (nadat reeds werd opgezegd aan de erfpachter of opstalhouder), aangezien het lijkt dat de grondeigenaar binnen deze termijn kan terugkomen op zijn beslissing door eenvoudigweg zich te onthouden van enige betekening, waardoor de opzegging nietig is. Niettemin komt hij tot het besluit dat de opzeggende eigenaar zich in zulke situatie niet op de nietigheid kan beroepen. De nietigheid heeft dus relatieve werking. (Zie F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 268-269; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 240).

<sup>654</sup> S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 240.

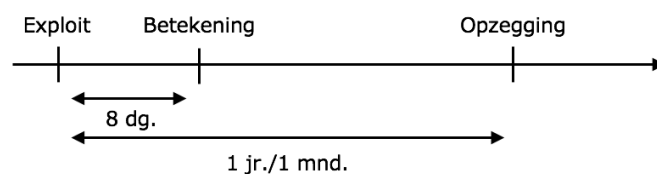


voornemen tot opzegging moet worden gemeld aan de beperkt gerechtigden vooraleer daadwerkelijk tot opzegging wordt overgegaan.<sup>655</sup>

Opdat de opzegging kan worden ingeschreven, dient de betekening (waarvan sprake was in de vorige paragraaf<sup>656</sup>) mee te worden overgelegd. Wanneer hieraan wordt verzuimd, weigert de bewaarder van de openbare registers – in geval van artikel 5:87, tweede lid NBW – de inschrijving.<sup>657</sup> Dit is louter een inschrijvingsformaliteit. Ingeval de bewaarder niettemin overgaat tot inschrijving van de opzegging, dan is het een geldige inschrijving.<sup>658</sup>

**123.** Onderstaande tijdlijn visualiseert de termijnen (opzeg- en betekeningstermijn) die hierboven werden uiteengezet.

**Schema 1:**



§5. Tabel

**124.** Onderstaande tabel geeft een beknopt overzicht van de toepassingsvoorwaarden van de opzegging van een erfpacht- of opstalrecht door de (grond)eigenaar op basis van artikel 5:87, tweede lid NBW.

	<b>ERFPACHT</b>	<b>OPSTAL</b>
<b>BESTAAN BEPERKT RECHT</b>	Erfpachtrecht	Opstalrecht
<b>GRONDSLAG</b>	Art. 3:81, tweede lid, d NBW <i>juncto</i> art. 5:87, tweede lid NBW	Art. 3:81, tweede lid, d NBW <i>juncto</i> art. 5:104, tweede lid NBW
<b>TEKORTKOMING</b>	1. Verzuim canon twee opeenvolgende jaren te betalen of; a. Aanmaning vereist, tenzij fatale termijn b. Opzegging is niet in strijd met redelijkheid en billijkheid of vormt	<i>Idem</i> erfpacht

<sup>655</sup> F.J. VONCK, "A10. Bijzondere procedurele aspecten" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v° Art. 5:87, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 9 mei 2021).

<sup>656</sup> *Supra* rn. 122.

<sup>657</sup> Art. 5:88, tweede lid NBW.

<sup>658</sup> S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 240.

	<p>geen misbruik van bevoegdheid</p> <p>2. in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van andere verplichtingen</p> <p>a. "In ernstige mate"</p> <p>i. Beoordeling <i>in concreto</i></p> <p>ii. Aanmaning vereist</p> <p>iii. Subsidiair karakter: <i>ultimum remedium</i></p> <p>b. Tekortschieten</p> <p>c. Nakoming andere verplichtingen (die voldoende verband moeten houden met erfpachtrecht)</p> <p>i. Niet strijdig met wezen erfpachtrecht</p> <p>ii. In zodanig verband staan ermee dat gelijke behandeling is gerechtvaardigd</p>	
<b>FORMALITEITEN</b>	<p>1. Exploit</p> <p>2. Opzegtermijn: 1 maand</p> <p>3. Betekening</p> <p>a. Binnen 8 dagen</p> <p>b. Aan beperkt gerechtigden en beslagleggers</p>	<i>Idem</i> erfpacht

#### AFDELING IV. DE DRAAGWIJDTE EN GEVOLGEN

**125.** De vervallenverklaring en de opzegging hebben verregaande gevolgen, aangezien de beperkt zakelijk gerechtigde zijn recht verloren ziet gaan. De vraag waarop deze afdeling zich focust, is wat de gevolgen zijn van de vervallenverklaring en opzegging van een beperkt zakelijk recht. Hierbij wordt ingegaan op de vraag naar de publiciteit (§1), de werking in de tijd (§2), het lot van het recht (§3) en het lot van derden (§4).

Een bespreking van de draagwijdte en gevolgen kan diverse vormen aannemen, gaande van eenvoudige tot zeer complexe situaties. Deze afdeling heeft niet tot doel een exhaustieve

uiteenzetting aan te bieden die iedere situatie (hoe omvangrijk ook) omvat, doch wel een uiteenzetting die de voornaamste algemene gevolgen bespreekt.

### §1. Publiciteit?

**126.** De vraag die hier wordt getracht te worden beantwoord, is deze naar de publicatie in het kader van de vervallenverklaring en de opzegging. Er wordt gekeken of, hoe en wanneer er een publicatie dient te gebeuren en wat de gevolgen daarvan zijn.

**127.** In de vorige afdeling kwam reeds aan bod welke publiciteit, in bepaalde gevallen, moet worden gegeven aan de vordering tot *vervallenverklaring*.<sup>659</sup> Een toevoeging aan de bespreking aldaar is dat – zowel onder het OBW als onder het BW – eveneens de uitspraak op de eis tot vervallenverklaring dient te worden gekantmeld, ongeacht of de vordering wordt toegewezen of afgewezen.<sup>660</sup> Dit biedt duidelijkheid over de eventueel gekantmelde vordering.<sup>661</sup> Ook hier zijn er formaliteiten die nageleefd dienen te worden.<sup>662</sup>

**128.** Een vraag die rijst, is welke gevolgen dergelijke publicatie met zich meebrengt. In beginsel heeft onroerende publiciteit louter informatieve gevolgen. Derden zijn hierdoor (1) op de hoogte van de precariteit van de titel en (2) in de mogelijkheid om in rechte tussen te komen. Deze gevolgen komen zeker tot stand, aangezien de wetgever de kantmelding verplicht heeft gemaakt, op straffe van niet-ontvankelijkheid<sup>663</sup> van de vordering. Ondanks dat de gevolgen zwak zijn, kent de kantmelding in uitzonderlijke gevallen meer gevolgen. Dit is het geval wat betreft de

---

<sup>659</sup> *Supra* rn. 99.

<sup>660</sup> Cf. Art. 3, tweede lid Hyp.W. en art. 3.33, derde lid BW (dit artikel is een overname van art. 3 Hyp.W. (wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 78)). Deze kantmelding is louter informatief. Er zijn geen rechtsgevolgen aan verbonden. (B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 163).

<sup>661</sup> De kantmelding dient ook plaats te vinden ingeval de vordering niet werd gekantmeld. (B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 157).

<sup>662</sup> De partijen dienen de AAPD, zelf of via een derde, twee uittreksels – uitgegeven door de griffier – te bezorgen die bepaalde gegevens dienen te bevatten (art. 84, eerste lid, 2<sup>o</sup> Hyp.W.). De AAPD geeft de verzoeker een van de uittreksels terug waarop zij de verklaring aanbrengt dat de inschrijving of vermelding is gedaan (art. 84, vierde lid Hyp.W.). Verzuim van deze formaliteiten heeft alleen dan de nietigheid tot gevolg indien er daaruit voor derden een nadeel ontstaat (art. 85 Hyp.W.). Bovendien is het griffiers niet toegelaten een uitgifte van vonnissen af te geven zonder het bewijs dat de kantmelding van het vonnis heeft plaatsgevonden, op straffe van schadevergoeding (art. 3, vierde lid Hyp.W.; art. 3.33, derde lid BW). Dit heeft de onuitvoerbaarheid van het vonnis tot gevolg (zie ook B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 163).

De artikelen 84 en 85 Hyp.W. werden bij de wet van 4 februari 2020 niet opgeheven (vgl. art. 29-36 wet 4 februari 2020). Noch is er ten tijde van afsluiting van dit onderzoek een wetsvoorstel of -ontwerp ingediend dat voorziet in een toekomstige wijziging ervan.

<sup>663</sup> Zoals reeds werd vermeld, betreft het een verplichting van openbare orde (*supra* vn. 524). Bovendien werd doorheen de tijd discussie gevoerd m.b.t. de aard van de ontvankelijkheid. De aanleiding hiertoe is dat de niet-ontvankelijkheid hier slechts leidt tot het opschorten van de procedure, omdat de mogelijkheid nog voorhanden is om de kantmeldingsplicht alsnog na te komen, waarna de procedure wordt hervat. Bij een 'echte' niet-ontvankelijkheid is dit niet het geval. (B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 162, vn. 182).

vervallenverklaring<sup>664</sup> waarbij derden door het publiciteitssysteem worden beschermd.<sup>665</sup> Een beschikking t.v.v. een derde gedaan vóór de kantmelding van de vordering tot vervallenverklaring kan immers niet door een latere herroeping of vernietiging worden aangetast.<sup>666</sup> Vereist is wel dat de derde: (1) een concurrerend recht heeft verkregen, (2) te goeder trouw is en (3) de nodige publiciteit heeft verleend aan zijn eigen titel.<sup>667</sup> *A contrario* - aan het bepaalde in artikel 4 Hyp.W. en artikel 3.34, eerste lid BW - houdt dit in dat zakelijke rechten toegekend t.v.v. een derde na de kantmelding wel teniet kunnen gaan, aangezien de derde kennis had van de vordering. De derde wist dat hij risico liep en moet instaan voor het mogelijks daaruit voortvloeiend nadeel.<sup>668</sup> De eiser heeft er baat bij om op zo een kort mogelijke termijn over te gaan tot kantmelding. Op die manier kan hij vermijden dat aan derden dergelijke bescherming toekomt.<sup>669</sup>

**129.** In Nederland is de *opzegging* een inschrijfbaar feit voor zover het is gevestigd op een registergoed (bv. voor erfpacht en opstal).<sup>670</sup> Niettemin moet de opzegging niet verplicht worden gepubliceerd d.m.v. een inschrijving in de openbare registers.<sup>671</sup> M.a.w. vormt dergelijke inschrijving geen constitutieve geldigheidsvereiste voor de opzegging.<sup>672</sup> Een inschrijving van het exploit strookt evenwel met de bedoeling van de wetgever.<sup>673</sup>

**130.** Welke gevolgen brengt het al dan niet publiceren van de opzegging met zich mee? De inschrijfbaarheid van feiten die kunnen worden ingeschreven, zoals de opzegging, staan in verband

---

<sup>664</sup> Er komen namelijk meer gevolgen toe indien er een *ex nunc* (d.i. voor de toekomst) werking toekomt aan de gevorderde vernietiging of herroeping en, in voorkomend geval, de uitspraak. Dit is niet het geval voor de vernietiging of herroeping die *ex tunc* werking heeft. (B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 - Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 162-163). Zoals later aan bod komt, heeft de vervallenverklaring een *ex nunc* werking (*infra* rn. 131).

<sup>665</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 731-732.

<sup>666</sup> Art. 4 Hyp.W. en art. 3.34, eerste lid BW. Art. 4 Hyp.W.: "Alle vervreemdingen die gedaan zijn en alle hypotheeken en andere zakelijke lasten die gevestigd zijn vóór de bij artikel 3 vereiste inschrijving, blijven geldig, ingeval noch de herroeping noch de vernietiging nadeel kunnen toebrengen aan zodanige rechten, vóór de rechtsvordering toegestaan. Indien de eis niet is ingeschreven, zal het vonnis van herroeping of van vernietiging, ten aanzien van derden eerst gevolg hebben van de dag waarop het zal zijn ingeschreven".

Art. 3.34, eerste lid BW: "Het tenietgaan van een zakelijk recht voor de toekomst kan ten vroegste uitwerking hebben vanaf de kantmelding van de vordering tot tenietgaan. Beschikkingen over dat zakelijk recht ten gunste van derden te goeder trouw, gedaan na het instellen van de vordering, maar vóór de kantmelding van de eis of, bij gebreke hiervan van het vonnis, blijven geldig". Dit artikel vormt een overname van artikel 4 Hyp.W., maar werd duidelijker geformuleerd (wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 79).

<sup>667</sup> B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 - Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 162-163.

<sup>668</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 297.

<sup>669</sup> B. VERHEYE, "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in N. CARETTE, S. DEMEYERE, D. MICHIELS, V. SAGAERT en B. VERHEYE (eds.), *Themis 112 - Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, (129) 162-163.

<sup>670</sup> In de zin van artikel 3:17 NBW. (C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 42).

<sup>671</sup> F.J. VONCK, "A. Kernoverzicht" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v° Art. 5:88 BW, aant. A. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 7 juli 2021).

<sup>672</sup> F.J. VONCK, "3. Weigering inschrijving opzegging" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v° Art. 5:88 BW, aant. 3. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 7 juli 2021).

<sup>673</sup> F.J. VONCK, "1. Vorm" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v° Art. 5:88 BW, aant. 1. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 7 juli 2021).

met het gekozen stelsel van verregaande derdenbescherming.<sup>674</sup> Wanneer de opzegging niet wordt gepubliceerd (ingeschreven), dan genieten rechtsopvolgers onder bijzondere titel bescherming ingeval zijn hiervan geen kennis hebben (d.w.z. te goeder trouw zijn).<sup>675</sup> De bescherming bestaat erin dat de niet-ingeschreven opzegging aan hen niet kan worden tegengeworpen. Evenwel dienen bepaalde vereisten te zijn vervuld vooraleer de rechtsopvolger van deze bescherming kan genieten: (1) het dient te gaan om een rechtshandeling ter verkrijging van een recht op een registergoed (hieronder niet vervat: een huurovereenkomst en verkrijging ingevolge occupatie of verjaring), (2) de verkrijging moet onder bijzondere titel hebben plaatsgevonden, (3) de rechtshandeling dient in de registers te zijn ingeschreven, (4) het feit waartegen bescherming is gewenst, moet een (in het registers voor registergoederen) inschrijfbaar feit zijn en mag niet zijn ingeschreven op het ogenblik waarop de verkrijging onder bijzondere titel werd ingeschreven en (5) de verkrijger mag geen kennis hebben uit andere hoofde m.b.t. het niet-ingeschreven feit (bv. door mondelinge of schriftelijke mededeling).<sup>676</sup> Hierdoor is het aanbevelenswaardig de opzegging zo spoedig mogelijk na de betekening aan de beperkt gerechtigden in te schrijven.<sup>677</sup> Bestaat er kwade trouw in hoofde van de rechtsopvolgers onder bijzondere titel (d.w.z. dat ze kennis hebben van de opzegging) of wordt de opzegging gepubliceerd, dan kunnen rechtsopvolgers dergelijke bescherming niet genieten en kan de opzegging aan hen worden tegengeworpen.<sup>678</sup>

## §2. Werking in de tijd?

**131.** Is de werking van de *vervallenverklaring* van zakelijke rechten *ex nunc* (d.i. voor de toekomst) of *ex tunc* (d.i. met terugwerkende kracht)? Deze vraag is bijzonder relevant voor de praktijk, aangezien ze wezenlijk is om (1) de teruggaveplicht m.b.t. de vruchten te begroten en (2) de rechtspositie van de derde-verkrijger te goeder trouw te bepalen.<sup>679</sup> Het antwoord hierop is, zowel in de rechtspraak als in de rechtsleer, betwist. De verdeeldheid in de rechtspraak uit zich bijvoorbeeld in een arrest van het HvB te Gent<sup>680</sup> enerzijds en het HvB te Luik<sup>681</sup> anderzijds. Daar waar

---

<sup>674</sup> Zie art. 3:24 NBW; H.B. KRANS, C.J.J.M. STOLKER en W.L. VALK (eds.), *Burgerlijk Wetboek in Tekst & Commentaar*, Deventer, Wolters Kluwer, 2019, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Inschrijfbaar feiten (onder: Burgerlijk Wetboek Boek 3, Titel 1 Algemene bepalingen, Afdeling 2 Inschrijvingen betreffende registergoederen, Artikel 17 Inschrijfbaar feiten) (consultatie 12 juli 2021).

<sup>675</sup> Art. 3:24 en 5:88, tweede lid NBW; Zie ook F.J. VONCK, "3. Weigering inschrijving opzegging" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:88 BW, aant. 3. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 7 juli 2021).

<sup>676</sup> Zie ook D.J.S. MEIJEREN, *Art. 24 - Burgerlijk Wetboek Boek 3: commentaar*, <https://opmaat.sdu.nl> (consultatie 12 juli 2021).

<sup>677</sup> Zie ook F.J. VONCK, "3. Weigering inschrijving opzegging" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:88 BW, aant. 3. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 7 juli 2021).

<sup>678</sup> Art. 3:23 en 3:24, eerste lid NBW.

<sup>679</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Morsel, Intersentia, 2010, 34.

<sup>680</sup> Gent 27 juni 2002, *TBBR* 2004, 28, noot B. VANBRABANT.

<sup>681</sup> Luik 4 oktober 2000, *TBBR* 2004, 22, noot. B. VANBRABANT.

respectievelijk het eerste arrest<sup>682</sup> een *ex tunc* werking bevestigde, wees het tweede arrest<sup>683</sup> een *ex tunc* werking expliciet af in het voordeel van een *ex nunc* werking. Hoewel de rechtsleer geen antwoord biedt op de vraag welk arrest bijval verdient, bevestigt het toch de *ex nunc* werking.<sup>684</sup>

De wetgever onthoudt zich ervan een standpunt in te nemen in deze discussie. Noch in de toelichting bij het wetsvoorstel noch in het BW heeft de wetgever expliciet bepaald of verduidelijkt welke werking aan de vervallenverklaring toekomt. Het is onduidelijk wat de achterliggende reden is van deze beslissing. Een plausibele verklaring zou kunnen zijn dat de wetgever het onnodig acht, aangezien de *ex nunc* werking ervan door de rechtsleer algemeen wordt aanvaard.<sup>685</sup> Desalniettemin is dit m.i. enigszins een gemiste kans, enerzijds, gelet op het bijzondere belang ervan in de praktijk. Zowel de partijen in een geding als de rechtszekerheid hebben er immers alle belang bij zekerheid te hebben omtrent de werking van de vervallenverklaring, gelet op de (potentieel) grote impact ervan. Zo zal er bijvoorbeeld een omvangrijkere restitutieplicht zijn m.b.t. de vruchten ingeval van een *ex tunc* werking, i.t.t. een *ex nunc* werking.<sup>686</sup> Anderzijds gelet op de verdeeldheid in de rechtspraak. Deze verdeeldheid is immers een indicatie voor de nood aan dergelijke verduidelijking. Doordat de wetgever geen standpunt heeft ingenomen, blijft het potentieel voer voor discussie. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede.

Hoewel de rechtsleer de *ex nunc* werking bevestigt, zijn hierbij natuurlijk nog niet alle problemen van de baan. Een bevestiging van de *ex nunc* werking maakt nog steeds niet duidelijk op welk ogenblik het verval intreedt. Is dit op het ogenblik van (1) het inleiden van de eis of (2) de uitspraak?<sup>687</sup>

VANBRABANT is van mening dat de *ex nunc* werking intreedt vanaf de inleidende eis. Ter staving van zijn zienswijze gebruikt hij enerzijds een argument *per analogiam*, waarbij hij verwijst naar toepassingen<sup>688</sup> van verval waarbij een soortgelijk probleem zich stelt. Hierbij verdedigt hij de

---

<sup>682</sup> Voor een samenvatting van de feiten, zie M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 47; B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphythéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 32. Het HvB te Gent bevestigde in dit arrest het vonnis dat werd gewezen door de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde die het vonnis liet terugwerken. Hiermee bevestigde het Hof uitdrukkelijk de *ex tunc* werking van het vonnis in de situatie waarin de vruchtgebruiker kwam te overlijden: "Hoewel Elvira V.L. [vruchtgebruiker] inmiddels is overleden (...) en door haar overlijden in elk geval een einde is gekomen aan haar vruchtgebruik, belet dit niet dat een vroegere datum kan worden bepaald waarop het vruchtgebruik vervalt" (Gent 27 juni 2002, *TBBR* 2004, (28) 30, noot B. VANBRABANT; M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 47).

<sup>683</sup> Voor een samenvatting van de feiten, zie M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 47-48; B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphythéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 31. Het HvB te Luik wees in dit arrest de vordering van de eigenaar (m.b.t. een vergoeding wegens gederfd genot) af gelet op de *ex nunc* werking: "La déchéance du droit d'habitation ne vaut que pour l'avenir" (Luik 4 oktober 2000, *TBBR* 2004, (22) 22 en 25, noot. B. VANBRABANT; M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 47-48).

<sup>684</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 48. Zo komt o.a. VANBRABANT tot de vaststelling dat de *ex nunc* werking van de vervallenverklaring van zakelijke rechten algemeen wordt aanvaard (B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphythéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 37).

<sup>685</sup> *Supra* vn. 684.

<sup>686</sup> *Supra* rn. 131.

<sup>687</sup> M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 48.

<sup>688</sup> Zo verwijst hij o.a. naar het strafrechtelijk verval en ouderlijk gezag (zie B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphythéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 37). Zijn analyse toont aan dat in deze toepassingen het verval intreedt op het ogenblik van de uitspraak, i.t.t. een vonnis tot verval van een merk dat wel terugwerkt

visie dat de vervallenverklaring terugwerkt tot op het ogenblik van het inleiden van de eis, hetgeen hij afleidt uit cassatierechtspraak m.b.t. de ontbinding van een overeenkomst met opeenvolgende prestaties (die ook *ex nunc* werkt en waarbij het vonnis terugwerkt tot op het ogenblik van inleiding van de eis). Anderzijds argumenteert hij a.d.h.v. een billijkheidsargument.<sup>689</sup> MASSCHELEIN, die zoals hierna zal blijken er een andere visie op nahoudt, heeft deze zienswijze terecht bekritiseerd. Ze weerlegt hierbij beide argumenten.<sup>690</sup>

MASSCHELEIN is daarentegen van mening dat de *ex nunc* werking intreedt vanaf de uitspraak. Als argument voert ze aan dat het vonnis waarmee de vervallenverklaring van een zakelijk recht wordt uitgesproken constitutief<sup>691</sup> van aard is, waardoor het pas vanaf de uitspraak uitwerking heeft. Het zakelijk recht van de vervallen verklaarde blijft aldus in stand tot op het ogenblik van de uitspraak. De vruchten die door de vervallen verklaarde reeds werden geïnd voor de uitspraak, mogen aldus behouden blijven. Bovendien heeft dit ook tot gevolg dat de rechter de vervallenverklaring niet kan uitspreken als het zakelijk recht reeds vóór de uitspraak door het overlijden van de beperkt zakelijk gerechtigde is beëindigd.<sup>692</sup>

Wat deze discussie betreft neemt de wetgever in het BW evenmin een standpunt in. Noch in de toelichting bij het wetsvoorstel noch in het BW heeft de wetgever expliciet bepaald of verduidelijkt op welk ogenblik de vervallenverklaring intreedt. Hierop kan dan ook dezelfde kritiek worden geuit zoals hierboven werd uiteengezet.<sup>693</sup>

---

tot op het ogenblik van inleiding van de eis (zie ook M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 48-49).

<sup>689</sup> Hij stelt immers dat het oneerlijk zou zijn als de blote eigenaar nadeel moet ondervinden van een trage gerechtelijke procedure. Een gerechtelijke procedure kan lang aanslepen en de vruchtgebruiker kan zorgen voor een vertraging van de procedure door allerlei manoeuvres. Hierdoor loopt de blote eigenaar het risico dat zijn goed gedurende die periode verder wordt aangetast door misbruik van de vruchtgebruiker. Ook zal hij geen recht hebben op de vruchten van de zaak zolang het vruchtgebruik niet is beëindigd. Hierdoor is het billijk dat het vonnis van vervallenverklaring terugwerkt tot op het ogenblik van het instellen van de eis, teneinde de blote eigenaar de nadelen te besparen. (Zie ook: B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 37; M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 50).

<sup>690</sup> Ze stelt hierbij dat het uitgangspunt onjuist is. Enerzijds gelet op een belangrijke strekking in de rechtsleer die erop wijst dat de opvatting, omtrent de *ex nunc* werking van de ontbinding van de overeenkomst met opeenvolgende prestaties, nauwelijks houdbaar is. Deze auteurs duiden op de algemene regel dat de ontbinding *ex tunc* (retroactief) werkt, doch dat het ogenblik tot waarop deze terugwerkt veranderlijk kan zijn. De ontbinding van overeenkomsten met opeenvolgende prestaties werkt niet terug tot op het ogenblik van het ontstaan van de overeenkomst, maar tot op het ogenblik van het verbreken van het contractuele evenwicht. Dit kan, maar moet niet noodzakelijk, het ogenblik van het inleiden van de eis zijn. Er dient te worden nagegaan of de geleverde prestaties deelbaar zijn of niet t.a.v. de gehele overeenkomst. Tot op het ogenblik waarop de wederkerigheid teloor ging, zal de ontbinding terugwerken. De reeds geleverde prestaties, dewelke een afscheidbaar geheel vormen, blijven onverlet. Anderzijds doordat het billijkheidsargument niet houdbaar is, gelet op de doelstelling van het verval. Verval heeft immers geen reparatieve functie, waardoor de eigenaar – voor schade ten gevolge van het tijdsverloop van de procedure – een beroep moet doen op de regels i.v.m. de (buiten)contractuele aansprakelijkheid. (Zie ook M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 50).

<sup>691</sup> Een *constitutief* vonnis houdt in dat een bestaande rechtstoestand wordt opgeheven of een nieuwe rechtstoestand in het leven wordt geroepen. Het heeft, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen, slechts gevolg vanaf het ogenblik van uitspraak, aangezien de rechten door die uitspraak (pas) ontstaan. Een vonnis kan ook *declaratief* zijn. Dit houdt in dat het bestaan van de rechten van de partijen wordt bevestigd. Het vonnis werkt principieel terug tot op het ogenblik waarop de eis werd ingeleid, aangezien het een bevestiging inhoudt van de bestaande rechten vóór de uitspraak. Dit onderscheid tussen beide vonnissen wordt door het gerechtelijk recht gehanteerd. (Zie ook M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 51).

<sup>692</sup> Zie ook M.A. LEFEBVRE-MASSCHELEIN, *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 52.

<sup>693</sup> *Supra* rn. 131.

**132.** De vraag naar welke werking (*ex nunc* of *ex tunc*) toekomt aan de *opzegging* van beperkte rechten (m.n. erfpacht en opstal) in Nederland kan eveneens worden gesteld. Een opzegging is slechts gericht op de beëindiging van duurovereenkomsten voor de toekomst (*ex nunc* werking).<sup>694</sup> In de vorige afdeling kwam reeds aan bod dat een opzeggingstermijn van een maand gerespecteerd dient te worden.<sup>695</sup> Zulke opzegtermijn is bedoeld om de opgezegde beperkt gerechtigde de tijd te bieden om zich voor te bereiden op de beëindiging van de rechtsverhouding. Het biedt hem de mogelijkheid om gedurende deze termijn de uit de opzegging voortvloeiende nadelige gevolgen zoveel als mogelijk te verhinderen. Hij moet er van uit kunnen gaan dat zijn recht (incl. de daaraan verbonden verplichtingen) een einde zal nemen op de datum waartegen wordt opgezegd.<sup>696</sup> Uit het bestaan van zulke opzeggingstermijn kan worden afgeleid dat de opzegging een *ex nunc* werking kent, aangezien de rechtsgevolgen (m.n. de beëindiging van de rechtsverhouding) een intreden nemen na afloop van de opzegtermijn en op de datum waartegen wordt opgezegd.

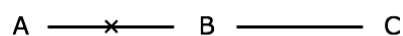
### §3. Het lot van het recht?

**133.** De bespreking omtrent de vraag naar het lot van het recht beperkt zich tot de verhouding tussen diegene die een beperkt (zakelijk) recht toekent (A) en de houder van het beperkt (zakelijk) recht die vervallen is verklaard (B). Hiermee wordt bedoeld de verhouding tussen: blote eigenaar en vruchtgebruiker, gebruiker en bewoner; erfpachtgever en erfpachthouder; en opstalgever en opstalhouder.

Wat betreft de opzegging in Nederland beperkt deze bespreking zich tot de verhouding tussen diegene die een beperkt recht toekent (A) en de houder van het beperkt recht wiens recht door A werd opgezegd (B). Hiermee wordt bedoeld de verhouding tussen: erfpachtgever en erfpachthouder, en opstalgever en opstalhouder.

De verhouding is in het schema hieronder aangekruist. De vraag strekt zich niet uit tot derden (C) die een recht hebben verkregen van de beperkt zakelijk gerechtigde die vervallen is verklaard van zijn recht of wiens beperkt recht door A werd opgezegd (B). Dit komt later aan bod.

#### Schema 2:



**134.** De *vervallenverklaring* vormt een wettelijke beëindigingswijze van het recht van vruchtgebruik, gebruik, bewoning en erfpacht.<sup>697</sup> Logischerwijze *eindigt* het beperkt zakelijk recht indien de rechter de vervallenverklaring uitspreekt. De rechterlijke appreciatiebevoegdheid is hiervoor allesbepalend.

<sup>694</sup> F.E.J. BEEKHOVEN VAN DEN BOEZEM en R.J. VAN DEN WEIJDEN, "Rechtsgevolgen van opzegging van duurovereenkomsten" in N.E.D. FABER, J.J. VAN HEES en N.S.G.J. VERMUNT (eds.), *Overeenkomsten en insolventie*, Deventer, Kluwer, 2012, (49) 51-52.

<sup>695</sup> *Supra* rn. 121.

<sup>696</sup> Zie F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 261.

<sup>697</sup> B. VANBRABANT, "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, (31) 37.



Verklaart de rechter de beperkt zakelijk gerechtigde *geheel* vervallen van zijn recht, dan gaat het beperkt zakelijk recht *geheel* teniet. Hierdoor houdt het zakelijk recht op te bestaan en verdwijnt het uit het rechtsverkeer.<sup>698</sup>

Verklaart de rechter daarentegen de beperkt zakelijk gerechtigde *gedeeltelijk* vervallen van zijn recht, dan gaat het beperkt zakelijk recht *gedeeltelijk* teniet. Weliswaar wat betreft het vervallen verklaard gedeelte.

**135.** Wat zijn de gevolgen van de beëindiging van het beperkt zakelijk recht ingevolge een vervallenverklaring?

Bij een *recht van vruchtgebruik* heeft de beëindiging een teruggaveplicht tot gevolg. D.w.z. dat de vruchtgebruiker (of algemene rechtsopvolgers) de vruchtgebruiksgoederen in dezelfde staat dient terug te geven aan de blote eigenaar. De teruggave gebeurt in natura indien het gaat om een gewoon vruchtgebruik, maar in waarde of in een gelijke hoeveelheid goederen van dezelfde soort en waarde indien het gaat om een oneigenlijk vruchtgebruik<sup>699</sup>. Ook de vruchten dienen op het ogenblik van beëindiging toe te komen aan de eigenaar. De vruchtgebruiker heeft de plicht<sup>700</sup> het goed in stand te houden en heeft het recht tot normaal gebruik, in overeenstemming met de bestemming ervan. Heeft het normaal gebruik waardeverminderingen tot gevolg, dan is de vruchtgebruiker hiervoor niet aansprakelijk<sup>701</sup>. Voldoet de vruchtgebruiker niet aan zijn teruggaveplicht (hetgeen een resultaatsverbintenis vormt), dan brengt dit de aansprakelijkheid in het gedrang (behoudens wanneer dit te wijten is aan een vreemde oorzaak en hij het bewijs hiervan kan leveren).<sup>702</sup>

Bij een *recht van erfpacht* heeft de beëindiging ook de beëindiging van het accessoir opstalrecht tot gevolg. Door de natrekking die intreedt, wordt de grondeigenaar eigenaar van de in erfpacht begrepen gebouwen, werken en beplantingen.<sup>703</sup> De grondeigenaar is in beginsel geen vergoeding<sup>704</sup> verschuldigd voor de opstallen, tenzij partijen hiervan contractueel afwijken.<sup>705</sup> Zulks is niet meer het geval onder het BW, waar de wetgever een ander standpunt heeft ingenomen. Voortaan zal de erfpachtgever wel een vergoeding verschuldigd zijn die wordt bepaald op basis van het verbod van ongerechtvaardigde verrijking, behoudens contractuele afwijking.<sup>706</sup> De eigenaar heeft bij het eindigen van het erfpachtrecht een schuldvordering tegenover de erfpachter tot vergoeding van de kosten en schade die werd veroorzaakt door een gebrek aan onderhoud van het erf, alsmede voor het verlies van de rechten die de erfpachter heeft laten verjaren door zijn schuld.<sup>707</sup> De erfpachter heeft namelijk, zoals eerder aan bod kwam, een plicht om de waarde van het

<sup>698</sup> V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 457.

<sup>699</sup> Voor restitutie bij oneigenlijk (quasi-)vruchtgebruik onder het BW, zie: *supra* vn. 351; art. 3.159 BW.

<sup>700</sup> Art. 578 OBW; Art. 3.158, eerste lid BW.

<sup>701</sup> Art. 589 OBW; Art. 3.158, eerste lid BW.

<sup>702</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 445; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 379.

<sup>703</sup> Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 586; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 385.

<sup>704</sup> Art. 8 oude Erfpachtwet.

<sup>705</sup> Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 586.

<sup>706</sup> De erfpachter heeft tot betaling van de vergoeding een retentierecht op de bouwwerken en beplantingen, zoals eveneens het geval is onder het huidig regime. (Art. 3.176, tweede lid BW; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 605; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 385).

<sup>707</sup> Art. 13 oude Erfpachtwet; Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 586-587.

erfpachtgoed niet te verminderen.<sup>708</sup> Terecht merkt SAGAERT op dat deze vergoedingsplicht van de erfpachter voornamelijk speelt in de hypothese waarin de erfpachter geen merkelijke schade toebrengt of grovelijk misbruik maakt, aangezien anders de vervallenverklaring kan worden nagestreefd.<sup>709</sup>

Bij een *recht van opstal* heeft de beëindiging een vergoedingsplicht m.b.t. opstallen tot gevolg. Eerder kwam reeds aan bod dat de opstalhouder tijdelijk eigenaar is van door hem opgerichte opstallen als van bestaande en overgenomen opstallen. Hij kan deze constructies tijdens zijn recht afbreken of laten staan. Wanneer hij voor deze laatste optie kiest, is de grondeigenaar bij het einde van het opstalrecht hiervoor een vergoeding verschuldigd. Ingevolge natrekking worden de gebouwen, werken en beplantingen eigendom van de grondeigenaar. De grondeigenaar zal gehouden zijn de actuele waarde te betalen aan de opstalhouder<sup>710</sup>. Onder het BW wordt de vergoeding bepaald op basis van het verbod van ongerechtvaardigde verrijking.<sup>711</sup> De grondeigenaar beschikt niet over een keuzerecht, waardoor hij niet kan ontsnappen aan de vergoedingsplicht<sup>712</sup> (vb. door over te gaan tot afbraak). Dit geldt zo voor, enerzijds, de gebouwen, werken en beplantingen die door de opstalhouder zelf zijn opgericht en, anderzijds, voor deze die door de grondeigenaar zijn opgericht en in het opstalrecht zijn begrepen (niet voor deze die niet in het opstalrecht zijn begrepen<sup>713</sup>).<sup>714</sup>

**136.** De *opzegging* vormt een wettelijke of conventionele beëindigingswijze van beperkte rechten.<sup>715</sup> Het betrokken beperkt recht gaat aldus ingevolge de opzegging teniet.<sup>716</sup>

**137.** Wat zijn de gevolgen van de beëindiging van het beperkt recht ingevolge opzegging door de eigenaar?

Bij een *recht van erfpacht* doet de beëindiging een vergoedingsplicht in hoofde van de opzeggende eigenaar ontstaan. Deze moet de waarde van het erfpachtrecht op het ogenblik van de beëindiging ervan vergoeden aan de erfpachter, na aftrek van hetgeen hij van de erfpachter te vorderen heeft vanwege de erfpacht (incl. kosten en opstalwaarde<sup>717</sup>). Deze waarde kan worden

---

<sup>708</sup> Art. 3, eerste lid oude Erfpachtwet.

<sup>709</sup> Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 587-588.

<sup>710</sup> Art. 6 oude Opstalwet. Deze bepaling is evenwel van aanvullend recht, waardoor partijen er contractueel van kunnen afwijken (zie V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 618).

<sup>711</sup> Art. 3.188, eerste lid BW. Partijen kunnen hier evenwel van afwijken, aangezien deze bepaling van aanvullend recht is. Ze kunnen voorzien in een hogere of lagere vergoeding, of de opstalgever vrijstellen van een vergoedingsplicht. (V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 627-628; Zie ook V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 394). De opstalhouder heeft een retentierecht op het volume tot betaling van de vergoeding (art. 3.188, eerste lid *in fine* BW).

<sup>712</sup> De opstalhouder kan een retentierecht uitoefenen op de opstallen zolang de grondeigenaar in gebreke blijft de vergoedingsplicht bij het einde van het opstalrecht te vervullen (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 618).

<sup>713</sup> Art. 7 oude Opstalwet.

<sup>714</sup> Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 618-619.

<sup>715</sup> Zie *Supra* rn. 31 en 107 e.v.

<sup>716</sup> Art. 3:81, tweede lid, d NBW; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 236; F.J. VONCK, "A4. Begripsomschrijvingen" in F.J. VONCK (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl), v<sup>o</sup> Art. 5:87 BW, aant. A4. [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.] (consultatie 8 juli 2021).

<sup>717</sup> Zie F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 276-277.

bepaald rekening houdende met hetgeen een derde bereid is te betalen voor een erfpachtrecht onder dezelfde voorwaarden voor de resterende duurtijd. Voor zover deze vergoeding niet is voldaan, geniet de erfpachter een retentierecht dat hem de mogelijkheid biedt om – tot betaling – ontruiming te weigeren.<sup>718</sup> Op straffe van nietigheid mag van het retentierecht niet worden afgeweken.<sup>719</sup> Bovendien bevat artikel 5:99, eerste lid NBW een recht op vergoeding in hoofde van de voormalige erfpachter, waarbij de eigenaar – na de beëindiging van de erfpacht – de waarde van de nog aanwezige opstallen die door de erfpachter zelf of door zijn rechtsvoorganger werden aangebracht, of tegen vergoeding van de eigenaar werden overgenomen, moet vergoeden. Echter verdedigen VONCK en PLEYSIER de niet-toepasselijkheid van artikel 5:99 NBW ingeval wordt opgezegd door de eigenaar wegens het tekortschieten van de erfpachter. VONCK stelt wel dat hierdoor de opstalwaarde moet worden geïncorporeerd in de vergoeding uit artikel 5:87, tweede lid *in fine* NBW (m.n. in de waarde van de erfpacht).<sup>720</sup>

Bij een *recht van opstal* doet de beëindiging de eigendom van de opstallen van rechtswege overgaan op de grondeigenaar.<sup>721</sup> Vervolgens heeft de opstalhouder, voor zover niet anders werd bepaald in de vestigingsakte, een wegnemingsbevoegdheid m.b.t. de opstallen die door hem of zijn rechtsvoorganger vrijwillig werden aangebracht of tegen vergoeding van de waarde werden overgenomen van de grondeigenaar. Evenwel dient hij de onroerende zaak in de oude toestand terug te brengen.<sup>722</sup> Wanneer hij geen gebruik maakt van zijn wegnemingsbevoegdheid, dan heeft hij recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige opstallen. Hierbij is de eigenaar bevoegd om deze vergoeding te verminderen met hetgeen de opstalhouder hem nog verschuldigd is ingevolge het opstalrecht (bv. achterstallige retributie).<sup>723</sup> Slechts in een beperkt aantal gevallen kunnen partijen in de vestigingsakte deze vergoeding uitsluiten.<sup>724</sup> Tot betaling van de verschuldigde vergoeding heeft de opstalhouder een retentierecht op de opstallen. Op straffe van nietigheid mag van het retentierecht niet worden afgeweken.<sup>725</sup>

#### §4. Het lot van een derde?

**138.** De bespreking omtrent de vraag naar het lot van een derde heeft, i.t.t. de voorgaande vraag, wel tot doel de verhouding te bespreken tussen de beperkt (zakelijk) gerechtigde die vervallen is

---

<sup>718</sup> Art. 5:87, tweede lid *in fine* en 5:100, eerste lid NBW; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 239.

<sup>719</sup> Art. 5:100, tweede lid NBW; Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 257.

<sup>720</sup> Voor een uitvoerige bespreking, zie F.J. VONCK, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht in Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 275-277; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 241.

<sup>721</sup> Art. 5:105, eerste lid NBW.

<sup>722</sup> Art. 5:105, tweede lid NBW.

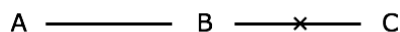
<sup>723</sup> Art. 5:105, derde lid NBW *juncto* art. 5:99, eerste en derde lid NBW; S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 257.

<sup>724</sup> Zie Art. 5:105, derde lid NBW *juncto* art. 5:99, tweede lid NBW.

<sup>725</sup> Art. 5:105, derde lid NBW *juncto* art. 5:100, eerste en tweede lid NBW; Zie ook S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, nr. 257.

verklaard of wiens recht door de eigenaar werd opgezegd (B) en een derde die een recht<sup>726</sup> heeft verkregen van deze eerste (C). Bijvoorbeeld een erfpachthouder die een hypotheek ten gunste van een derde op zijn recht van erfpacht toekent. Deze verhouding is aangekruist in het schema hieronder.

### Schema 3:



**139.** De beëindiging van het beperkt zakelijk recht van B heeft, in principe, ook de uitdoving van de zakelijke rechten tot gevolg die B op het recht heeft verleend (rechten van C) wegens een gebrek aan voorwerp (specialiteitsbeginsel<sup>727</sup>).<sup>728</sup> In beginsel werkt deze uitdoving ten aanzien van iedereen, wat meteen ook de reden vormt van kantmelding<sup>729</sup> van de eis tot vervallenverklaring. Een belangrijke uitzondering hierop is de relatieve werking van abnormale beëindigingsgronden.<sup>730</sup>

**140.** De vervallenverklaring van zakelijke rechten is een beëindigingsgrond met relatieve werking<sup>731</sup> (d.w.z. dat de vervallenverklaring enkel effect ressorteert tussen de twee partijen en dat de belangen van derden te goeder trouw niet worden aangetast).<sup>732</sup> Toegepast op het schema hierboven, worden de beperkte zakelijke rechten die door een beperkt zakelijk gerechtigde (B) worden toegekend aan een derde (C) beschermd bij de vervallenverklaring van het recht van de beperkt zakelijk gerechtigde (B). De relatieve<sup>733</sup> werking fungeert als het ware als een

---

<sup>726</sup> Er zal voorbij gegaan worden aan eventuele persoonlijke rechten die de beperkt zakelijk gerechtigde kan vestigen m.b.t. zijn recht, doch louter ingegaan worden op eventuele beperkt zakelijke rechten die de derde verkrijgt op het recht van de beperkt zakelijk gerechtigde. Deze beperking dringt zich op gelet op de dwingende facultaire beperkingen omtrent de omvang van dit onderzoek.

<sup>727</sup> D.i. een bekend beginsel in het vermogensrecht dat pas onder het BW wettelijk wordt verankerd (art. 3.8, §1 BW). Het houdt in beginsel in dat zakelijke rechten enkel een bepaald goed dan wel een bepaald geheel van goederen tot voorwerp kunnen hebben (art. 3.8, §1 BW; voor een meer uitgebreide bespreking, zie V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 429-430).

<sup>728</sup> V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 457-458.

<sup>729</sup> *Supra* rn. 99 en 127 e.v.

<sup>730</sup> V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 458.

<sup>731</sup> Opdat een beëindigingsgrond relatieve werking heeft, moet volgens SAGAERT voldaan zijn aan twee vereisten: (1) de oorzaak van de beëindiging moet gelegen zijn in het handelen van de titularis van dat recht en (2) derden konden niet op de beëindigingsgrond anticiperen. (V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 732-733).

<sup>732</sup> I. VAN GIEL, "Contractuele sanctiemechanismen bij de overdracht van verontreinigde gronden", *Jura Falc.* 2004-05, (543) 626; S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal in Artikel & Commentaar*, Mechelen, Kluwer, 2011, 56; Zie ook B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 458, 488, 491-493; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 458; V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 378-379, nr. 949.

<sup>733</sup> De relatieve werking vormt een uitzondering op de algemene regel. Normaliter heeft de beëindiging van een beperkt zakelijk recht (bv. erfpacht) ook de beëindiging van het beperkt zakelijk recht tot gevolg dat vervolgens aan een derde werd toegekend (bv. een hypotheek toegekend door de erfpachter op zijn recht). De beëindiging van dit laatste recht is namelijk het gevolg van het *nemo plus*-beginsel. Publiciteit in de hypotheekregisters hebben niet de voortdurende geldigskracht van de titel tot gevolg, noch voorkomt het een vroegtijdige beëindiging ervan. De relatieve werking van sommige beëindigingswijzen vormt hier een uitzondering op. Het beperkt zakelijk recht van de derde (bv. de hypotheek) blijft hierbij overeind. Hierbij wordt als het ware gedaan alsof de beperkt zakelijk gerechtigde zijn zakelijk recht (bv. het erfpachtrecht) niet heeft verloren. (B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 458-459).

derdenbeschermingsregel.<sup>734</sup> De vervallenverklaring is immers niet aan deze derde tegenwerpelijk. De relatieve werking speelt aldus een belangrijke rol bij een stapeling van zakelijke rechten.<sup>735</sup>

De doctrinale theorie van de relatieve werking is wijdverspreid, maar kende tot voor kort geen wettelijke grondslag. In het BW is de wetgever hieraan tegemoet gekomen door te voorzien in een veralgemeende wettelijke grondslag in artikel 3.17, eerste lid BW.<sup>736</sup> De goede trouw van de derde vormt het algemeen criterium voor de toepasselijkheid van deze derdenbeschermingsregel. De vervallenverklaring kan de derde geen schade toebrengen indien hij hierop niet kan anticiperen, noch hierop behoort te anticiperen.<sup>737</sup> De kantmelding van de vordering tot vervallenverklaring speelt hierbij een belangrijke rol, aangezien d.m.v. een kantmelding de derde wordt geacht op de hoogte te zijn dat het zakelijk recht mogelijks wordt beëindigd en hij hierop kan anticiperen. Zoals reeds aan bod kwam, geniet de derde geen bescherming (m.n. geen relatieve werking) wanneer hij zakelijke rechten verkrijgt na kantmelding van de vordering. De rol van de kantmelding wordt onder het nieuwe recht versterkt.<sup>738</sup>

Een voor de praktijk belangrijke vraag is deze naar het praktische gevolg van de relatieve werking voor een derde. In verhouding tot de derde blijft het recht, dat werd toegekend door de vervallen verklaarde, overeind.<sup>739</sup> De beëindiging heeft geen gevolgen jegens de derde die kan blijven handelen alsof het recht nog steeds bestaat.<sup>740</sup>

**141.** De relatieve werking van de vervallenverklaring bij vruchtgebruik vormt in de rechtsleer evenwel een twistpunt. De ene strekking is van oordeel dat het beperkt zakelijk recht van de derde (C) overeind blijft, terwijl de andere strekking<sup>741</sup> van oordeel is dat het een einde neemt. VERHEYE bekritiseert terecht deze laatste zienswijze door te duiden op de gelijkenissen met de beëindigingswijze afstand van recht (hieromtrent wordt de relatieve werking unaniem aanvaard). Hij stelt dat beide beëindigingswijzen in essentie op hetzelfde neerkomen, namelijk dat de vruchtgebruiker een einde stelt aan het vruchtgebruik.<sup>742</sup> Hierdoor vormt de vervallenverklaring van

---

<sup>734</sup> Een uitgebreide bespreking in die zin, zie B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 455-528.

<sup>735</sup> B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 459.

<sup>736</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 42-43; V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 458; B. VERHEYE, "Onroerende publiciteit" in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE en A. WYLLEMAN (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsels, Intersentia, 2021, (203) 240. Dit draagt bij aan (1) de bevordering van de rechtszekerheid m.b.t. hypothecair krediet, (2) de bevordering van de vermarkting van zakelijke rechten in het algemeen en (3) het verhinderen dat de persoon die zijn zakelijk recht inzet als vermogensrecht door zijn eenzijdige wil een einde hieraan kan maken. (Zie ook V. SAGAERT, "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, (389) 458).

<sup>737</sup> Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 43.

<sup>738</sup> Hetgeen tevens een van de doelstellingen vormde van de hervorming. (Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 43).

<sup>739</sup> S. SNAET en P. TRUYEN, *Erfpacht en opstal in Artikel & Commentaar*, Mechelen, Kluwer, 2011, 56; Zie ook V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 554, 586, 618-619; V. SAGAERT, B. TILLEMANN en A.L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht in Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 378-379, nr. 949.

<sup>740</sup> V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 588.

<sup>741</sup> Deze auteurs zijn van mening dat het mogelijke risico voor de derde, die een beperkt zakelijk recht heeft verkregen van de vervallen verklaarde beperkt zakelijk gerechtigde, wordt opgevangen door de ruime discretionaire beoordelingsbevoegdheid waarover de rechter beschikt (zie ook B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 488).

<sup>742</sup> Hierbij maakt hij evenwel abstractie van de rechterlijke tussenkomst bij de vervallenverklaring. Bij afstand maakt de vruchtgebruiker een einde door zijn expliciete wil, terwijl hij bij de vervallenverklaring impliciet door zijn gedragingen (m.n. het misbruik) een einde aan zijn recht maakt (dit komt neer op een stilzwijgende afstand). In dat opzicht lijkt het hem overbodig om de gevolgen van de uitdoving van het vruchtgebruik af te laten hangen

vruchtgebruik een ongewone beëindigingsgrond met relatieve werking, hetgeen kan worden bijgetreden.<sup>743</sup>

In het BW heeft de wetgever een einde gemaakt aan deze discussie door te voorzien in een wettelijke grondslag<sup>744</sup> wat betreft de relatieve werking van de vervallenverklaring. Voortaan is de relatieve werking van de vervallenverklaring van vruchtgebruik niet meer betwistbaar. Door de relatieve werking zal het beperkt zakelijk recht van de derde (C) overeind blijven (onder voorbehoud van de uitzonderingen<sup>745</sup>).

**142.** Wat betreft opstal en erfpacht, dienen twee dingen te worden aangestipt m.b.t. de wet van 14 mei 1955. Vooreerst voeren een aantal rechtsgeleerden aan dat de vervallenverklaring slechts dan relatieve werking heeft in het geval de derden met een zakelijk recht<sup>746</sup> niet werden opgeroepen in het geding. Andere rechtsgeleerden – alsook VERHEYE – repliceren hierop dat, overeenkomstig artikel 3, dergelijke kennisgeving aan de houders van overgeschreven zakelijke rechten sowieso vereist is, op straffe van niet-ontvankelijkheid. Hieruit concludeert VERHEYE dat derden met een zakelijk recht<sup>747</sup>, in beginsel, ook sowieso door de relatieve werking van de vervallenverklaring beschermd moeten worden.<sup>748</sup> Er kan worden afgevraagd of dergelijke conclusie niet indruist tegen de tweede voorwaarde van een relatieve werking.<sup>749</sup>

Vervolgens wordt in de rechtsleer een schijnbare paradox opgemerkt m.b.t. artikel 2<sup>750</sup>. VERHEYE merkt op dat zakelijke subrogatie hier overbodig<sup>751</sup> lijkt. Hij tracht voor deze regel een redenering te vinden die dit verklaart. De enige oplossing die hij hiervoor kan geven, maar wel indruist tegen de principes van zakelijke subrogatie, is dat de wetgever uitzonderlijk een niet-subsidiar geval van zakelijke subrogatie formuleert.<sup>752</sup>

---

van een rechterlijk oordeel. (Zie ook B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 489).

<sup>743</sup> B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 488-489.

<sup>744</sup> *Supra* rn. 140.

<sup>745</sup> *Infra* rn. 143.

<sup>746</sup> *In casu* hadden de auteurs het over een recht van hypotheek.

<sup>747</sup> *In casu* had hij het over een recht van hypotheek.

<sup>748</sup> Zie ook B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 491.

<sup>749</sup> *Supra* vn. 731.

<sup>750</sup> Art. 2 wet 14 mei 1955, *supra* vn. 43: "In geval van niet-betaling van de bij artikel 1 bepaalde verhoging, kan de erfpachter of de opstalhouder van zijn recht vervallen worden verklaard. Ingevolge dat verval, worden de schuldvorderingen gewaarborgd door een hypotheek op het erfpachtrecht of op het opstalrecht onmiddellijk eisbaar. In dat geval wordt het recht van de hypothecaire schuldeisers overgedragen op de sommen eventueel door de eigenaar aan de erfpachter of aan de opstalhouder verschuldigd voor de overname van de gebouwen en beplantingen". Dit artikel regelt expliciet de positie van derde verkrijgers (in het bijzonder de hypothecaire schuldeisers). Het voorziet, enerzijds, in de onmiddellijke opeisbaarheid van de schuldvorderingen gewaarborgd door een hypotheek en, anderzijds, in zakelijke subrogatie die plaatsvindt op de sommen die door de eigenaar aan de erfpachter of opstalhouder zijn verschuldigd. (B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 493).

<sup>751</sup> Hij vraagt zich in zijn analyse twee dingen af: (1) of de regel ook toepassing vindt op derde verkrijgers van een ander beperkt zakelijk recht en (2) of de vervallenverklaring aldaar (naar aanleiding van het niet-betalen van de indexatie van de vergoeding) ook relatieve werking heeft. Beide vragen beantwoordt hij positief. Wat betreft de eerste vraag hanteert hij een argumentatie m.b.t. een gelijke behandeling. Wat betreft de tweede vraag hanteert hij een argumentatie in overeenstemming met de voorwaarden voor een relatieve werking (*supra* vn. 731). Op basis hiervan lijkt een zakelijke subrogatie hem overbodig, aangezien zakelijke subrogatie normaliter louter subsidiar is en het hypotheekrecht gewoonweg blijft bestaan. (Zie B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 493).

<sup>752</sup> In deze hypothese heeft de hypothecaire schuldeiser steeds twee mogelijkheden: (1) zakelijke subrogatie en (2) een beroep doen op de relatieve werking van de vervallenverklaring. De overige twee hypothesen die hij aanreikte, werden door hem weerlegt. De ene hypothese luidt dat er uitzonderlijk geen relatieve werking toekomt aan deze bijzondere vorm van vervallenverklaring, hetgeen hij weerlegt a.d.h.v. het argument m.b.t. gelijke behandeling. De andere hypothese luidt dat de wetgever enkel een subsidiaire optie van zakelijke subrogatie bevestigt, hetgeen hij weerlegt a.d.h.v. een tekstueel argument (het zou indruisen tegen de wettekst die zakelijke

**143.** Let wel, de relatieve werking van de vervallenverklaring kent enkele uitzonderingen. Ten eerste in het geval de derde zijn beperkt zakelijk recht verkrijgt nadat de eis tot vervallenverklaring is gekantmeld (merk op dat hiervoor de kantmeldingsplicht logischerwijze wel moet gelden)<sup>753</sup>. Ten tweede in geval de derde kennis heeft van het misbruik dat tot de vervallenverklaring aanleiding kan geven. Ten slotte wanneer de derde zelf heeft meegewerkt aan het misbruik. Al deze gevallen hebben gemeen dat de derde op de vervallenverklaring kan anticiperen en hierdoor geen bescherming behoeft. In deze gevallen geldt de relatieve werking niet en zal de vervallenverklaring aan de derde tegenwerpelijk zijn. Zijn recht zal mee een einde nemen bij de vervallenverklaring.<sup>754</sup>

Deze uitzonderingen blijken ook onder het BW onverkort te gelden en in lijn te liggen met artikel 3.17, eerste lid BW. De bescherming (relatieve werking) aldaar is enkel toepasselijk op derden te goeder trouw (d.i. het algemeen criterium). In de hierboven vermelde gevallen is de derde (1) in de mogelijkheid om te anticiperen en (2) behoort hij hierop ook te anticiperen.<sup>755</sup> M.a.w. is de derde niet te goeder trouw, waardoor deze niet beschermenswaardig is en de relatieve werking niet geldt.<sup>756</sup>

**144.** Voor wat betreft de *opzegging* in Nederland kan worden teruggekoppeld naar het schema aan het begin van deze paragraaf. De opzegging door de eigenaar van het beperkt recht van B heeft ook het tenietgaan van de beperkte rechten tot gevolg die B op zijn recht aan een derde heeft verleend (d.z. de rechten van C, bv. een hypotheekrecht).<sup>757</sup> Opzegging werkt, i.t.t. vermenging en afstand (art. 3:81, derde lid NBW), met name absoluut. D.w.z. dat de beperkt gerechtigden op een erfpacht- of opstalrecht (bv. hypotheekhouders, ondererfpachters of -opstalhouders, of beslagleggers) het object van hun recht teniet zien gaan en daarmee in beginsel ook hun beperkt recht.<sup>758</sup> In geval van afstand of vermenging blijft het recht van C bestaan tot op het ogenblik waarop het erfpacht- of opstalrecht normaliter zou eindigen (in eerste instantie te denken aan het verstrijken van de duurtijd).<sup>759</sup>

De uitzondering van de relatieve werking – zoals bij de vervallenverklaring in België – is niet terug te vinden in het NBW, waaruit de rechtsleer afleidt dat hiervan aldus geen sprake kan zijn. Integendeel, aangezien er een kennisgeving<sup>760</sup> van de opzegging dient te geschieden aan de derde verkrijger. Hierdoor lijkt de opzegging in elk geval de positie van de derde aan te tasten. Enige verlichting kan worden geboden door het feit dat de derde in beginsel op de hoogte dient te zijn van de opzeggingsmogelijkheid. Deze dient namelijk bij registergoederen (hieronder vervat: onroerende goederen) ingevolge artikel 3:17, eerste lid, a NBW ingeschreven te worden teneinde dit jgens de

---

subrogatie voorop lijkt te stellen). (Zie ook B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 493).

<sup>753</sup> *Supra* rn. 126 e.v.

<sup>754</sup> B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 489, 518-519.

<sup>755</sup> *Supra* rn. 140; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001, 43.

<sup>756</sup> *Cf.* art. 3.17, eerste lid BW.

<sup>757</sup> Zie ook: C. SPIERINGS, *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 43; B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 491-492.

<sup>758</sup> V. TWEEHUYSEN, "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in S.E. BARTELS, J.B. SPATH en K. EVERAARS (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, (79) 80.

<sup>759</sup> D.L. RODRIGUES LOPES, *Eigendom en beperkte rechten in Recht en praktijk – vastgoedrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 211.

<sup>760</sup> *Supra* rn. 122.

derde te kunnen invoeren. Het is dan ook niet mogelijk om een (contractuele) opzegmogelijkheid te verlenen bij een latere akte die niet werd overgeschreven.<sup>761</sup>

Is de derde een hypotheekhouder, dan kan deze als mogelijk alternatief trachten de opzegging te betwisten op basis van de *actio pauliana*.<sup>762</sup>

---

<sup>761</sup> B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 479, 481-482.

<sup>762</sup> Art. 3:45 NBW *juncto* art. 3:48 NBW; Zie B. VERHEYE, "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, (455) 480 en 482.





## HOOFDSTUK III. VERGELIJKING, EVALUATIE EN AANBEVELING

**145.** In dit hoofdstuk wordt een vergelijking (afdeling I), evaluatie (afdeling II) en aanbeveling (afdeling III) doorgevoerd. Wat de vergelijking betreft, worden enerzijds beide regimes (huidig en toekomstig) van de vervallenverklaring vergeleken (§1) en anderzijds de Belgische vervallenverklaring (toekomstig regime) vergeleken met de Nederlandse opzegging (§2), waarna een tussenbesluit (§3) wordt geformuleerd. Wat de evaluatie betreft, wordt ingegaan op de voordelen (§1) en nadelen (§2) van het toekomstig regime van de vervallenverklaring, waarna ook een tussenbesluit (§3) wordt geformuleerd.

### AFDELING I. VERGELIJKING

**146.** Deze afdeling vormt een bespreking van de vergelijking. In iedere paragraaf volgt een bespreking van de gelijkenissen (A) en verschilpunten (B). Let wel, de gelijkenissen en verschilpunten worden niet exhaustief besproken. Louter de voor dit onderzoek relevante punten worden behandeld.

#### *§1. Tussen beide regimes (huidig en toekomstig) van de vervallenverklaring*

##### A. Gelijkenissen

**147.** Een eerste gelijkenis is dat de wet van 14 mei 1955 in beide regimes overeind blijft. Hierdoor blijft de mogelijkheid bestaan om een erfpachter of opstalhouder vervallen te (laten) verklaren van zijn recht ingevolge de niet-betaling van de indexatie van de canon of het solarium voor overeenkomsten gesloten voor 1 januari 1956.<sup>763</sup>

**148.** Een tweede gelijkenis is dat de algemene toepassingsvoorwaarden in beide regimes voorkomen (m.u.v. de niet-succesvolle remediëringmogelijkheid in het toekomstig regime). Desalniettemin kunnen er bepaalde verschilpunten worden opgemerkt binnen deze algemene toepassingsvoorwaarden (bv. de invulling ervan), dewelke in de volgende paragraaf aan bod komen.<sup>764</sup>

**149.** Een derde gelijkenis is dat de wetgever in het BW, zoals in het OBW, twee gevallen vermeldt waarop (manifest) misbruik van (gebruik en) genot kan worden gepleegd.<sup>765</sup>

**150.** Een vierde gelijkenis is dat het begrip *manifest misbruik van gebruik en genot* in het BW (vermoedelijk) een gelijksoortige invulling zal verkrijgen dan de begrippen *misbruik van genot* (art. 618 OBW) en *grovelijk misbruik van genot* (art. 15 oude Erfpachtwet) in het huidig regime.<sup>766</sup>

---

<sup>763</sup> *Supra* rn. 56 en vn. 207.

<sup>764</sup> *Infra* rn. 157, 159, 160 en 161.

<sup>765</sup> *Supra* rn. 70 en 72.

<sup>766</sup> *Supra* rn. 73 en 82.

**151.** Een vijfde gelijkenis is dat de toerekenbaarheidsvereiste en de ontstentenis aan opzetvereiste van de tekortkoming in beide regimes voorhanden is.<sup>767</sup>

**152.** Een zesde gelijkenis is dat de rechter bij een rechterlijke tussenkomst in beide regimes een discretionaire beoordelingsbevoegdheid heeft en een marginale toetsing moet doorvoeren. In beide regimes vormt de vervallenverklaring een *ultimum remedium*.<sup>768</sup>

**153.** Een zevende gelijkenis is dat in beide regimes een bijkomende ontvankelijkheidsvereiste geldt m.b.t. de vervallenverklaring van onroerende zakelijke rechten, m.n. de kantmelding van de eis tot vervallenverklaring. Bovendien dient ook de uitspraak op de eis tot vervallenverklaring in beide regimes te worden gekantmeld.<sup>769</sup>

**154.** Een achtste gelijkenis is dat in beide regimes de wetgever een verduidelijking uitlaat omtrent de werking van de vervallenverklaring in de tijd.<sup>770</sup>

**155.** Een negende gelijkenis is het lot van het recht dat vervallen wordt verklaard.<sup>771</sup> In beide regimes gaat het recht ingevolge de vervallenverklaring al dan niet geheel teniet. Bovendien zijn ook de gevolgen van de beëindiging van het beperkt zakelijk recht dezelfde. Zo ontstaat bij het einde van een vruchtgebruik een teruggaveplicht, eindigt het accessoir opstalrecht ingevolge de beëindiging van een erfpachtrecht en ontstaat een vergoedingsplicht m.b.t. de opstallen bij beëindiging van een opstalrecht.<sup>772</sup>

**156.** Een tiende en laatste gelijkenis is de relatieve werking die in beide regimes aan de vervallenverklaring toekomt, alsook de uitzonderingen hierop.<sup>773</sup>

## B. Verschilpunten

**157.** Een eerste verschilpunt is de wettelijke grondslag in beide regimes. Onder het huidig regime is gebruik gemaakt van een afzonderlijke wettelijke grondslag voor bepaalde zakelijke gebruiksrechten (fragmentarische regeling), terwijl onder het BW een overkoepelende regeling wordt voorzien met een gemeenschappelijke grondslag voor alle zakelijke gebruiksrechten. Bovendien is de vervallenverklaring van een opstalrecht of erfdiensbaarheid mogelijk, hetgeen niet mogelijk is onder het OBW (uitgezonderd o.g.v. de wet van 14 mei 1955 voor wat betreft opstal).<sup>774</sup>

**158.** Een tweede verschilpunt is dat de wetgever in het BW heeft voorzien in een bepaling die handelt over de gevolgen van het tenietgaan van zakelijke rechten (m.n. art. 3.17, eerste lid BW). Hierbij wordt voorzien in een codificatie van rechtspraak omtrent de relatieve werking van o.a. de

---

<sup>767</sup> *Supra* rn. 94-96.

<sup>768</sup> *Supra* rn. 98.

<sup>769</sup> *Supra* rn. 99 en 127.

<sup>770</sup> *Supra* rn. 131.

<sup>771</sup> *Supra* rn. 134.

<sup>772</sup> *Supra* rn. 135.

<sup>773</sup> *Supra* rn. 140 en 143.

<sup>774</sup> *Supra* rn. 53-55 en 59.

vervallenverklaring. In het huidige regime was deze doctrinale theorie wijdverspreid, maar kende het geen wettelijke bepaling.<sup>775</sup>

Bovendien bestond controversie in de rechtsleer omtrent de relatieve werking van de vervallenverklaring bij vruchtgebruik. De grondslag in het BW zorgt ervoor dat deze controversie de kop wordt ingedrukt.<sup>776</sup>

**159.** Een derde verschilpunt is de invulling van de toepassingsvoorwaarde van de toerekenbare tekortkoming. Daar waar de vruchtgebruiker, gebruiker en bewoner onder het OBW *misbruik van genot* dient te plegen en de erfpachter *merkelijke schade aan het goed* dient toe te brengen of *grovelijk misbruik van genot* dient te plegen, moeten zij onder het BW *op manifeste wijze misbruik maken van hun gebruik en genot*.<sup>777</sup> Niettemin dringt enige nuancering zich op, aangezien (*grovelijk*) *misbruik van genot* en *op manifeste wijze misbruik maken van zijn gebruik en genot*, zoals eerder werd opgemerkt, geen werkelijk inhoudelijk verschilpunt vormen door de (verwachte) gelijksoortige invulling van deze begrippen in de praktijk.<sup>778</sup> Bovendien is de vereiste ernst (nl. op manifeste wijze) niet nieuw, aangezien dit ook is vereist onder het OBW.<sup>779</sup> Deze nuanceringen tonen aan dat het verschilpunt voornamelijk theoretisch van aard is.

**160.** Een vierde verschilpunt is de toepassingsvoorwaarde van de rechterlijke tussenkomst. Deze voorwaarde wordt voortaan expliciet ingeschreven in het BW (art. 3.16, 4° BW), hetgeen in het OBW niet het geval was (m.u.v. art. 618, derde lid OBW).<sup>780</sup>

**161.** Een vijfde verschilpunt is de toepassingsvoorwaarde van de niet-succesvolle remediëringmogelijkheid. De remediëringmogelijkheden uit artikel 618, tweede lid OBW en artikel 16 oude Erfpachtwet werden in het BW niet langer weerhouden.<sup>781</sup>

**162.** Een zesde en laatste verschilpunt situeert zich bij het lot van het recht dat vervallen wordt verklaard, meer bepaald bij de beëindiging van een erfpachtrecht. Bij beëindiging van een erfpachtrecht eindigt ook het accessoir opstalrecht. Onder het OBW is de grondeigenaar in beginsel geen vergoeding verschuldigd voor de opstallen, terwijl voortaan onder het BW in beginsel wel een vergoeding is verschuldigd op basis van het verbod van ongerechtvaardigde verrijking.<sup>782</sup>

Bovendien situeert zich een soortgelijk verschilpunt bij de beëindiging van een opstalrecht. Wanneer de opstalhouder de door hem opgerichte opstallen of bestaande en overgenomen opstallen bij het einde van zijn recht laat staan, is de grondeigenaar een vergoeding verschuldigd. Onder het OBW is de grondeigenaar gehouden de actuele waarde te betalen, terwijl onder het BW de vergoeding wordt bepaald op basis van het verbod van ongerechtvaardigde verrijking.<sup>783</sup>

---

<sup>775</sup> *Supra* rn. 140.

<sup>776</sup> *Supra* rn. 141.

<sup>777</sup> *Supra* rn. 70, 72, 78 en 81.

<sup>778</sup> *Supra* rn. 73 en 82.

<sup>779</sup> *Supra* rn. 72 en 81.

<sup>780</sup> *Supra* rn. 97.

<sup>781</sup> *Supra* rn. 101-102.

<sup>782</sup> *Supra* rn. 135.

<sup>783</sup> *Ibid.*

## §2. Tussen de vervallenverklaring (BE, toekomstig regime) en de opzegging (NL)

### A. Gelijkenissen

**163.** Een eerste gelijkenis is dat beide rechtsfiguren de beëindiging van een beperkt zakelijk recht beogen.<sup>784</sup>

**164.** Een tweede gelijkenis is het feit dat er gevolgen worden gekoppeld aan een onregelmatige vervallenverklaring of opzegging.<sup>785</sup> De gevolgen *an sich* verschillen wel t.o.v. elkaar en komen aan bod in de volgende paragraaf.<sup>786</sup>

**165.** Een derde gelijkenis is dat beide rechtsfiguren een beschermende functie vervullen. Zulke functie is prominenter aanwezig bij de opzegging dan bij de vervallenverklaring.<sup>787</sup>

**166.** Een vierde gelijkenis is dat de volgende algemene toepassingsvoorwaarden bij beide rechtsfiguren aanwezig zijn: het bestaan van een zakelijk recht, een grondslag en een tekortkoming.<sup>788</sup> Desalniettemin kunnen er bepaalde verschilpunten worden opgemerkt binnen deze algemene toepassingsvoorwaarden (bv. de invulling ervan), dewelke in de volgende paragraaf aan bod komen.<sup>789</sup>

**167.** Een vijfde gelijkenis, die zich situeert binnen de toepassingsvoorwaarde van de tekortkoming, is dat de tekortkoming in beide rechtsfiguren een zekere mate van ernst vereist.<sup>790</sup>

**168.** Een zesde gelijkenis, die zich eveneens situeert binnen de toepassingsvoorwaarde van de tekortkoming, is dat beide rechtsfiguren niet vereisen dat de tekortkoming opzettelijk moet zijn gepleegd.<sup>791</sup>

**169.** Een zevende gelijkenis, die zich situeert binnen de werking in de tijd, is dat beide rechtsfiguren een *ex nunc* werking toekomt.<sup>792</sup>

**170.** Een achtste gelijkenis, die zich situeert binnen het lot van het recht, is dat een succesvolle aanwending van beide rechtsfiguren leidt tot de beëindiging van het recht. Het recht waarvan de titularis vervallen wordt verklaard of het recht dat de eigenaar opzegt, gaat teniet.<sup>793</sup>

---

<sup>784</sup> *Supra* rn. 24 en 31.

<sup>785</sup> *Supra* rn. 97 en 122.

<sup>786</sup> *Infra* rn. 176.

<sup>787</sup> *Supra* rn. 25 en 33.

<sup>788</sup> *Supra* rn. 63 en 105.

<sup>789</sup> *Infra* rn. 178-179.

<sup>790</sup> *Supra* rn. 72 en 110.

<sup>791</sup> *Supra* rn. 96 en 117-118.

<sup>792</sup> *Supra* rn. 131-132.

<sup>793</sup> *Supra* rn. 134 en 136.

**171.** Een negende en laatste gelijkenis, die zich situeert binnen het lot van het recht (meer bepaald binnen de gevolgen van de beëindiging van het beperkt recht), is dat de beëindiging van de beperkt zakelijke rechten erfpacht en opstal bij beide rechtsfiguren een vergoedingsplicht doet ontstaan.<sup>794</sup>

Wat de beëindiging van een *opstalrecht* betreft, ontstaat naar beide rechtsfiguren een inhoudelijk gelijke vergoedingsplicht. Naar beide rechtssystemen is de eigenaar een vergoeding verschuldigd voor de opstallen die de opstalhouder heeft opgericht en van bestaande en overgenomen opstallen die de opstalhouder niet heeft weggenomen. Naar Belgisch recht wordt de vergoeding bepaald o.b.v. het verbod van ongerechtvaardigde verrijking. Naar Nederlands recht wordt de vergoeding bepaald o.b.v. de waarde van de nog aanwezige opstallen, verminderd met hetgeen de opstalhouder de eigenaar nog is verschuldigd ingevolge het opstalrecht.<sup>795</sup>

Wat de beëindiging van een *erfpachtrecht* betreft, ontstaat naar beide rechtsfiguren een vergoedingsplicht.<sup>796</sup> De inhoud van deze vergoedingsplicht verschilt echter van elkaar, waardoor dit in de volgende paragraaf aan bod komt.<sup>797</sup>

## B. Verschilpunten

**172.** Een eerste verschilpunt is dat er in Nederland geen vervallenverklaring meer bestaat, maar is vervangen door een opzegging, terwijl in België de vervallenverklaring nog steeds bestaat.<sup>798</sup>

**173.** Een tweede verschilpunt is de functie van beide rechtsfiguren. De functie van de vervallenverklaring is het voorwerp geweest van een debat in de rechtspraak en -leer. Een debat omtrent de functie van de opzegging blijft uit. Bovendien kent de meerderheid van de rechtspraak en -leer een bestraffende functie toe aan de vervallenverklaring, terwijl aan de opzegging een beschermende functie toekomt. Een opzegging kan geen bestraffende functie worden toegekend, gelet op de strijdigheid met de bedoeling van de wetgever en de ontstentenis aan toerekenbaarheid van de tekortkoming.<sup>799</sup>

**174.** Een derde verschilpunt is de wijze waarop de vervallenverklaring of opzegging geschiedt. De vervallenverklaring geschiedt d.m.v. een rechterlijke uitspraak, terwijl de opzegging geschiedt d.m.v. een aan de wederpartij gerichte verklaring (meer bepaald een exploit).<sup>800</sup> Bovendien treedt het rechtsgevolg van de vervallenverklaring slechts in d.m.v. een rechterlijke beslissing (vonnis of arrest), terwijl het rechtsgevolg van de opzegging intreedt wanneer de opzegtermijn is verstreken.<sup>801</sup>

**175.** Een vierde verschilpunt is de zakelijke rechten die (wettelijk) vervallen verklaard of opgezegd kunnen worden. Ingevolge het BW kunnen de zakelijke gebruiksrechten vruchtgebruik, erfpacht,

---

<sup>794</sup> *Supra* rn. 135 en 137.

<sup>795</sup> *Ibid.*

<sup>796</sup> *Ibid.*

<sup>797</sup> *Infra* rn. 183.

<sup>798</sup> *Supra* rn. 60.

<sup>799</sup> *Supra* rn. 25 en 33.

<sup>800</sup> *Supra* rn. 97 en 120.

<sup>801</sup> *Supra* rn. 131-132.

opstal en erfdiensbaaerheden door vervallenverklaring tenietgaan, terwijl ingevolge het NBW de beperkte rechten erfpacht en opstal door opzegging teniet kunnen gaan.<sup>802</sup>

**176.** Een vijfde verschilpunt is de gevolgen die worden gekoppeld aan een onregelmatige vervallenverklaring en opzegging. Een onregelmatige vervallenverklaring leidt tot de onontvankelijkheid of ongegrondheid van de vordering, terwijl een onregelmatige opzegging leidt tot de nietigheid ervan.<sup>803</sup>

**177.** Een zesde verschilpunt is dat de volgende algemene toepassingsvoorwaarden tussen beide rechtsfiguren verschillen: rechterlijke tussenkomst, niet-succesvolle remediëringmogelijkheid en formaliteiten. De toepassingsvoorwaarden van de rechterlijke tussenkomst en de niet-succesvolle remediëringmogelijkheid zijn terug te vinden bij de vervallenverklaring, maar niet bij de opzegging. De toepassingsvoorwaarde van de formaliteiten is terug te vinden bij de opzegging, maar niet bij de vervallenverklaring (althans niet in zulke omvang).<sup>804</sup>

**178.** Een zevende verschilpunt is dat de invulling van de toepassingsvoorwaarde van de (toerekenbare) tekortkoming verschilt. De vervallenverklaring vereist een manifest misbruik van gebruik en genot, terwijl de opzegging vereist dat er een verzuim voorhanden is in de betaling van de canon van twee achtereenvolgende jaren of er in ernstige mate tekortgeschoten wordt in de nakoming van andere verplichtingen.<sup>805</sup>

**179.** Een achtste verschilpunt is dat, in het kader van de opzegging, het niet is vereist dat de tekortkoming toerekenbaar is aan de beperkt zakelijk gerechtigde. In het kader van de vervallenverklaring is zulke toerekenbaarheid wel vereist.<sup>806</sup>

**180.** Een negende verschilpunt is dat de vervallenverklaring aan de beperkt gerechtigde en derden met een beperkt recht (bv. hypotheekhouder) een mogelijkheid tot nakoming biedt, uiterlijk tot aan het ogenblik van het wijzen van het vonnis. Zulke mogelijkheid wordt niet geboden bij een opzegging (m.u.v. het feit dat de beperkt gerechtigde vooreerst dient te worden aangemaand), aangezien de opzegging zelf de grondslag van beëindiging vormt.<sup>807</sup>

**181.** Een tiende verschilpunt situeert zich bij de publiciteit. Een vordering tot vervallenverklaring van een onroerend zakelijk recht *moet* op straffe van niet-ontvankelijkheid worden gekantmeld, terwijl de opzegging gevestigd op een registergoed *kan* worden ingeschreven in de openbare registers.<sup>808</sup> Publicatie is aldus verplicht bij de vervallenverklaring en facultatief bij de opzegging.

---

<sup>802</sup> *Supra* rn. 54 en 62.

<sup>803</sup> *Supra* rn. 97 e.v. en 122.

<sup>804</sup> *Supra* rn. 63 en 105.

<sup>805</sup> *Supra* rn. 72 en 110.

<sup>806</sup> *Supra* rn. 94 en 116.

<sup>807</sup> *Supra* rn. 60 en 98.

<sup>808</sup> *Supra* rn. 99 en 129.

**182.** Een elfde verschilpunt, dat zich situeert binnen het lot van een derde, is dat de vervallenverklaring een relatieve werking heeft. De opzegging kent zulke werking niet, waardoor een beperkt recht van een derde mee een einde neemt bij het eindigen van het recht van de beperkt zakelijk gerechtigde.<sup>809</sup>

**183.** Een twaalfde en laatste verschilpunt, dat zich situeert binnen het lot van het recht (meer bepaald binnen de gevolgen van de beëindiging van het beperkt recht), is de inhoud van de vergoedingsplicht bij de beëindiging van een erfpachtrecht. Naar Belgisch recht (vervallenverklaring) dient de eigenaar de ex-erfpachter in beginsel te vergoeden voor de in de erfpacht begrepen opstallen. Naar Nederlands recht (opzegging) dient de eigenaar de ex-erfpachter te vergoeden voor de waarde van de erfpacht op het ogenblik van beëindiging (incl. kosten en opstalwaarde), na aftrek van hetgeen hij van de ex-erfpachter te vorderen heeft vanwege de erfpacht. Bovendien verschilt ook de wijze waarop deze vergoeding wordt berekend. Naar Belgisch recht wordt de vergoeding in beginsel bepaald op basis van het verbod op ongerechtvaardigde verrijking, terwijl naar Nederlands recht de vergoeding kan worden bepaald rekening houdende met hetgeen een derde bereid is te betalen. Tot slot is een afwijking op dergelijke vergoeding mogelijk naar Belgisch recht, terwijl dit naar Nederlands recht is uitgesloten.<sup>810</sup>

### *§3. Tussenbesluit*

**184.** Voorgaande vergelijking toont aan dat er diverse gelijkenissen en verschilpunten bestaan tussen, enerzijds, de twee Belgische regimes van de vervallenverklaring en, anderzijds, de Belgische vervallenverklaring en de Nederlandse opzegging. Mits enige voorzichtigheid en behoedzaamheid kan uit de omvang van de gelijkenissen en verschilpunten een en ander worden afgeleid. Wat betreft de vergelijking tussen beide Belgische regimes kan worden afgeleid dat de vervallenverklaring meer gelijkenissen (tien) vertoont dan verschillen (zes). Wat betreft de vergelijking tussen de Belgische vervallenverklaring en de Nederlandse opzegging kan worden afgeleid dat beide rechtsfiguren meer verschillen (twaalf) dan gelijkenissen (negen) vertonen.

De vastgestelde gelijkenissen en verschilpunten kunnen nuttig zijn voor het formuleren van concrete aanbevelingen of het doorvoeren van verbeteringen.

## AFDELING II. EVALUATIE

**185.** In deze afdeling wordt een evaluatie doorgevoerd van de vervallenverklaring als rechtsfiguur onder het toekomstig regime (BW). Hierbij zullen verschillende voor- en nadelen van de rechtsfiguur worden besproken. Drie evaluatiecriteria zullen hiervoor worden aangewend: (1) de bescherming van de eigenaar, (2) de bescherming van de titularis van een zakelijk gebruiksrecht en (3) de toegankelijkheid van de rechtsfiguur.

---

<sup>809</sup> *Supra* rn. 140 en 144.

<sup>810</sup> *Supra* rn. 135 en 137.



Het eerste criterium refereert naar een van de functies van de vervallenverklaring, namelijk de bescherming tegen het tenietgaan of beschadigen van andermans eigendom.<sup>811</sup> Ter invulling van dit criterium wordt gekeken of en in welke mate de rechtsfiguur de eigendom van de eigenaar beschermt.

Het tweede criterium wordt ingevuld door te kijken of en in welke mate de rechtsfiguur de titularis van het zakelijk gebruiksrecht, dat vervallen wordt verklaard, beschermt. Er is geopteerd voor dit criterium omdat het verlies van een zakelijk (gebruiks)recht potentieel grote gevolgen heeft voor de titularis ervan. Te denken valt bijvoorbeeld aan de titularis van een recht van vruchtgebruik op een woning dewelke hij bewoont met zijn gezin. Het verlies van zulk recht zorgt ervoor dat de titularis met zijn gezin onderdak verliest.

Het derde criterium wordt ingevuld door te kijken in welke mate een beroep doen op de rechtsfiguur omslachtig, duur of tijdrovend is. Er wordt geopteerd voor dit criterium omdat een niet-toegankelijke rechtsfiguur minder gebruikt zal worden, waardoor ook de (eventuele) bescherming geboden door de rechtsfiguur verloren dreigt te gaan.

**186.** Twee evaluatiecriteria lijken *prima facie* met elkaar te conflicteren, m.n. de bescherming van de eigenaar en de bescherming van de titularis van een zakelijk gebruiksrecht. Dit moet niet noodzakelijkerwijze het geval zijn, zoals hierna zal blijken. De vervallenverklaring kent, zoals eerder werd uiteengezet, een bestraffende en beschermende functie. De beperkt zakelijk gerechtigde wordt met de sanctie van het verval gestraft indien hij manifest gebruiks- en genotsmisbruik maakt, waardoor de eigendom van de eigenaar wordt beschermd.<sup>812</sup> Echter dient ook de beperkt zakelijk gerechtigde te worden beschermd door te voorzien in voldoende waarborgen opdat de rechtsfiguur niet kan worden 'misbruikt' door de eigenaar. Er dient m.a.w. een evenwicht te worden bereikt tussen, enerzijds, het bestraffen en tegelijkertijd beschermen van de beperkt zakelijk gerechtigde en, anderzijds, de bescherming van de eigenaar.

### *§1. Voordelen van de vervallenverklaring (toekomstig regime)*

**187.** Een eerste voordeel is dat de rechtsfiguur de eigenaar de mogelijkheid biedt om, bij manifest misbruik van gebruik en genot door de beperkt zakelijk gerechtigde, het beperkt zakelijk recht te (laten) beëindigen. Hierdoor kan de eigenaar verhinderen dat zijn eigendom (meer) schade oploopt. Dit voordeel heeft betrekking op het eerste evaluatiecriterium. Niettemin dienen twee nuanceringen te worden aangebracht. Vooreerst moet erop worden gewezen dat de eigenaar wel in de mogelijkheid kan zijn om een vordering tot vervallenverklaring in te stellen, maar dit niet zonder meer resulteert in de toekenning van zijn vordering. Vervolgens is hieraan ook een nadeel verbonden, hetgeen in de tweede paragraaf aan bod komt.<sup>813</sup>

**188.** Een tweede voordeel is dat de vervallenverklaring een uniforme grondslag kent voor alle zakelijke gebruiksrechten, hetgeen tot gevolg heeft dat de rechtsfiguur eenzelfde invulling verkrijgt. Bovendien is de rechtsfiguur niet meer verspreid terug te vinden in verschillende wetgeving (m.u.v.

---

<sup>811</sup> *Supra* rn. 25.

<sup>812</sup> *Ibid.*

<sup>813</sup> *Infra* rn. 195.

de wet van 14 mei 1955), zoals dit onder het huidig regime wel het geval is (m.n. in het OBW, de oude Erfpachtwet en de wet van 14 mei 1955).<sup>814</sup> Tot slot is de vereiste tekortkoming ook geüniformeerd (manifest misbruik van gebruik en genot).<sup>815</sup> Dit heeft tot gevolg dat er meer rechtszekerheid zal bestaan bij de rechtszoekende (eigenaar), waardoor de toegankelijkheid van de rechtsfiguur positief wordt beïnvloed.

**189.** Een derde voordeel is dat er een rechterlijke tussenkomst is vereist, dewelke – zoals eerder werd uiteengezet<sup>816</sup> – dient als controlemechanisme. Dergelijke controle is gunstig voor de bescherming van de beperkt zakelijk gerechtigde. Zo kan de eigenaar niet lichtzinnig beslissen om over te gaan tot vervallenverklaring en dient de rechter een *in concreto* beoordeling door te voeren over de noodzaak en billijkheid van een vervallenverklaring, rekening houdende met alle omstandigheden van de zaak en de belangen van iedere betrokkene.<sup>817</sup> Deze rechterlijke tussenkomst is bovendien expliciet opgenomen in de wettelijke grondslag, i.t.t. in het OBW, waardoor de rechtszekerheid (en hierdoor ook de toegankelijkheid van de rechtsfiguur) positief wordt beïnvloed.<sup>818</sup> Niettemin dient dit voordeel enigszins te worden genuanceerd, aangezien hieraan ook een aantal nadelen zijn verbonden, dewelke in de volgende paragraaf aan bod komen.<sup>819</sup>

**190.** Een vierde voordeel is dat niet iedere tekortkoming aanleiding kan geven tot vervallenverklaring, maar enkel manifest misbruik van gebruik en genot (bv. door het goed te beschadigen of het door een gebrek aan onderhoud in waarde kennelijk te doen verminderen)<sup>820</sup>. Bovendien is een zekere mate van ernst ('manifest') en toerekenbaarheid vereist, waardoor een ernstdrempel wordt geïnstalleerd en de beperkt zakelijk gerechtigde niet vervallen verklaard kan worden voor misbruik dat hem niet toerekenbaar is.<sup>821</sup> Dit alles komt aldus ten goede aan de bescherming van de beperkt zakelijk gerechtigde.

**191.** Een vierde voordeel is dat er geen opzet m.b.t. de tekortkoming (manifest misbruik van gebruik en genot) is vereist.<sup>822</sup> Hierdoor is het voor de eigenaar 'makkelijker' (althans in vergelijking met een situatie waarin opzet wel is vereist) om aan te tonen dat aan de vereiste tekortkoming is voldaan. Dit komt de bescherming van de eigenaar ten goede.

**192.** Een vijfde voordeel is de relatieve werking van de vervallenverklaring.<sup>823</sup> Dit heeft tot gevolg dat de belangen van derden te goeder trouw niet worden aangetast. Onrechtstreeks heeft dit een positieve invloed op de bescherming van de beperkt zakelijk gerechtigde, aangezien dergelijk gevolg ervoor zorgt dat derden minder wantrouwend staan t.o.v. het verkrijgen van een beperkt recht door de beperkt zakelijk gerechtigde. Derden worden ingevolge dergelijke bescherming immers niet

---

<sup>814</sup> *Supra* rn. 157.

<sup>815</sup> *Supra* rn. 159.

<sup>816</sup> *Supra* rn. 98.

<sup>817</sup> *Ibid.*

<sup>818</sup> *Supra* rn. 160.

<sup>819</sup> *Infra* rn. 195.

<sup>820</sup> Art. 3.16, 4° BW.

<sup>821</sup> *Supra* rn. 72 en 94.

<sup>822</sup> *Supra* rn. 95-96.

<sup>823</sup> *Supra* rn. 140.

geconfronteerd met de beëindiging van hun recht als gevolg van andermans handelen (de beperkt zakelijk gerechtigde die vervallen is verklaard).

**193.** Een zesde voordeel is dat er geen remediëringmogelijkheid meer voorhanden is (m.u.v. de wet van 14 mei 1955), zoals dit onder het huidig regime in welbepaalde gevallen wel bestond.<sup>824</sup> Dit komt de bescherming van de eigenaar ten goede, aangezien zijn positie hierdoor veraangenaamd wordt. Hieraan is echter ook een nadeel verbonden, hetgeen in de volgende paragraaf aan bod komt.<sup>825</sup>

**194.** Een zevende en laatste voordeel is de bijkomende ontvankelijkheidsvoorwaarde bij een vordering tot vervallenverklaring van een onroerend zakelijk recht, m.n. de kantmelding van de vordering (en de uitspraak op de eis tot vervallenverklaring).<sup>826</sup> Deze vereiste heeft indirect een positieve invloed op de bescherming van de eigenaar, aangezien zakelijke rechten toegekend na de kantmelding t.v.v. een derde teniet kunnen gaan.<sup>827</sup> Hierdoor wordt de eigenaar beschermd, omdat hij zijn eigendom niet bezwaard ziet met een zakelijk recht t.v.v. een derde.

## *§2. Nadelen van de vervallenverklaring (toekomstig regime)*

**195.** Een eerste nadeel is dat de vereiste van een rechterlijke tussenkomst een kostprijs met zich meebrengt en tijdrovend kan zijn. De eigenaar dient namelijk een eis tot vervallenverklaring aanhangig te maken voor een rechtbank. Een gerechtelijke procedure brengt niet enkel persoonlijke kosten met zich mee (bv. erelonen van een advocaat, rolrechten, etc.), maar ook maatschappelijke kosten (bv. overbelasting van het gerechtelijk apparaat). Bovendien gaat ook enige tijd over het moment waarop de eis tot vervallenverklaring wordt ingesteld en het moment waarop een rechterlijke uitspraak wordt geveld. Gedurende deze tijd kan de eigendom van de eigenaar worden blootgesteld aan verder misbruik door de beperkt zakelijk gerechtigde (bv. risico op verdere beschadiging). Deze nadelen gaan ten koste van de toegankelijkheid van de rechtsfiguur, aangezien het de rechtszoekenden ervan kan weerhouden om zulke procedure op te starten. Op zijn beurt zorgt dat ervoor dat de bescherming van de eigenaar wordt beknot. Hoe dan ook wegen deze nadelen m.i. niet op tegen het voordeel van de rechterlijke controle. Voor zover de duurtijd van een gerechtelijke procedure niet zodanig lang duurt dat de reden van het instellen van zulke vordering totaal is achterhaald en de kostprijs niet dermate hoog is dat de baten niet opwegen tegen de kosten, zijn deze nadelen aanvaardbaar.

**196.** Een tweede nadeel is dat er geen remediëringmogelijkheden meer voorhanden zijn (m.u.v. de wet van 14 mei 1955).<sup>828</sup> Het gebrek hieraan zorgt voor een mogelijke inperking van de bescherming in hoofde van de beperkt zakelijk gerechtigde, aangezien er geen wettelijke mogelijkheden meer zijn om alsnog aan de tekortkoming te remediëren (onverminderd de *in*

---

<sup>824</sup> *Supra* rn. 100 e.v.

<sup>825</sup> *Infra* rn. 196.

<sup>826</sup> *Supra* rn. 99 en 127.

<sup>827</sup> *Supra* rn. 128.

<sup>828</sup> *Supra* rn. 161.

*concreto* beoordeling door de rechter<sup>829</sup>). Dit nadeel dient evenwel te worden genuanceerd. In hoofde van de erfpachter wordt het gebrek aan remediëringmogelijkheid opgevangen doordat de rechter bij zijn tussenkomst rekening dient te houden met alle omstandigheden van de zaak. Hierdoor is de erfpachter in de mogelijkheid alsnog aan zijn tekortkoming te remediëren, uiterlijk tot aan het wijzen van het vonnis. In hoofde van de schuldeisers van de vruchtgebruiker wordt het gebrek hieraan deels opgevangen door de relatieve werking van de vervallenverklaring. In hoofde van derden met een zakelijk recht blijft de remediëringmogelijkheid onder het toekomstig regime overeind.

**197.** Een derde en laatste nadeel is de rechtsonzekerheid wat betreft de werking in de tijd van de vervallenverklaring. Hieromtrent heerst, zoals uiteengezet, verdeeldheid in de rechtspraak en rechtsleer. Niettemin neemt de rechtsleer toch een *ex nunc* werking aan, maar een standpunt van de wetgever blijft uit.<sup>830</sup> Het gevolg hiervan is dat er rechtsonzekerheid blijft bestaan, hetgeen op zijn beurt de toegankelijkheid van de rechtsfiguur aantast. De rechtsonzekerheid zou rechtszoekenden er immers van kunnen weerhouden om een vordering tot vervallenverklaring in te stellen, met als gevolg dat de bescherming van de eigenaar negatief wordt beïnvloed.

### *§3. Tussenbesluit*

**198.** Voorgaande evaluatie toont aan dat er diverse voor- en nadelen aan de rechtsfiguur zijn verbonden. Toch kan worden opgemerkt dat de voordelen omvangrijker zijn dan de nadelen. De aanzienlijke voordelen tonen aan dat de wetgever de evenwichtsoefening, waarvan eerder sprake was<sup>831</sup>, aanzienlijk goed heeft doorstaan. Desalniettemin blijft er, zo blijkt, enige ruimte voor verbetering mogelijk.

In de volgende afdeling worden enkele aanbevelingen gedaan met het oog op de verbetering van de rechtsfiguur.

## AFDELING III. WETGEVENDE AANBEVELINGEN

**199.** In deze afdeling wordt gepoogd om concrete aanbevelingen te formuleren teneinde de rechtsfiguur van de vervallenverklaring toekomstgericht te verbeteren. Deze aanbevelingen berusten op drie uitgangspunten of normatieve criteria: (1) de eigenaar zou moeten worden beschermd, (2) de titularis van een beperkt zakelijk recht zou moeten worden beschermd en (3) de rechtsfiguur zou toegankelijk moeten zijn.

Het eerste criterium houdt in dat de rechtsfiguur de eigenaar de mogelijkheid moet bieden om in rechte op te komen voor de bescherming van zijn eigendom. Er wordt voor dit criterium geopteerd omdat de bescherming tegen het tenietgaan of beschadigen van andermans eigendom een van de functies van de vervallenverklaring vormt.<sup>832</sup>

Het tweede criterium houdt in dat de rechtsfiguur voldoende waarborgen moet bieden teneinde de titularis van een beperkt zakelijk recht te beschermen tegen het zonder meer teniet

---

<sup>829</sup> *Supra* rn. 98.

<sup>830</sup> *Supra* rn. 131.

<sup>831</sup> *Supra* rn. 186.

<sup>832</sup> *Supra* rn. 25.

kunnen gaan van zijn beperkt recht. Er wordt voor dit criterium geopteerd omdat het verlies van een zakelijk (gebruiks)recht potentieel grote gevolgen heeft voor de titularis ervan, waardoor voldoende waarborgen moeten worden ingesteld.

Het derde criterium houdt in dat de mogelijkheid van de rechtszoekende om zich op de rechtsfiguur te beroepen niet op dermate wijze bemoeilijkt mag worden dat het zou resulteren in een niet-gebruik ervan. Echter mag een beroep doen op de rechtsfiguur ook niet te makkelijk zijn, hetgeen zou kunnen resulteren in een te lichtzinnig gebruik ervan. Er moet aldus een goed evenwicht worden gezocht tussen een overdreven toegankelijkheid en niet-toegankelijkheid. Wat een 'goed evenwicht' exact inhoudt, moet *in concreto* worden beoordeeld. Er wordt voor dit criterium geopteerd omdat de toegankelijkheid van de rechtsfiguur bepalend is voor het gebruik ervan door de rechtszoekende. Een niet-gebruik kan een (eventuele) bescherming, geboden door de rechtsfiguur, verloren doen gaan.

**200.** In de vorige afdeling werden een aantal nadelen van de rechtsfiguur geopperd: de kostprijs en het tijdrovend karakter van de rechterlijke tussenkomst, het gebrek aan remediëringmogelijkheid en de rechtsonzekerheid m.b.t. de werking in de tijd.<sup>833</sup> In de hiernavolgende randnummers wordt ieder nadeel besproken in het licht van de formulering van een aanbeveling, teneinde deze nadelen weg te werken en de rechtsfiguur te verbeteren.

**201.** Vooreerst de kostprijs en het tijdrovend karakter van de rechterlijke tussenkomst.<sup>834</sup> Teneinde dit nadeel weg te werken, werd in eerste instantie gedacht aan de mogelijkheid om de vervallenverklaring te vervangen door een opzegmogelijkheid, zoals in Nederland. Zulke opzegmogelijkheid zou minder kosten met zich meebrengen dan een gerechtelijke procedure (m.n. geen rolrechten, ereloon van een advocaat, etc.) en de rechtsgevolgen zouden sneller kunnen intreden (m.n. na een opzegtermijn die normaliter korter is dan een gerechtelijke procedure). Dit onderzoek heeft echter uitgewezen dat een identieke opzegmogelijkheid zoals in Nederland niet wenselijk is. Zo zou(den): de opzegging geen bestraffende functie kunnen innemen; er geen *a priori* rechterlijke controle zijn, waardoor wordt ingeboet aan de bescherming van de beperkt zakelijk gerechtigde; er meer formaliteiten vereist zijn; de beperkt gerechtigde ook nadeel ondervinden ingevolge niet-toerekenbare tekortkomingen door het gebrek aan een toerekenbaarheidsvereiste, waardoor wordt ingeboet aan de bescherming van de beperkt zakelijk gerechtigde; er minder mogelijkheden zijn tot nakoming; er een facultatieve publicatie zijn bij de opzegging van een registergoed, waardoor er minder bescherming is voor de eigenaar door mogelijke derdenbescherming; en geen relatieve werking voorhanden zijn, waardoor de beperkt zakelijk gerechtigde minder wordt beschermd, aangezien derden minder snel geneigd zullen zijn om een beperkt zakelijk recht te vestigen. Deze elementen doen besluiten dat een identieke opzegging zoals in Nederland niet gewenst is.

Desalniettemin kan enige inspiratie worden geput uit de Nederlandse rechtsfiguur om, althans gedeeltelijk, tegemoet te komen aan dit nadeel. Zo kan worden aanbevolen dat de wetgever voorziet in een facultatieve wettelijke opzegmogelijkheid voor zakelijke gebruiksrechten ingeval de

---

<sup>833</sup> *Supra* rn. 195-197.

<sup>834</sup> *Supra* rn. 195.

beperkt zakelijk gerechtigde manifest misbruik maakt van zijn gebruik en genot. Zulke opzegmogelijkheid moet opzegging door de eigenaar mogelijk maken bij misbruik door de beperkt zakelijk gerechtigde, wanneer partijen hiervoor expliciet opteren in hun titel. Zulke regeling bestaat m.a.w. naast de vervallenverklaring en vervangt geenszins deze laatste figuur. Er wordt geopteerd voor een facultatieve opzegmogelijkheid om de partijen de autonomie te bieden om zelf te beslissen of zij zulke opzegmogelijkheid al dan niet in hun titel wensen op te nemen. Bovendien blijft de vervallenverklaring als 'standaard' regeling (d.w.z. bij ontstentenis aan een keuze voor de opzegging) bestaan. Er wordt geopteerd voor een wettelijke opzegmogelijkheid, omdat het m.i. gewenst is om te voorzien in een wettelijk kader. Aangezien de beëindiging van zakelijke rechten aanzienlijke gevolgen kunnen hebben, is het wenselijk dat er een wettelijk kader voorhanden is waarbij de verhoudingen tussen de eigenaar en beperkt zakelijk gerechtigde door de wetgever zijn verankerd. De wetgever zet m.a.w. de krijtlijnen uit. Hierdoor kan de bescherming van de eigenaar en de titularis van een beperkt zakelijk recht worden vastgelegd in een wettelijke regeling en kan het risico worden beperkt dat er ongunstige regelingen door de partijen in het leven worden geroepen (bv. onevenwichtige regelingen). Belangrijk is dat de wetgever zulke opzegmogelijkheid moduleert en niet zonder meer overneemt. Er moet m.n. worden geleerd uit de 'fouten' die werden gemaakt bij de Nederlandse opzeggingsregeling, zonder er zelf in verzeild te raken. Wat betreft de modulering, valt te denken aan: het installeren van een *a priori* rechterlijke controle, voldoende formaliteiten, een toerekenbaarheidsvereiste, en relatieve werking. Niettemin kent zulke aanbevolen opzegregeling ook nadelen. Zo is de mogelijkheid om voor zulke regeling te opteren beperkt tot gebruiksrechten die worden gevestigd d.m.v. een titel.

**202.** Vervolgens het gebrek aan remediërmogelijkheid.<sup>835</sup> In de vorige afdeling werd dit nadeel genuanceerd. De nuanceringen hebben ervoor gezorgd dat het nadeel nagenoeg volledig wordt gereduceerd tot een louter theoretisch nadeel. Hierdoor worden geen aanbevelingen geformuleerd.

**203.** Ten slotte de rechtsonzekerheid m.b.t. de werking in de tijd.<sup>836</sup> Hieromtrent bestaat verdeeldheid in de rechtspraak en -leer, doch neemt de rechtsleer een *ex nunc* werking aan. Doordat de wetgever geen standpunt inneemt, ontstaat rechtsonzekerheid. Dit tast de toegankelijkheid van de rechtsfiguur aan, aangezien het de rechtszoekenden ervan kan weerhouden om een vordering in te stellen. Hierdoor wordt de bescherming van de eigenaar negatief beïnvloed. Concreet kan worden aanbevolen dat de wetgever voorziet in een wijziging van artikel 3.17 BW en een derde lid toevoegt, waarbij wordt gestipuleerd (1) dat de vervallenverklaring voor de toekomst (*ex nunc*) werkt en (2) vanaf wanneer de rechtsgevolgen intreden (op het ogenblik van het instellen van de vordering of het wijzen van het vonnis/arrest). Een mogelijke formulering van het lid luidt als volgt: "*De vervallenverklaring werkt slechts voor de toekomst. De rechtsgevolgen kunnen ten vroegste intreden op het ogenblik van wijzen van het vonnis*".

---

<sup>835</sup> *Supra* rn. 196.

<sup>836</sup> *Supra* rn. 197.



## HOOFDSTUK IV. ALGEMEEN BESLUIT

**204.** In dit onderzoek werd duidelijk dat de vervallenverklaring onder het toekomstig regime een aantal wijzigingen heeft ondergaan. Op bepaalde punten zijn verbeteringen aangebracht aan de huidige regeling, terwijl andere punten ongewijzigd zijn gebleven. De meest opvallende verbetering is dat de wetgever tegemoet is gekomen aan de gefragmenteerde regeling onder het OBW en voortaan in een overkoepelende regeling heeft voorzien.

**205.** Dit onderzoek startte met een uiteenzetting en afbakening van de onderzoeksbegrippen. Zo werd ingegaan op, enerzijds, de vervallenverklaring en de opzegging en, anderzijds, de zakelijke rechten en het onderscheid tussen zaak en goed. Voorts werd ingegaan op het huidig en toekomstig regime van de vervallenverklaring (BE) en het huidig regime van de opzegging (NL). Hierbij werd ingegaan op de wettelijke grondslag, de toepassingsvoorwaarden van de vervallenverklaring en opzegging, en de draagwijdte en gevolgen. Vervolgens werd er vergeleken, geëvalueerd en aanbevolen. Vergeleken werd, enerzijds, tussen het huidig en het toekomstig regime van de vervallenverklaring en, anderzijds, tussen de vervallenverklaring (toekomstig regime) en de opzegging. Geëvalueerd werd het toekomstig regime van de vervallenverklaring en afgesloten werd met een aanbeveling teneinde de vervallenverklaring te verbeteren.

**206.** Dit onderzoek trachtte een antwoord te zoeken op de centrale vraag *“Wat is de invloed van het nieuw goederenrecht op de rechtsfiguur van de vervallenverklaring van zakelijke rechten en kunnen er aanbevelingen worden gedaan, baserende op het Nederlands recht, om het toekomstig regime te verbeteren?”*.

Het eerste gedeelte van de onderzoeksvraag (m.n. *“Wat is de invloed van het nieuw goederenrecht op de rechtsfiguur van de vervallenverklaring van zakelijke rechten (...)?”*) kan als volgt worden beantwoord: De invloed van het nieuw goederenrecht op de rechtsfiguur van de vervallenverklaring is dat: (1) meer zakelijke gebruiksrechten vervallen kunnen worden verklaard (m.n. opstal en erfdienstbaarheden), (2) er meer rechtszekerheid bestaat omtrent de gevolgen van de vervallenverklaring voor rechten van derden door de (wettelijke) bevestiging van de relatieve werking, (3) de toerekenbare tekortkoming (manifest misbruik van gebruik en genot) is aangepast aan de huidige invulling die het verkrijgt, (4) de rechterlijke tussenkomst expliciet is opgenomen in een wetsbepaling, (5) de remediëringmogelijkheden uit het OBW en de oude Erfpachtwet niet zijn weerhouden, (6) de erfpachter voortaan een vergoeding verkrijgt voor de opstallen en (7) de opstalhouder een vergoeding verkrijgt voor de opstallen o.b.v. een andere grondslag (verbod op ongerechtvaardigde verrijking).

Het tweede gedeelte van de onderzoeksvraag (m.n. *“(...) en kunnen er aanbevelingen worden gedaan, baserende op het Nederlands recht, om het toekomstig regime te verbeteren?”*) kan als volgt worden beantwoord: Ja, er kunnen aanbevelingen worden gedaan om het toekomstig regime te verbeteren. Enerzijds m.b.t. de kostprijs en het tijdrovend karakter van de rechterlijke tussenkomst en anderzijds m.b.t. de rechtsonzekerheid omtrent de relatieve werking. Wat het eerste betreft werd geopperd dat een identieke overname van de Nederlandse opzeggingsmogelijkheid niet gewenst is. Evenwel kan deels aan het nadeel tegemoet gekomen worden door te voorzien in een



facultatieve wettelijke opzegmogelijkheid voor zakelijke gebruiksrechten in hoofde van de eigenaar. Niettemin zijn hieraan ook nadelen verbonden. Wat het tweede betreft werd een wijziging van artikel 3.17 BW geopperd, waarbij een derde lid wordt toegevoegd.

**207.** Het OBW mag op 1 september 2021, na twee eeuwen dienst te hebben gedaan, op rust. Daarmee wordt dat tijdperk voorgoed afgesloten en zal het BW in grote voetsporen moeten treden en zich moeten bewijzen. Dit onderzoek mocht de invloed van het BW op de rechtsfiguur van de vervallenverklaring onderzoeken nog vóór het effectief in werking was getreden. Nu dit onderzoek is beëindigd is het aan het BW zelf om in de praktijk aan de slag te gaan. Moge het een minstens even lang leven beschoren zijn dan zijn voorganger.

## BIBLIOGRAFIE

### I. WETGEVING

#### i. België

Burgerlijk Wetboek.

Hypotheekwet.

Oud Burgerlijk Wetboek.

Oude Erfpachtwet.

Oude Opstalwet.

Loi 10 janvier 1824 contenant le septième titre du second livre du Code civil, *Pasin.* 1824, 439.

Wet 14 mei 1955 betreffende de erfpachten, *BS* 18 mei 1955, 3.294.

Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020, 15.753.

Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 55-0173/001.

#### ii. Nederland

Nederlands Burgerlijk Wetboek.

### II. RECHTSPRAAK

#### i. België

Cass. 16 september 1966, *Arr.Cass.* 1967, 67.

Cass. 22 januari 1970, *RW* 1969-70, 1535.

Cass. 28 november 1980, *Arr.Cass.* 1980-81, 352 en *RCJB* 1987, 70, noot P.A. FORIERS.

Cass. 22 februari 1985, *Arr.Cass.* 1984, 859.

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

Cass. 16 juni 1989, *RW* 1989-90, 402.

Cass. 14 oktober 2004, *RW* 2005-06, 859, noot C. CAUFFMAN en *RCJB* 2005, 717, noot O. MIGNOLET.

Cass. 12 januari 2012, *Arr.Cass.* 2012, 23.

Cass. 21 oktober 2016, *T.Not.* 2017, 49, noot V. SAGAERT.

Bergen 1 maart 2004, *JLMB* 2006, 692.

Brussel 30 mei 1961, *JT* 1962, 116.

Gent 27 juni 2002, *TBBR* 2004, 28, noot B. VANBRABANT.

Gent 24 november 2016, *RW* 2019-20, 1270.

Gent 4 januari 2018, *TEP* 2018, 194 en *RW* 2020-21, 431.

Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107.

Luik 4 oktober 2000, *TBBR* 2004, 22, noot. B. VANBRABANT.

Luik 12 december 2000, *TBBR* 2004, 26, noot B. VANBRABANT.

Vred. Anderlecht 28 juli 1992, *T.Vred.* 1994, 133, noot C. MOSTIN.

Vred. Sint-Jans-Molenbeek 16 januari 2003, *Rev.Dr.Ulg* 2004, 584 en *T.Vred.* 2003, 403.

## ii. Nederland

Den Haag 18 november 2014, nr. 407082, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Den Haag 8 november 2016, nr. C/10/447200, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Hof 's-Gravenhage 10 juli 2003, *KG* 2003, 232.

Rb. Roermond 2 april 2008, *NJF* 2008, 444.

Rb. Rotterdam 12 januari 2011, nr. 345057, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Rb. Rotterdam 24 april 2013, nr. C/10/394621, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Rb. Rotterdam 28 augustus 2013, nr. C/10/415904, [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

## III. RECHTSLEER

### i. België

#### 1. *Boeken*

BARBAIX, R. en CARETTE, N., *Privaat (vermogens)recht*, Mortsel, Intersentia, 2018, 216 p.

CLAEYS, I. en TANGHE, T., *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021, 872 p.

DE CORTE, R., DE GROOTE, B. en BRULOOT, D., *Privaatrecht in hoofdlijnen*, II, Mortsel, Intersentia, 2020, 446 p.

DE PAGE, H. en DEKKERS, R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1942, 1192 p.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, I, Brussel, Bruylant, 1962, 1367 p.

DEKKERS, R. en DIRIX, E., *Handboek Burgerlijk Recht*, II, Mortsel, Intersentia, 2005, 589 p.

DEKKERS, R., CARETTE, N., BAETEMAN, G., VERBEKE, A.L. en VANHOVE, K., *Handboek Burgerlijk Recht*, III, Mortsel, Intersentia, 2007, 820 p.

DEWITTE, E., *Feitelijke algemeenheden in het privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2017, 690 p.

DIRIX, E., TILLEMANN, B. en VAN ORSHOVEN, P., *De Valks Juridisch Woordenboek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 621 p.

GRUYAERT, G., *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Mortsel, Intersentia, 2016, 890 p.

JANSEN, R., *Beschikkingsonbevoegdheid*, Mortsel, Intersentia, 2009, 931 p.

LEBON, C., *Het goederenrechtelijk statuut van schuldvorderingen*, Mortsel, Intersentia, 2010, 837 p.

LECOQ, P., *Manuel de droit des biens*, II, Brussel, Larquier, 2016, 552 p.

LEFEBVRE-MASSCHELEIN, M.A., *Het verval van een recht in het materieel privaatrecht*, Mortsel, Intersentia, 2010, 361 p.

MUYLLE, M., *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Mortsel, Intersentia, 2012, 764 p.

STORME, M., *Handboek vermogensrecht: goederen- en insolventierecht*, I, Gent-Mariakerke, Matthias E. Storme, 2009, [www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf](http://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf), 236 p.

STORME, M.E., *Erfpacht en opstalrecht*, s.l., M.E. Storme, 2018, [www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf](http://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/ZCR-erfpachtopstal.pdf), 66 p.

VAN GERVEN, W. en COVEMAEKER, S., *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 719 p.

VELAERS, J., *Rechtsmisbruik*, Mortsel, Intersentia, 2015, 202 p.

WÉRY, P., *Droit des obligations*, II, Brussel, Larcier, 2016, 850 p.

WEYTS, B. en VANSWEEVELT, T., *Handboek Verbintenissenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2019, 1214 p.

WYLLEMAN, A. en BAECK, J., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 222 p.

WYLLEMAN, A. en BAECK, J., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 222 p.

WYLLEMAN, A., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 177 p.

## 2. Bijdragen in tijdschriften

APERS, A., "Eventueel vruchtgebruik", *TEP* 2015, 449-463.

BELLINCK, L., "Commentaar bij artikel 15 Erfpachtwet" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, *OBO* 2017, afl. 109, 197-201.

BRACKE, D., "Schoppenboer jagen in het recht van opstal... Over de vroegtijdige beëindiging van het recht van opstal en enkele valkuilen", *TBBR* 2007, 547-553.

DE BONDT, W., "Het nieuwe Nederlandse Burgerlijk Wetboek. Verleden, heden, toekomst", *RW* 1994/95, nr. 23, 761-773.

DE WITTE, E., "Faillissement: niet-tegenwerpelijke niet-overgeschreven akte en einde opstalrecht?", *NJW* 2016, 449-450.

GOESSENS, E., "De historische oorsprong van het numerus clausus beginsel in het goederenrecht", *Jura Falc.* 2010-11, 153-208.

GOTZEN, F., "Zakelijke rechten: plaats en aantal in het burgerlijk recht", *RW* 1978-79, 2337-2346.

GRUYAERT, D. en DEMEYERE, S., "Het nieuw goederenrecht (deel I)", *RW* 2020-21, 843-852.

LAMBRECHTS, J. en MARISSSENS, A., "Overzicht van rechtspraak (2008-2016) - De feitelijke samenwoning", *T.Fam.* 2017, 4-36.

MASSCHELEIN, M.A., "Het verval van een recht (la déchéance)", *RW* 2010-11, nr. 17, 690-800.

MOSTIN, C., noot onder Vred. Anderlecht 28 juli 1992, *T.Vred.* 1994, 135.

QUIRYNEN, A. en WAUCQUEZ, A., "De onderhouds- en herstellingsplichten van vruchtgebruiker en blote eigenaar in het nieuw Burgerlijk Wetboek" (noot onder Vred. Gent 13 juli 2020), *TBO* 2020, 446-448.

SAGAERT, V., "Hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, 389-654.

SAGAERT, V., "Wilsautonomie in het Belgisch goederenrecht", *Preadviezen Vereniging voor de vergelijkende studie van het recht* 2018, 189-241.

VAN GIEL, I., "Contractuele sanctiemechanismen bij de overdracht van verontreinigde gronden", *Jura Falc.* 2004-05, 543-642.

VAN OMMESLAGHE, P., "Rechtsverwerking en afstand van recht", *TPR* 1980, 735-791.

VANBRABANT, B., "La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets" (noot onder Luik 4 oktober 2000, Luik 12 december 2000 en Gent 27 juni 2002), *TBBR* 2004, 31-42.

VANDENBERGHE, H. en VIAENE, T., "Actuele ontwikkelingen inzake erfpacht en opstal", *TBO* 2006, 34-55.

VERBEKE, A., "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, 530-579.

VERHEYE, B., "Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed", *TBBR* 2020, 577-581.

VERHEYE, B., "Relatieve beëindiging van onroerende beperkt zakelijke rechten", *TPR* 2017, 455-528.

### 3. Verzamelwerken en reeksen

BAEL, J., "Erfrecht van de wettelijk samenwonenden" in BAEL, J., BERNAUW, K., ENGELS, C., TISON, M. en VAN BAEVEGHEM, B., *Rechtskroniek voor het notariaat deel 11*, Brugge, die Keure, 2007, 1-32.

CARETTE, N. en DEL CORRAL, J., "De kwalificatie van het recht van vruchtgebruik: contractuele mogelijkheden en afbakening tegenover opstal, erfpacht en huur" in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.L. (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, 1-50.

DE WITTE, E., "(Alternatieven voor) de verkoop van kerkgebouwen vanuit zakenrechtelijk perspectief" in VANNEROM, J. (ed.), *Vastgoed en de kerk*, Mortsel, Intersentia, 2014, 171-204.

DEGEEST, G., "Kwalificatie van zakelijke gebruiksrechten: opstal, erfpacht en vruchtgebruik" in BUYSSSENS, F. en VERBEKE, A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2019-2020*, Mortsel, Intersentia, 2020, 77-208.

JANSEN, R. en SWINNEN, K., "De contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker" in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.L. (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, 51-90.

KLUYSKENS, A., *Zakenrecht in Beginselen van Burgerlijk Recht, V*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1946, 408 p.

KLUYSKENS, A., *Zakenrecht in Beginselen van Burgerlijk Recht, V*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1953, 411 p.

LEMMERLING, A. en FRYNS, B., "Erfpacht en opstal & vennootschappen" in CARETTE, N. (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, 181-218.

LEMMERLING, A. en VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, A., "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik en blote eigendom: Contractuele mogelijkheden, opportuniteiten en valkuilen" in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.L. (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, 231-285.

LEMMERLING, A., "Clausules tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar bij de gesplitste aankoop van onroerend goed" in BAEL, J., BOONE, K., DE BACKER, V., DE MEYER, J., DU MONGH, J., GRILLET, J., LEMMERLING, A., VAN HOORICK, G. en VANHOVE, K., *Notariële actualiteit 2012*, Brugge, die Keure, 2013, 73-128.

MUYLLE, M., "De contractuele grenzen van de duur van het recht van vruchtgebruik" in SAGAERT, V. en VERBEKE, A.L. (eds.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Mortsel, Intersentia, 2012, 91-126.

MUYLLE, M., "Hervormen of niet? Bedenkingen bij enkele geplande wijzigingen in het goederenrecht" in DE WULF, C., OP DE BEECK, M. en VERSTRAETEN, J. (eds.), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Brugge, die Keure, 2019, 493-516.

REYNEBEAU, M., "Actuele ontwikkelingen inzake erfdiensbaarheden – Overzicht van rechtspraak sinds 1 januari 2010" in WYLLEMAN, A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat deel 29*, Brugge, die Keure, 2016, 79-161.

SAGAERT, V., *Goederenrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 785 p.

SAGAERT, V., SNAET, S. en VANHOVE, K., "Bouwen en zakenrecht" in DEKETELAERE, K., SCHOUPS, M. en VERBEKE, A.L. (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 501-562.

SAGAERT, V., TILLEMANN, B. en VERBEKE, A.L., *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht* in *Recht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 499 p.

SAGAERT, V., TILLEMANN, B. en VERBEKE, A.L., *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht* in *Recht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 524 p.

SAGAERT, V., TILLEMANN, B. en VERBEKE, A.L., *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen en contractenrecht* in *Recht in kort bestek*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2020, 506 p.

SNAET, S. en MUYLLE, M., "Burgerrechtelijke beginselen erfpacht en opstal" in CARETTE, N. (ed.), *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, 1-144.

SNAET, S. en TRUYEN, P., *Erfpacht en opstal* in *Artikel & Commentaar*, Mechelen, Kluwer, 2011, 138 p.

STIJNE, S. en VUYE, H., "Tendances et réflexions en matière d'abus de droit en droit des biens" in X (ed.), *Eigendom-Propriété*, Brugge, die Keure, 1996, 97-160.

SWINNEN, K., "Erfdiensbaarheden" in SAGAERT, V., BAECK, J., CARETTE, N., LECOCQ, P., MUYLLE, M. en WYLLEMAN, A. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021, 373-410.

VANDEBEEK, N., "XV.Q. Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren" in DERINE, R., COUSY, H., COUTURIER, J., DELVA, W., HERBOTS, J. en VEKEMAN, R. (eds.), *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2011, XV.Q-55-XV.Q-85.

VERBEKE, A. en VANHOVE, K., "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarheden" in VANDENBERGHE, H. (ed.), *Themis 16 – Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2003, 73-102.

VERBEKE, A.L., "Quasi-vruchtgebruik" in VANDENBERGHE, H. (ed.), *Themis 34 – Zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 37-54.

VERBEKE, A.L., "Schenken met voorbehoud van quasi-vruchtgebruik" in PINTENS, W. en DU MONGH, J. (eds.), *Patrimonium 2007*, Mortsel, Intersentia, 2007, 261-280.

VERDICKT, B. en CASMAN, H., "Vlaamse schenk- en erfbelasting na de erfwetten 2018" in BUYSSSENS, F. en VERBEKE, A.L. (eds.), *Notariële actualiteit 2018-2019*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 3-54.

VERHEYE, B., "Onroerende publiciteit" in SAGAERT, V., BAECK, J., CARETTE, N., LECOCQ, P., MUYLLE, M. en WYLLEMAN, A. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021, 203-248.

VERHEYE, B., "Recente ontwikkelingen inzake onroerende publiciteit" in CARETTE, N., DEMEYERE, S., MICHIELS, D., SAGAERT, V. en VERHEYE, B. (eds.), *Themis 112 – Vastgoedrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 129-176.

VLIETINCK, P., "Wie is eigenaar van de (parochie)kerk?" in VANNEROM, J. (ed.), *Vastgoed en de kerk*, Mortsel, Intersentia, 2014, 41-56.

## ii. Nederland

### 1. Boeken

DAVIDS, W.J.M., MIJNSSEN, F.H.J., VAN VELTEN, A.A. en TJEENK WILLINK, W.E.J., *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. Zakenrecht, II*, Deventer, Wolters Kluwer, 1996, 581 p.

HIJMA, J. en OLT Hof, M.M., *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 506 p.

HIJMA, J. en OLT Hof, M.M., *Compendium van het Nederlands Vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2020, 544 p.

REEHUIS, W.H.M. en SLOB, E.E., *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Invoering Boeken 3, 5 en 6. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1990, 1130 p. en [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl).

VAN LEUKEN, R.W.E., VAN DE MOOSDIJK, M.M.C. en TWEEHUYSEN, V., *Hartkamps Compendium van het vermogensrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 494 p.

VAN ZEBEN C.J., REEHUIS, W.H.M. en SLOB, E.E., *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Invoering boeken 3, 5 en 6. Boek 3, Vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1990, 1438 p. en [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl).

VAN ZEBEN, C.J., DU PON, J.W. en OLT Hof, M.M., *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 3. Vermogensrecht in het algemeen*, Deventer, Kluwer, 1981, 969 p. en [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl).

VAN ZEBEN, C.J., DU PON, J.W. en OLT Hof, M.M., *Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 5. Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, 1981, 442 p. en [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl).

VERHEUGT, J.W.P., KNOTTENBELT, B. en TORRINGA, R.A., *Inleiding in het Nederlandse recht*, Arnhem, Gouda Quint, 1994, 537 p.

### 2. Verzamelwerken en reeksen

AKKERMANS, B., *The principle of numerus clausus in European property law in Ius Commune Europaeum*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 657 p.

BARTELS, S.E. en VAN MIERLO, T., *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3-IV. Algemeen goederenrecht, s.l.*, Wolters Kluwer Nederland B.V., 2013, 642 p. en [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl).

BARTELS, S.E. en VAN VELTEN, A.A., *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 726 p.

BARTELS, S.E., SAGAERT, V., TWEEHUYSEN, V. en VONCK, F.J., "VI Erfpacht en opstal (titels 7 en 8). If it ain't broke, don't fix it" in VERSTAPPEN, L.C.A. (ed.), *Boek 5 BW van de toekomst: over vernieuwingen in het zakenrecht*, Den Haag, Sdu Uitgevers, 2016, 297-350.

BARTELS, S.E., VAN MIERLO, A.I.M. en PLOEGER, H.D., *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 3. Vermogensrecht algemeen, IV, Algemeen goederenrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2013, 641 p.

BEEKHOVEN VAN DEN BOEZEM, F.E.J. en VAN DEN WEIJDEN, R.J., "Rechtsgevolgen van opzegging van duurovereenkomsten" in FABER, N.E.D., VAN HEES, J.J. en VERMUNT, N.S.G.J. (eds.), *Overeenkomsten en insolventie*, Deventer, Kluwer, 2012, 49-62.

DE GROOT, S., "47 Gebruik maken van de zaak" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl) [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

DE GROOT, S., "49 Beschikken" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl) [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

KRANS, H.B., STOLKER, C.J.J.M. en VALK, W.L. (eds.), *Burgerlijk Wetboek in Tekst & Commentaar*, Deventer, Wolters Kluwer, 2019, 7676 p.

MELLEMA-KRANENBURG, T.J., "1 Tekortschieten van de vruchtgebruiker in de nakoming van zijn verplichtingen (algemeen)" in HIJMA, J. (ed.), *Vermogensrecht*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

MILO, J.M., *Goederenrecht in Boom Basics*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2017, 149 p. en <http://library.maastrichtuniversity.nl>.

PLOEGER, H.D. en BOUNJOUH, H., *Erfpacht en opstal in Monografieën BW*, Deventer, Kluwer, 2019, 130 p.

RODRIGUES LOPES, D.L., *Eigendom en beperkte rechten in Recht en praktijk – vastgoedrecht*, Deventer, Wolters Kluwer, 2017, 668 p.

SCHRAGE, E.J.H., *Misbruik van bevoegdheid in Monografieën BW*, Deventer, Wolters Kluwer, 2019, 160 p.

SPIERINGS, C., *De eenzijdige rechtshandeling in Onderneming en Recht*, Deventer, Kluwer, 2016, 485 p.

STOLKER, C.J.J.M., "Opzegging I" in KRANS, H.B., STOLKER, C.J.J.M. en VALK, W.L. (eds.), *Tekst & commentaar Burgerlijk Wetboek: Boek 5*, Deventer, Kluwer, 2019, [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl).

TWEEHUYSEN, V., "Opzegging. Het 'in ernstige mate tekortschieten' door de erfpachter bij opzegging van erfpacht" in BARTELS, S.E., SPATH, J.B. en EVERAARS, K. (eds.), *Tenietgaan van beperkte rechten*, Deventer, Kluwer, 2017, 79-102.

VONCK, F.J., "1. Vorm" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "2 Opzeggingstermijn" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "2.1 Algemeen" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].



VONCK, F.J., "2.2 Ernstige mate van tekortschieten" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "2.3 De schending van welke verplichtingen rechtvaardigt opzegging?" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "2.4 Verzuim canonbetaling" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "2.5 Betekening aan beperkt gerechtigden en beslagleggers" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "3. Weigering inschrijving opzegging" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "A. Kernoverzicht" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "A10. Bijzondere procedurele aspecten" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "A2. Doel en strekking" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "A3. Wetsgeschiedenis" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "A4. Begripsomschrijvingen" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., "A6. Toekomstig recht" in VONCK, F.J. (ed.), *Zakelijke rechten*, Deventer, Kluwer, s.d., [www.navigators.nl](http://www.navigators.nl). [Het verzamelwerk waarin de bijdrage is opgenomen is Groene Serie.].

VONCK, F.J., *De flexibiliteit van het recht van erfpacht* in *Vastgoed, Omgeving en Recht*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2013, 333 p.

#### IV. VARIA: NEDERLAND

AMO INSTITUTE OF SCIENCE, *Dutch Law Encyclopedic Dictionary*, [www.juridischwoordenboek.nl](http://www.juridischwoordenboek.nl).

BOBBINCK, R., *Art. 88 – Burgerlijk Wetboek Boek 5: commentaar*, <https://opmaat.sdu.nl>.

MEIJEREN, D.S.J., *Art. 24 – Burgerlijk Wetboek Boek 3: commentaar*, <https://opmaat.sdu.nl>.

TER HAAR, R. en VAN DEN BINK, S.E., *Opzet*, [www.navigators.nl/thema/1172](http://www.navigators.nl/thema/1172).