



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

KU LEUVEN



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

De overschrijving van een akte van erfopvolging: zakenrechtelijke gevolgen

Charlotte Wouters

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

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

2024
2025



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

De overschrijving van een akte van erfopvolging: zakenrechtelijke gevolgen

Charlotte Wouters

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

PROMOTOR :

Prof. dr. Vincent SAGAERT



Maastricht University

Faculteit Rechten

Master in de rechten

Masterscriptie 2024-2025

Een studie naar de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging

Charlotte Wouters

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

PROMOTOR:

Prof. dr. V. SAGAERT

BEGELEIDER:

Mevrouw E. ANTHONI

Samenvatting

Deze masterscriptie evalueert de twee specifieke zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging in het licht van rechtszekerheid. De centrale onderzoeksvraag van deze studie luidt: *"Waarborgen de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging voldoende het rechtszekerheidsbeginsel?"* Om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden zijn er ook drie subonderzoeksvragen gesteld:

- 1) *"Wat zijn de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging?"*
- 2) *"Wat zijn de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging?"*
- 3) *"Welke juridische elementen betreffende de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging haalt de rechtsleer aan en welke invloed heeft dit op de rechtszekerheid?"*

In deel I en II worden de subonderzoeksvragen 1 en 2 besproken. In deel III werd subonderzoeksvraag 3 behandeld. Hierin worden de verschillende elementen van de overschrijving en haar zakenrechtelijke gevolgen bestudeerd en geëvalueerd door deze te bekijken in het licht van de rechtszekerheid. Rechtszekerheid werd gedefinieerd aan de hand van de factoren duidelijkheid, voorzienbaarheid en toegankelijkheid. In ieder deel van de masterscriptie wordt er steeds, waar nodig, een geïntegreerde rechtsvergelijking gemaakt met het systeem in Frankrijk en Nederland om de keuze van de wetgever duidelijker te kunnen begrijpen.

Voor de inwerkingtreding van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek werd er bij overlijden geen authentieke akte overgeschreven die de overgang van de onroerende zakelijke rechten vaststelde. Hierdoor was er een lacune in de onroerende publiciteit bij overlijden. In het nieuwe Belgische goederenrecht is deze lacune opgelost in artikel 3.30 §1 7° BW die de overschrijving van de akte van erfopvolging vastgelegd. In artikel 3.30 §2, tweede lid BW heeft de wetgever twee specifieke rechtsgevolgen van de overschrijving van een akte van erfopvolging uiteengezet.

Het eerste rechtsgevolg is de bijzondere (niet-)tegenstelbaarheid. Dit rechtsgevolg houdt in dat, latere akten van overdrachten, vestigingen of vaststellingen van onroerende zakelijke rechten niet tegenwerpelijk zijn aan personen die in de akte van erfopvolging vermeld staan.

Het tweede rechtsgevolg is de weigering van toegang tot publiciteit. Pas nadat een akte van erfopvolging is overgeschreven, kunnen andere akten met betrekking tot dezelfde onroerende rechten worden overgeschreven.

Zijn artikel 3.30 §1 7° BW en artikel 3.30 §2, tweede lid BW voldoende afgebakend om de rechtszekerheid optimaal te garanderen? Naast haar doelstelling om de lacune in de onroerende publiciteit aan te pakken, moeten de wetsartikelen ook verschillende fundamentele rechtsprincipes kunnen blijven waarborgen. De verschillende pijnpunten van de overschrijving en haar zakenrechtelijke gevolgen worden dan ook meerdere malen besproken in de rechtsleer.

Uit deel III kan er geconcludeerd worden dat zowel de discussie over de vereiste van aanvaarding als het niet bepalen van een termijn voor de overschrijving van een akte van erfopvolging niet volledig de rechtszekerheid waarborgen. De aanvaarding is een heikel punt in het geheel. De mogelijkheid tot opmaak en overschrijvingen van meerdere akten van erfopvolging en daarboven de mogelijkheid tot overschrijving van foutieve akte van erfopvolging voldoen ook niet aan de factoren van rechtszekerheid. De discussie over de eenzijdige opstelling door de notaris, die ook samenhangt met de voorafgaande erfkeuze en aansprakelijkheidsrisico's, bevordert ook niet de rechtszekerheid.

De wetgever met het artikel 4.59 BW, de uitzonderingen op de specifieke rechtsgevolgen en de mogelijkheid om ook niet-erfrechtelijke contractuele verkrijgingen in een akte van erfopvolging over te schrijven, zijn dan weer allemaal elementen die proberen de rechtszekerheid te bevorderen.

Het antwoord op de centrale onderzoeksvraag is dat de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging voldoende rechtszekerheid waarborgen. Er wordt niet ontkent dat in bepaalde opzichten er wel degelijk rechtsonzekerheid ontstaat, die ook niet meteen weg te werken is. De rechtsonzekerheid die er momenteel bestaat komt verder uit het feit dat de wetgever andere fundamentele rechtsbeginselen heeft willen beschermen. Op bepaalde punten zou de wet nog verduidelijking moeten brengen om de rechtszekerheid te maximaliseren. Er is decennia lang geen publicatieregeling geweest betreffende overgangen ter zake des doods en dus maximale rechtsonzekerheid. In mijn opinie is de huidige regeling een zeer verdienstelijke stap in de goede richting om de eigendomsketting volledig te maken.

Dankwoord

Het schrijven van deze masterproef was een intens proces waarin diepgang in de materie werd vereist. Het was een avontuur met vallen en opstaan. De studie van de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging, met deze akte als instrument, was zeer interessant, maar soms ook abstract. De verschillende rechtsprincipes in acht genomen, wordt er getracht diepgang te creëren in dit werk. Wat was de bedoeling van de wetgever? Dit overstijgt soms een letterlijke lezing van een wetsartikel. De scriptie heeft mij uitgedaagd en aangezet tot een doorzettingsvermogen dat ik zeker wil meenemen in mijn verdere carrière. Deze scriptie is vooral bedoeld voor personen met een achtergrond in rechten, maar het is ook zo opgesteld dat het toegankelijk is voor leken die geïnteresseerd zijn in deze thematiek.

Ik ben dankbaar voor de begeleiding van mevrouw Evita Anthoni en Prof. dr. Vincent Sagaert. Hun commentaar is gehoord en ter harte genomen, zonder hun was dit resultaat niet bereikt. Ik dank ook diegenen die mijn scriptie hebben nagelezen. Nu de dankwoorden neergepend zijn, rest mij u enkel nog leesplezier toe te wensen bij het lezen van mijn masterscriptie.

Charlotte Wouters

Hasselt, 15 mei 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Dankwoord	5
Inleiding.....	8
1. <i>Onderzoekscontext.....</i>	8
2. <i>Probleemstelling</i>	9
3. <i>Afbakening, relevantie en bronnenmateriaal</i>	9
4. <i>Onderzoeksvragen en onderzoeksmethode</i>	11
DEEL I - De akte van erfopvolging	13
1. <i>Regime van onroerende publiciteit.....</i>	13
2. <i>Geschiedenis</i>	15
3. <i>De overschrijving van een akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht.....</i>	18
4. <i>Artikel 4.59 BW.....</i>	20
DEEL II: De zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging	25
1. <i>Eerste specifieke rechtsgevolg: Bijzondere (niet)-tegenstelbaarheid</i>	27
2. <i>Tweede specifiek rechtsgevolg: Weigering van toegang tot de publiciteitsregisters.....</i>	29
3. <i>Overgangsrecht</i>	31
DEEL III: Evaluatie van de zakenrechtelijke gevolgen van een akte van erfopvolging in het licht van rechtszekerheidsbeginsel.....	31
1. <i>Het rechtszekerheidsbeginsel.....</i>	31
2. <i>Verschillende elementen van de twee specifieke zakenrechtelijke gevolgen van overschrijving van een akte van erfopvolging</i>	32
2.1 <i>Discussie over effectieve of potentiële verkrijging en de erfkeuze</i>	32
2.2 <i>Geen bepaalde termijn voor de overschrijving van een akte van erfopvolging maar een "uiterst variabele termijn".....</i>	37
2.3 <i>Meerdere akten van erfopvolging</i>	39
2.4 <i>Foutieve akten van erfopvolging</i>	40
2.5 <i>Eenzijdig opstellen van akte van erfopvolging door notaris</i>	43
2.6 <i>Uitzonderingen op twee specifieke zakenrechtelijke gevolgen</i>	44
2.7 <i>De causa-mortis overgang</i>	45
2.8 <i>Conclusie deel III</i>	46
Besluit.....	47
Bibliografie.....	50

Belgische bronnen	50
Wetgeving	50
Rechtspraak	51
Rechtsleer.....	51
Websites.....	54
Franse bronnen.....	54
Wetgeving	54
Nederlandse bronnen.....	54
Wetgeving	54

Inleiding

1. Onderzoekscontext

1. Iedere persoon wordt in het leven geconfronteerd met het overlijden van dierbaren. Bij een overlijden hoort naast de emotionele verwerking, ook een juridisch proces van vereffening en verdeling van de nalatenschap. De roerende en onroerende goederen van de erflater gaan van rechtswege over op de personen die tot de nalatenschap zijn geroepen, mits deze de nalatenschap aanvaarden. De belangrijkste vraag op dat moment is vaak: Wie zijn de “nieuwe” eigenaars van de onroerende zakelijke rechten met betrekking tot de nalatenschap?

Voor de inwerkingtreding van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek werd er bij overlijden geen authentieke akte overgeschreven die de overgang van de onroerende zakelijke rechten naar de nieuwe eigenaars vaststelde.¹ Hierdoor was er een lacune in de onroerende publiciteit bij overlijden.² De invoering van onroerende publiciteit bij overlijden werd dan ook al jarenlang gevraagd door zowel rechtsleer als de rechtspraktijk.³

2. De wet van 4 februari 2020, waarmee boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek werd ingevoerd, heeft getracht deze lacune op te lossen door de overschrijving van een akte van erfopvolging te introduceren.⁴ Artikel 3.30 §1 7° BW voert in dat de akte van erfopvolging moet worden overgeschreven op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de Federale Overheidsdienst (FOD) Financiën.⁵

Een akte van erfopvolging stelt vast dat een persoon een onroerend zakelijk recht heeft verkregen ter zake des doods.⁶ De overschrijving heeft als doel de onroerende publiciteit te waarborgen, waardoor meer transparantie en rechtszekerheid wordt gegarandeerd.⁷

In tegenstelling tot de rest van boek 3, dat al op 1 september 2021 in werking trad, zijn de bepalingen betreffende onroerende publiciteit pas in werking getreden op 1 juli 2022.⁸

3. Deze scriptie onderzoekt de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging. Artikel 3.30 §2, tweede lid BW zet de twee specifieke rechtsgevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging uiteen. Het eerste zakenrechtelijk gevolg houdt in dat latere aktes van overdrachten, vestigingen of vaststellingen van onroerende zakelijke rechten niet tegenwerpelijk zijn aan personen die in de akte van erfopvolging vermeld staan.⁹

¹ ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 4; DE CLERCQ M. en VERHAEGEN A., ‘Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed’, *TBO* 2012, (264) 264.

² ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 4; DE CLERCQ M. en VERHAEGEN A., ‘Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed’, *TBO* 2012, (264) 264.

³ BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 231, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

⁴ Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020.

⁵ Art. 3.30 §1 7° Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020.

⁶ Wetsvoorstel houdende invoering van boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75; ROELAND, S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 10-11;

⁷ Wetsvoorstel houdende invoering van boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

⁸ Art. 40 Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020.

⁹ Art. 3.30 §2 tweede lid 2 BW; SAGAERT V., ‘De hervorming van het goederenrecht’, *TPR* 2020, (389) 480.

Het tweede zakenrechtelijk gevolg zorgt voor een blokkering tot de toegang van publiciteit. Pas nadat een akte van erfopvolging is overgeschreven, kunnen andere aktes met betrekking tot dezelfde onroerende rechten worden overgeschreven.¹⁰

2. Probleemstelling

4. De uitdaging bij de invoering van de overschrijving van de akte van erfopvolging en de bijhorende specifieke zakenrechtelijke gevolgen is dat de overschrijving naast haar doelstelling om de lacune in de onroerende publiciteit aan te pakken, ook verschillende fundamentele rechtsprincipes moet kunnen blijven waarborgen.¹¹ Met deze beginselen wordt bedoeld de vrijheid van erfkeuze als erfrechtelijk beginsel, de automatische tegenwerpelijkheid aan derden van rechtsfeiten (waaronder de overgang van onroerende zakelijke rechten ter zake des doods) en het rechtszekerheidsbeginsel. Met andere woorden de hervorming van het goederenrecht mocht geen afbreuk doen aan al bestaande rechtsbeginselen.¹² De wetgever heeft daarom een overschrijving ingevoerd die naar mijn mening niet volledig de rechtszekerheid bevordert, maar wel haar primaire doelstelling met name het oplossen van de lacune betreffende overschrijving van onroerende zakelijke rechten ter zake des doods vervuld.¹³

5. Het probleem is dat er geen afgebakend wetsartikel is dat optimaal de rechtszekerheid garandeert voor de overschrijving van een akte van erfopvolging en de specifieke rechtsgevolgen van die overschrijving. De verschillende pijnpunten van de overschrijving en haar zakenrechtelijke gevolgen worden dan ook meerdere malen besproken in de rechtsleer.¹⁴ Deze aparte pijnpunten zullen in deel III worden besproken. De openheid in artikel 3.30 §1 7° BW creëert ruimte voor rechtsonzekerheid. Mijns inziens is die openheid juist een waarborging van andere fundamentele rechtsbeginselen en dus geen loutere onzorgvuldig, maar een poging tot het bieden van meer rechtszekerheid.¹⁵

Dit is in mijn visie kernachtig de probleemstelling weergegeven, zonder hier al in te gaan op de aparte pijnpunten betreffende de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging.

3. Afbakening, relevantie en bronnenmateriaal

6. Dit onderzoek is theoretisch relevant omdat het een uiteenzetting geeft van de huidige regelgeving van de akte van erfopvolging en omdat het de zakenrechtelijke gevolgen van de overschrijving zeer uitgebreid onderzoekt en beschrijft.¹⁶ De werkwijze gaat uit van diverse rechtsleer met vaak verschillende standpunten die worden aangehaald en vergeleken met elkaar. Dit

¹⁰ Art. 3.30 §2 tweede lid 2 BW; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 480.

¹¹ Wetvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

¹² ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7.

¹³ Art. 3.30 §1 7° BW; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

¹⁴ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 5-15; VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 313-320; WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopspublishing, 2022, (17) 17-38.

¹⁵ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1068.

¹⁶ Art. 3.30 §1 7° BW; Art. 3.30 §2 tweede lid BW.

onderzoek geeft dan ook een volledig inzicht in de problematiek van de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging. Het is een verzamelwerk van wat er tot op heden gepubliceerd werd aangaande de zakenrechtelijke gevolgen van de overschrijving van een akte van erfopvolging. De schrijver van deze scriptie probeert bij diverse onderdelen haar standpunt betreffende deze problematiek weer te geven, onderbouwd door verschillende bestaande rechtsleer. Zo kan dit onderzoek ook een bijdrage leveren aan de rechtswetenschap.¹⁷

Dit onderzoek is praktisch relevant voor zowel de rechtspraak, personen geroepen tot een nalatenschap als voor derden. Zij kunnen na het lezen van deze scriptie meer duidelijkheid krijgen over de problematieken van de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging. Hierdoor kunnen personen geroepen tot een nalatenschap beter geïnformeerde beslissingen nemen in hun specifieke situatie. Dit onderzoek kan ook meer houvast bieden voor personen die betrokken zijn bij het opstellen en overschrijven van de akte van erfopvolging.¹⁸

7. De scriptie is opgesteld volgens de stijlrichtlijnen van de Universiteit Hasselt.¹⁹ De stijlrichtlijnen houden verschillende beperkingen in zoals het woordenaantal en de specifieke stijlformules die gevolgd moeten worden. Het minimum aantal woorden is niet gehaald in deze scriptie. Gaande weg is er gekozen voor een beperkter aantal woorden dan het minimum, maar is er getracht inhoudelijk ieder onderdeel wel volledig te behandelen.

Binnen de verschillende hoofdstukken zal er beperkte rechtsvergelijking worden opgenomen. Voor de geïntegreerde rechtsvergelijking wordt er vooral gekeken naar Frankrijk en Nederland. Voornamelijk zal de aanpak in deze landen met betrekking tot onroerende publiciteit bij overlijden worden besproken. Het is echter niet de bedoeling om met deze thesis aan rechtsvergelijkend onderzoek te doen, maar enkel micro-vergelijkingen aan te halen, daar waar nodig. De relevantie hiervan is dat er nog meer inzicht kan geboden worden in de keuzes van de Belgische wetgever en in de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een Belgische akte van erfopvolging. Er wordt beperkt ingegaan op het Europese luik van deze materie, de Europese erfrechtverklaring, die wel als inspiratiebron diende voor de Belgische wetgever.²⁰

8. De recente rechtsleer tussen 2020 en 2025 is van bijzonder belang voor het onderzoek naar de zakenrechtelijke gevolgen. Er werd getracht kwalitatieve rechtsleer te hanteren, waarbij is gebruikgemaakt van de sneeuwbalmethode om relevante literatuur en juridische bronnen te verzamelen.²¹ Bij wetgeving wordt hoofdzakelijk gekeken naar het Burgerlijk Wetboek²² en naar de Hypotheekwet. Bepaalde artikelen van de Hypotheekwet zijn opgeheven door de modernisering van

¹⁷ KESTEMONT L., SCHOUKENS P., HENDRICKX K. en TERRY E., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021, 23.

¹⁸ KESTEMONT L., SCHOUKENS P., HENDRICKX K. en TERRY E., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021, 23.

¹⁹ KESTEMONT L., SCHOUKENS P., HENDRICKX K. EN TERRY E., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021, 24; [Kopie van Leidraad & Reglement Masterscriptie Rechten 2024-2025 final.pdf](#)

²⁰ VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 299.

²¹ KESTEMONT L., SCHOUKENS P., HENDRICKX K. EN TERRY E., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021, 38.

²² Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, BS 17 maart 2020.

het nieuw Burgerlijk Wetboek.²³ Rechtspraak zal geen primaire rechtsbron zijn binnen dit onderzoek, maar belangrijke arresten kunnen worden aangehaald indien ze relevant worden geacht.

Deze scriptie betreft een traditioneel rechtswetenschappelijk onderzoek. Er wordt uitsluitend gefocust op het recht, zonder inbreng van andere academische disciplines. Dit onderzoek is dus een monodisciplinair onderzoek.²⁴

4. Onderzoeksvragen en onderzoeksmethode

9. De centrale onderzoeksvraag van deze scriptie luidt:

Waarborgen de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging voldoende het rechtszekerheidsbeginsel?

De centrale onderzoeksvraag is een evaluerende onderzoeksvraag die als basis dient voor het onderzoek. Deze vraag zorgt ervoor dat de akte van erfopvolging uiteengezet kan worden samen met zakenrechtelijke gevolgen van de overschrijving van de akte. De zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging worden beoordeeld in het licht van een intern evaluatiecriterium. Voor deze thesis is dit criterium het rechtszekerheidsbeginsel. In deel III wordt duidelijk afgebakend wat de concrete betekenis van rechtszekerheid zal zijn met betrekking tot dit onderzoek en zal er aangegeven worden op basis van welke factoren er sprake is van meer of minder rechtszekerheid. De evaluatie zal dus strikt juridisch van aard zijn.²⁵

10. Om een volledig antwoord te bieden op de centrale onderzoeksvraag zijn er volgende subonderzoeksvragen geformuleerd:

- *"Wat is een akte van erfopvolging en welke kenmerken vertoont deze met het oog op onroerende publiciteit?"*
- *"Wat zijn de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging?"*
- *"Welke juridische elementen betreffende de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging haalt de rechtsleer aan en welke invloed heeft dit op de rechtszekerheid?"*

De eerste subonderzoeksvraag is beschrijvend van aard. De focus van deze thesis ligt niet op de akte van erfopvolging zelf, maar op de overschrijving van de akte van erfopvolging en haar rechtsgevolgen. De overschrijving is namelijk een onderdeel van het nieuwe goederenrecht dat is toegevoegd aan de onroerende publiciteit.²⁶ Met de eerste subonderzoeksvraag wordt er dus gestreefd naar een algemeen inleidend hoofdstuk die dit onderwerp in haar context plaatst. In dit deel wordt het algemeen hypothecaire publiciteitssysteem en de geschiedenis van de akte van erfopvolging uitgebreid uiteengezet. Daarna wordt de overschrijving van de akte van erfopvolging in

²³ DE CLERCQ M., 'Nieuwigheden inzake hypothecaire publiciteit' in DE CLERCQ M., BRULOOT D. en LINDEMANS R. (eds.), *Beslag en insolventierecht*, VLN-Congres, 2022, (1) 10-15; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1039.

²⁴ KESTEMONT L., SCHOUKENS P., HENDRICKX K. EN TERRY E., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021, 42.

²⁵ KESTEMONT L., SCHOUKENS P., HENDRICKX K. EN TERRY E., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021, 64-66.

²⁶ Art. 3.30 §1 7° BW; Art. 3.30 §2 tweede lid BW.

het nieuwe goederenrecht besproken met al haar facetten. Als laatste wordt in dit deel ook nog artikel 4.59 BW besproken dat de basis vormt voor de akten en attesten van erfopvolging als bewijsinstrumenten voor de erfrechtelijke hoedanigheid.

De tweede subonderzoeksvraag is ook beschrijvend. In dit onderdeel worden de rechtsgevolgen van een overschrijving van de akte van erfopvolging besproken, zoals opgenomen in de wet.²⁷ In dit hoofdstuk zal dus ook duidelijk worden dat de akte van erfopvolging niet onder het gewone rechtsgevolg van tegenwerpelijheid valt. De overdracht van onroerende zakelijke rechten gaat van rechtswege over op de personen in de nalatenschap. Er is een automatische tegenwerpelijheid aan derden zonder de vereiste van publiciteit.²⁸ De wetgever heeft twee specifieke rechtsgevolgen die van toepassing zijn op de overschrijving van een akte van erfopvolging uiteengezet in artikel 3.30 §2, tweede lid BW. Dit hoofdstuk wordt dan ook opgesplitst in twee delen: een deel wordt gewijd aan het eerste rechtsgevolg en een deel aan het tweede rechtsgevolg. Het doel is om alle relevante rechtsleer met betrekking tot de rechtsgevolgen van de akte van erfopvolging in dit hoofdstuk samen te brengen.

De derde subonderzoeksvraag is evaluerend van aard. Waar voorheen de delen beschrijvend bleven, komt in deel III de kern aan bod van de probleemstelling. De rechtsleer haalt verschillende elementen aan betreffende de interpretatie van de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging. Deze elementen en bijkomend de verschillende standpunten zullen uiteen worden gezet. Door de uiteenzetting van de elementen kan er getoetst worden of de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging voldoende rechtszekerheid of eerder rechtsonzekerheid creëren. Mijn persoonlijke inbreng komt hier per onderdeel aan bod in de vorm van aansluiting bij andere auteurs of eigen bedenkingen in de materie.

11. De thesis begint met een algemeen deel over de akte van erfopvolging. Het eerste onderdeel betreft het onroerende publiciteitssysteem in België. Daarna wordt de geschiedenis, waaruit het gebrek aan een overschrijving ter zake des doods blijkt, verder uiteengezet. Vervolgens wordt de overschrijving in het nieuwe goederenrecht besproken en specifiek een onderdeel over artikel 4.59 BW.

In deel II worden de twee zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging besproken. In deel III wordt de focus gelegd op de aangehaalde elementen bij de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel. Tot slot worden alle bevindingen samengebracht in het besluit.

²⁷ Art. 3.30 §2 tweede lid BW.

²⁸ DE CLERCQ M., 'Commentaar bij 3.30 BW' in X. (eds), *Voorrechten en hypotheeken*, Wolters Kluwer, 2024, (5) 59-60.

DEEL I - De akte van erfopvolging

1. Regime van onroerende publiciteit

12. Voor een alomvattende scriptie over de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging is het belangrijk om het algemeen Belgische hypothecaire publiciteitssysteem bij onroerende zakelijke rechten kort te bespreken.

13. Sinds de Hypotheekwet van 1851 was het Belgische onroerende publiciteitssysteem amper aangepast. Hier liep België enorm achter op andere West-Europese landen waar de publiciteit wel werd aangepast aan de hedendaagse maatschappij.²⁹ Het was dus dringend nodig dat België actie ondernam. Het oude systeem van onroerende publiciteit werd namelijk vaak bekritiseerd als versnipperd, archaïsch en lacuneus.³⁰

Verschillende hervormingen hebben geprobeerd om dit aan te pakken. De oprichting van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) binnen de Federale Overheidsdienst Financiën heeft de decentralisering van de hypotheekkantoren aangepakt.³¹ Deze administratie speelt een zeer belangrijke rol in het publiciteitssysteem. Er werd ook volop ingezet op informatisering om de veroudering van het systeem tegen te gaan.³² Om het lacuneus systeem aan te pakken heeft het nieuwe goederenrecht de overschrijving van meerdere authentieke akten ingevoerd, waaronder ook de invoering van de overschrijving van een akte van erfopvolging.³³ Zakenrechtelijk veranderingen veroorzaakt door rechtsfeiten worden vanaf nu ook openbaar gemaakt.³⁴ De wet van 4 februari 2020 heeft actie ondernomen en het systeem gemoderniseerd.³⁵ De vernieuwingen zijn gefocust op de inhoud van de hypothecaire registers en de gevolgen van de onroerende publiciteit.³⁶ De Belgische onroerende registers worden bijgevolg vollediger.³⁷

14. In Nederland en Frankrijk worden de registers anders benoemd, maar is het systeem hetzelfde als dat van België. In Nederland is de Dienst van het Kadaster een fusie tussen het hypotheekregister en het kadaster. Onderscheiding tussen de twee diensten is nog steeds belangrijk. Enerzijds worden registergoederen ingeschreven in het register. Het register is dus een verzameling

²⁹ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit', in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A. (eds), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (203) 203.

³⁰ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021, 1159.

³¹ Wet 18 december 2015 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 28 december 2015; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021, 1159.

³² KB 12 december 2000 tot vaststelling van de datum van het in werking treden van sommige bepalingen van de wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, en tot uitvoering van artikel 144, 48 van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *BS* 21 december 2000; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021, 1159.

³³ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit', in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A. (eds), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (203) 222.

³⁴ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit', in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A. (eds), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (203) 222.

³⁵ Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit', in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A. (eds), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (203) 204.

³⁶ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit', in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A. (eds), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (203) 204.

³⁷ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit', in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A. (eds), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (203) 223.

van alle ingeschreven akten, terwijl het kadaster kan aangeven wie de eigenaars zijn.³⁸ In Frankrijk bestaan de hypotheekkantoren naast het kadaster. Onroerende publiciteit wordt er geregeld via de verschillende registers: "*registre de dépôts*", "*registre des publications*", "*registre des inscriptions*", "*registre des saisies immobilières*". Als laatste is er het "*fichier immobilier*" ingevoerd dat bedoeld was om te opzoeken te verbeteren en coördinatie tussen voorgemelde registers en het kadaster vlot te laten verlopen.³⁹

15. Het doel van hypothecaire publiciteit is om informatie te verschaffen over eventuele zakelijke rechten die gevestigd zijn op een onroerend goed aan personen die geen partij zijn bij de overgeschreven rechtshandelingen of rechtsfeiten. De eigendomstoestand en de titularis van de zakelijke rechten kunnen in het systeem achterhaald worden. Hiernaast zorgt publicatie ook voor de mogelijkheid tot tegenwerpelijheid van de rechtshandeling en rechtsfeiten aan derden.⁴⁰

16. Het eerste kenmerk van het Belgisch hypothecair publiciteitssysteem is de persoonsgebondenheid. Een opzoeking in de registers gebeurt op naam. Het tweede kenmerk is dat het systeem in principe beperkt is tot de tegenwerpelijheid aan derden. Het is een negatief systeem die geen garantie biedt op de rechtsgeldigheid van de overgeschreven transactie. Het systeem is geen waarheidswaarborg. Nietigheid of retroactieve vernietiging van een transactie is steeds mogelijk.⁴¹ Nuancering is terecht door het arrest van het Hof van Cassatie van 21 januari 2022.⁴² Op dit onderdeel wordt later teruggekomen.⁴³

Het derde kenmerk is de exclusiviteit van het systeem. Enkel door een overschrijving op het AAPD-kantoor kan de overdracht tegenwerpelijk worden gemaakt aan derden. Het is hierbij essentieel een onderscheid te maken tussen registratie en overschrijving. Een registratie heeft geen invloed op de tegenwerpelijheid van het zakelijke recht, enkel een overschrijving biedt deze zekerheid.⁴⁴

Het vierde kenmerk is ook hierboven al aangehaald als oplossing tegen het archaisch karakter van de Hypotheekwet.⁴⁵ Onroerende publiciteit wordt nu gekenmerkt als een modern geautomatiseerd systeem.⁴⁶ Het is vooral gebaseerd op de samenwerking tussen de Federatie van het Notariaat en de AAPD-kantoren. De notaris speelt een belangrijk rol voor de vlotte verwerking van de gegevens bij het AAPD-kantoor. Hij/Zij moet naast het afschrift van de authentieke akte ook verschillende metagegevens aanbieden via een gedematerialiseerd systeem. Een verdere ontwikkeling is nog belangrijk, maar er is al een enorm stap in de goede richting gezet.⁴⁷

³⁸ Art. 8 Wet 3 mei 1989 houdende regelen met betrekking tot de openbare registers voor registergoederen, alsmede met betrekking tot het kadaster.

³⁹ BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 35, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

⁴⁰ DE CLERCQ M., *Hypothecaire publiciteit*, Intersentia, 2021, 3.

⁴¹ DE CLERCQ M., *Hypothecaire publiciteit*, Intersentia, 2021, 4.

⁴² Cass. 22 januari 2021, C.20.0143.N/1, ECLI:BE:CASS:2021:ARR.20210122.IN.29.

⁴³ *Infra* nr. 36.

⁴⁴ DE CLERCQ M., *Hypothecaire publiciteit*, Intersentia, 2021, 5.

⁴⁵ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021, 1159.

⁴⁶ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021, 1159.

⁴⁷ VERBEKE A. en BYTTEBIER J., 'Onroerende en hypothecaire publiciteit', *RW* (1099) 1099-1127; SAGAERT V., 'De verhouding tussen de notaris en de hypotheekbewaarder: een gedigitaliseerd schimmenspel', *RW* 2015-16, (1042) 1042; DE CLERCQ M., *Hypothecaire publiciteit*, Intersentia, 2021, 6.

De onroerende publiciteit is een belangrijk onderdeel van het vermogensrecht. Het publiciteitssysteem is belangrijk voor het goed functioneren van het rechtssysteem, om de rechtszekerheid van zowel de titularis van het zakelijk recht als derden te waarborgen en te dienen.⁴⁸

2. Geschiedenis

17. Voordat de akte van erfopvolging is ingevoerd werden historisch gezien enkel rechtshandelingen bij leven zoals translatieve of declaratieve akten onderworpen aan onroerende publiciteit.⁴⁹ De publiciteit van rechtshandelingen onder levenden dateert al van tijdens het Ancien Régime.⁵⁰

Rechtsfeiten sensu stricto waaronder causa mortis overgangen en goederenrechtelijke veranderingen volgden werden niet openbaar gemaakt.⁵¹ Zelfs een informatieve bekendmaking van onroerende zakelijke rechten bij overlijden was er niet.⁵² Dit gebrek aan transparantie zorgde voor juridische onzekerheid over eigendomsverhoudingen.⁵³

18. De Belgische wetgever heeft zich willen aansluiten bij en inspiratie gehaald uit onze buurlanden Nederland en Frankrijk.⁵⁴

In Frankrijk werd de publiciteit van overgangen door overlijden echter al geregeld via decreten.⁵⁵ Er is geen publiciteit vereist met oog op de eigendomsoverdracht *inter partes*.⁵⁶ In Frankrijk streeft men met de verplichting van overschrijving voor overgangen ter zake des doods naar een volledigheid aan informatie voor derden en een zo compleet mogelijk hypothecair systeem.⁵⁷ De Franse versie van een Belgische akte van erfopvolging is "une attestation d'hérédité".⁵⁸ Het is een notariële verklaring die de overdracht van onroerende zakelijke rechten ter zake des doods vaststelt.

⁴⁸ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit', in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A. (eds), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (203) 203.

⁴⁹ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 4; DE CLERCQ M., 'Nieuwigheden inzake hypothecaire publiciteit' in DE CLERCQ M., BRULOOT D. en LINDEMANS R. (eds.), *Beslag en insolventierecht*, VLN-Congres, 2022, (1) 10; CLERCQ M. en VERHAEGEN A., 'Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed', *TBO* 2012, (264) 264.

⁵⁰ VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 291.

⁵¹ VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 290.

⁵² ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 4.

⁵³ BYTTEBIER K., *Voorrechten en hypotheek*, Antwerpen, Maklu, 2005, 73-76.

⁵⁴ VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 311-313.

⁵⁵ Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière; Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière; BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 123, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

⁵⁶ Art. 29 Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière; BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 58-59, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

⁵⁷ Art. 29 Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière; BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 95, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

⁵⁸ Art. 28 3° en 29 Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

In Nederland bestond er eveneens al een systeem dat de overgang van onroerende zakelijke rechten bij overlijden publiek maakt.⁵⁹ In België wordt er een onderscheid gemaakt tussen overschrijven en inschrijven. In Nederland gebruikt men uniform de term "inschrijving". Een inschrijving van een notariële akte is daar in principe een constitutieve voorwaarde voor de geldigheid van de overdracht, vestiging of afstand van een zakelijk recht met betrekking tot een onroerend goed ("registergoed") tussen partijen.⁶⁰ In Nederland is het systeem voor inschrijvingen ter zake des doods echter facultatief.⁶¹ De Nederlandse versie van een akte van erfopvolging is de notariële "verklaring van erfrecht".⁶² Het rechtsfeit van overlijden wordt niet ingeschreven in de registers enkel de rechtsgevolgen worden ingeschreven. Door het facultatieve karakter van de inschrijving wordt het niet vaak toegepast en is het dus niet een efficiënte regeling. Men probeert dit te verhelpen door het overlijden van de erflater door de gemeenten te laten inbrengen in het publiciteitssysteem.⁶³ Er is wel een inschrijving vereist bij een verkrijging van registergoederen na overlijden via testament in de vorm van een akte van legaatgifte.⁶⁴

19. In België was er geen enkele publiciteitsregeling voor de overgang van onroerende zakelijke rechten bij overlijden.⁶⁵ De lacune in publiciteit was er dus zowel voor ab intestaat nalatenschappen, als voor overdrachten via testament.⁶⁶ Bij overdracht via contractuele erfstelling of door vrijwillige overschrijving van een akte van legaatgifte was publiciteit wel al mogelijk.⁶⁷

Academici en praktijkjuristen hebben jaren lang aangedrongen om een wettelijke regeling voor de overgang van onroerende zakelijke rechten bij overlijden te verkrijgen.⁶⁸ Meerdere hervormingsprojecten werden opgestart, maar de meeste liepen uit op niets.⁶⁹

20. Een eerste belangrijk poging tot hervorming vond plaats in 1913, toen de wetgever een meldingsplicht invoerde. Ontvangers van registratiekantoren werden verplicht informatie over causa

⁵⁹ BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 46-47, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

⁶⁰ Art. 3:89 NBW; BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 40-41, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

⁶¹ Art. 3:17 lid 1 b) NBW.

⁶² Art. 4:188 NBW.

⁶³ BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 88, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

⁶⁴ Art. 3:17 lid 1 a) NBW.

⁶⁵ Art. 1 Hypotheekwet.

⁶⁶ VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 291.

⁶⁷ BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 832; VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 291.

⁶⁸ BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 231, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>; DE CLERCQ M. en VERHAEGEN A., 'Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed', *TBO* 2012, (264) 264.

⁶⁹ VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 293.

mortis overgangen te verstrekken aan derden.⁷⁰ Een volledige publicatieplicht bleef echter uit.⁷¹ Notarissen probeerden eigendomsinformatie te achterhalen via registraties of kadastrale uittreksels, maar deze werkwijze bleek zeer tijdrovend en inefficiënt.⁷²

Pas veel later, in 2006⁷³ en 2008⁷⁴, werden nieuwe resoluties ingediend met het voorstel om het Belgisch hypotheekregister om te vormen tot een grondboekregister. Politieke redenen verhinderden echter de invoering van deze hervorming.⁷⁵

21. Lange tijd werden de lacunes in de onroerende publiciteit gerechtvaardigd. Werdefroy stelde dat de wetgever zich in 1851 heeft beperkt tot het waarborgen van rechtszekerheid voor onroerende eigendom en het hypothecair krediet, met als doel dubbele beschikkingen te voorkomen.⁷⁶ Een bredere bekendmaking van hypothecaire publiciteit zou volgens hem het systeem enkel vertragen zonder een wezenlijke meerwaarde te bieden.⁷⁷ Grégoire verdedigde de lacunes door te wijzen op het uitzonderingsregime van de Hypotheekwet. Volgens hem kon een strikt afgebakend systeem enkel functioneren binnen een nauw gedefinieerd bereik.⁷⁸

Door de veranderende behoeften van de samenleving en de opkomst van nieuwe technologische systemen werden deze rechtvaardigingen steeds minder houdbaar. De lacune strookte niet langer met de moderne vereisten van rechtszekerheid.⁷⁹

22. De definitieve doorbraak kwam er met de Wet van 4 februari 2020, die boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek introduceerde.⁸⁰ De wet voerde een overschrijving van een akte van erfopvolging in als onroerende publiciteit voor de overgang van onroerende zakelijke rechten bij overlijden.⁸¹ Hiermee werd de *causa mortis*-lacune opgevuld. De invoering van de akte van erfopvolging vormt een historische vooruitgang in het Belgische goederenrecht. Waar eerdere hervormingspogingen faalden, slaagde de Wet van 2020 erin om een van de meest hardnekkige

⁷⁰ Wet 10 oktober 1913 houdende wijzigingen in de hypotheekwet en in de wet op de gedwongen onteigeningen en regelende de herinrichting van de bewaring der hypotheeken, *BS* 21 december 1913; VERHEYE B., ‘Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?’ in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 293.

⁷¹ VERHEYE B., ‘Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?’ in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 293.

⁷² WERDEFROY F., ‘De hypothecaire inrichting in België’ in VAN HOUTTE J. (ed.), *Liber Amicorum*, Elsevier sequoia, 1995, (1223) 1234.

⁷³ Voorstel van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, KAMER, 2006-2007, 8 december 2006, nr. 51-2795/001.

⁷⁴ Voorstel van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, SENAAT, 2007-2008, 5 maart 2008, nr. 4-614/1.

⁷⁵ VERHEYE B., ‘Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?’ in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 294.

⁷⁶ WERDEFROY F., ‘De hypothecaire inrichting in België’ in VAN HOUTTE J. (ed.), *Liber Amicorum*, Elsevier sequoia, 1995, (1223) 1226.

⁷⁷ WERDEFROY F., ‘De hypothecaire inrichting in België’ in VAN HOUTTE J. (ed.), *Liber Amicorum*, Elsevier sequoia, 1995, (1223) 1233.

⁷⁸ GREGOIRE M., *Publicité foncière, sûretés et privilèges*, Bruylant, 2006, 4.

⁷⁹ VERHEYE B., ‘Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?’ in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 292.

⁸⁰ Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020.

⁸¹ Art. 3.30 §1 7° BW.

lacunes in het stelsel van onroerende publiciteit op te lossen. De hedendaagse nood aan een modern en transparant hypothecaire publiciteitsstelsel wordt hiermee eindelijk vervuld.⁸²

3. De overschrijving van een akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht

23. In deze scriptie ligt de focus voornamelijk op de gevolgen van de verruimde publiciteit, meer specifiek op de twee zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging. Het is belangrijk om vooraf de akte van erfopvolging uiteen te zetten volgens haar opmaak en inhoud. De procedure en de akte zijn namelijk zeer belangrijk voor de zakenrechtelijke gevolgen.

24. De overschrijving van de akte van erfopvolging is wettelijk vastgelegd in art. 3.30 §1 7° BW. Hoewel de wet in principe op 1 september 2021 in werking trad, zijn de bepalingen met betrekking tot onroerende publiciteit pas van kracht gegaan op 1 juli 2022.⁸³ Dit heeft de praktijk de tijd gegeven om zich aan te passen aan de nieuwe vereisten.⁸⁴

Het artikel stelt uitdrukkelijk: *"Rechtshandelingen onderworpen aan de overschrijving §1 Worden op het bevoegd kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie in hun geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register: 7° de akten van erfopvolging waarbij wordt vastgesteld dat een persoon een onroerend zakelijk recht heeft verkregen ter zake des doods."*⁸⁵

25. De definitieve tekst van 3.30 §1 7° BW heeft als voorwerp de akte van erfopvolging, zoals voorzien in het nieuwe artikel 4.59 BW, waarin een algemene beschrijving voor verkrijgingen ter zake des doods wordt gehanteerd.⁸⁶ Oorspronkelijk wilde men een "nieuw" type akte invoeren waarin de overgang van onroerende zakelijke rechten beperkt werd tot verkrijgingen op grond van het wettelijk erfrecht of testamentaire bepalingen.⁸⁷ Dit is uiteindelijk toch niet doorgevoerd.⁸⁸

De akte van erfopvolging legt enkel formeel de goederenrechtelijke overgang van onroerende zakelijke eigendomsrechten vast bij overlijden en maakt deze openbaar door middel van een overschrijving in de hypothecaire registers.⁸⁹ Hierdoor verkrijgen erfgenamen juridische zekerheid over hun rechten en ontstaat er meer transparantie met betrekking tot de herkomst van eigendomsrechten. De akte zelf bewerkstelligt echter niet de overgang van de rechten, maar bevestigt deze enkel via de overschrijving.⁹⁰ Roeland stelt zich echter de vraag of de overgang van onroerende zakelijke rechten ingevolge overlijden niet onder artikel 3.30 §1 3° BW had kunnen vallen. Dit artikel betreft *"akten waarin een wettelijke verkrijging van een onroerend zakelijk recht wordt vastgesteld"* en vormt een flexibelere categorie van akten. Toch lijkt een dergelijke kwalificatie

⁸² VERHEYE B., *onroerende registerpubliciteit*, die Keure, 2021, 622.

⁸³ Art. 40 Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, BS 17 maart 2020.

⁸⁴ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.*, 2021/1, (4) 15; BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 837;

⁸⁵ Art. 3.30 §1 7° BW.

⁸⁶ DE CLERCQ M., 'hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, die Keure, 2019, (441) 445; COMMISSIE TOT HERVORMING VAN HET GOEDERENRECHT Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, 4 mei 2018, 13, https://justitie.belgium.be/sites/default/files/voorontwerp_van_wet_goederenrecht.pdf.

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

⁸⁹ ROELAND S. en GERLO I., 'Algemene bepalingen' in ERNEUX P. en GERLO I. (eds), *De hervorming van het goederenrecht ter attentie van het notariaat*, Anthemis, 2021, (15) 70.

⁹⁰ *Ibid.*

niet zinvol, aangezien artikel 3.30 §1 7° BW specifiek bestaat en niet alleen een bepaalde akte voorschrijft, maar hier ook specifieke rechtsgevolgen aan verbindt, waardoor de opmaak van een akte van erfopvolging onvermijdelijk is.⁹¹

26. Akten van erfopvolging worden opgemaakt door een notaris naar keuze⁹². In Frankrijk en Nederland is het nog steeds de uitsluitende bevoegdheid van de notaris om akten betreffende erfrechtzaken met onroerende goederen op te maken.⁹³ In België is vanaf 1 april 2023 niet enkel de notaris meer bevoegd, maar ook een ambtenaar van het bevoegde kantoor van de Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) om een akte van erfopvolging op te maken van eenvoudige nalatenschappen, mits aan drie cumulatieve voorwaarden is voldaan.⁹⁴

Ten eerste moet de nalatenschap uitsluitend worden vererfd volgens de regels van de wettelijke erfopvolging, zoals bepaald in ondertitel 4 van boek 4 Burgerlijk Wetboek. Ook mogen er geen onbekwame erfgenamen of erfgerechtigden zijn. Daarnaast mag er in hoofde van de erflater geen uiterste wilsbeschikking, erfovereenkomst, contractuele erfstelling of huwelijksovereenkomst bestaan, die bepalingen bevatten over de nalatenschap.⁹⁵

Voor nalatenschappen die vervallen aan de Staat overeenkomstig de bepalingen in ondertitel 5 van het boek 4 Burgerlijk Wetboek is de AAPD zelfs als enige bevoegd als er ook voldaan is aan de voorwaarden dat er geen uiterste wilsbeschikking, erfovereenkomst, contractuele erfstelling of huwelijksovereenkomst in hoofde van de erflater is opgemaakt.⁹⁶

Bovendien kan een ambtenaar van de AAPD pas een akte van erfopvolging opstellen wanneer het overlijden heeft plaatsgevonden na 1 april 2023.⁹⁷ Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, blijft enkel de notaris bevoegd voor het opmaken van de akte van erfopvolging.⁹⁸

27. De akte van erfopvolging wordt in de vorm van een authentieke akte opgesteld. Deze vereiste waarborgt de betrouwbaarheid van de informatie in de akte. Een authentieke akte is een algemene regel binnen de hypothecaire publiciteit.⁹⁹ Artikel 3.30 BW bepaalt welke rechtshandelingen moeten

⁹¹ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 4.

⁹² Art. 9 §1 eerste lid Wet 4 mei 1999 houdende wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op de notarisambt, *BS* 1 oktober 1999.

⁹³ Raad van Notarissen van de Europese Unie (CNUE), 'Informatieblad Erfenissen Frankrijk en Nederland', European Judicial Network 26 december 2024, https://e-justice.europa.eu/topics/family-matters-inheritance/inheritance/succession/fr_nl.

⁹⁴ KB 21 maart 2023 tot wijziging van het KB van 23 juni 2022 houdende het beheer van het centraal register voor huwelijksovereenkomsten, het centraal register van testamenten en het centraal erfrechtregister wat betreft de kosteloze inschrijving van akten van erfopvolging opgesteld met het oog op de overschrijving van onroerende goederen bedoeld in artikel 3.30, § 1, 7°, van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 31 maart 2023; Art. 4.59 §2 vierde lid BW.

⁹⁵ VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 307.

⁹⁶ Art. 4.59 §2 vijfde lid BW; GOOSSENS E., 'les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés !', *T.E.P* 2023, (5) 9.

⁹⁷ KB 21 maart 2023 tot wijziging van het KB van 23 juni 2022 houdende het beheer van het centraal register voor huwelijksovereenkomsten, het centraal register van testamenten en het centraal erfrechtregister wat betreft de kosteloze inschrijving van akten van erfopvolging opgesteld met het oog op de overschrijving van onroerende goederen bedoeld in artikel 3.30, § 1, 7°, van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 31 maart 2023.

⁹⁸ GOOSSENS E., 'les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés !', *T.E.P* 2023, (5) 9.

⁹⁹ VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 310.

worden overgeschreven. Artikel 3.31 BW legt de vormvereisten vast waaraan een overschrijving moet voldoen in het algemeen.

28. De wetgever heeft in een uitzondering voorzien dat er geen akte van erfopvolging moet worden opgemaakt als er reeds een akte van verdeling is opgemaakt en overgeschreven.¹⁰⁰ Bij een akte van verdeling, geheel of gedeeltelijk en waarbij alle mede-eigenaars actief betrokken zijn, is het voldoende duidelijk welke erfgenamen welke zakelijke rechten afstaan of verkrijgen. Een verdeling kan niet tussen onroerende zakelijke rechten die opgesplitst zijn in vruchtgebruik en blote eigendom, aangezien dit geen onverdeeldheid is.¹⁰¹

29. Het is mogelijk om meerdere rechtshandelingen in eenzelfde akte te bundelen. Zo kan een akte van erfopvolging worden gecombineerd met een erfkeuze, een onroerende legatsafgifte, de uitoefening van een keuzebeding (gemengde akte), een attest van erfopvolging of een voormelde verdelingsakte.¹⁰²

In de rechtsleer bestaat er discussie over de toelaatbaarheid van een combinatie van een akte van erfopvolging met een overdracht zoals een verkoop van een onroerend goed. De ene strekking stelt dat de combinatie niet mogelijk is.¹⁰³ De schrijver van deze scriptie volgt deze strekking aangezien de akte van erfopvolging eerst moet worden overgeschreven voordat een nieuwe overdracht kan plaatsvinden en dit in afzonderlijke akten. Dit kan worden afgeleid uit artikel 3.30 §2, tweede lid BW. Het is duidelijker als men afzonderlijke akten heeft. Dit komt de rechtszekerheid ten goede.

Andere rechtsleer geeft aan dat de combinatie wel mogelijk zou moeten zijn en een kostenbesparing zou kunnen zijn voor partijen.¹⁰⁴ Deze strekking volgt hierin Frankrijk waar zowel de overgang als de beschikking van de onroerende zakelijke rechten gezamenlijk kunnen worden gepubliceerd.¹⁰⁵

4. Artikel 4.59 BW

30. Het artikel 4.59 BW is een cruciaal artikel als er een scriptie wordt geschreven over de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging. Het nieuwe artikel vervangt het oude artikel 1240bis oud BW. Het oorspronkelijk artikel beoogde enkel de bevrijdende vrijgave van tegoeden van de erflater. Het oude artikel volstond niet meer voor de noden die vereist waren door de invoering van art. 3.30 §1 7° BW.¹⁰⁶ Nieuwe regels betreffende onroerende publiciteit

¹⁰⁰ Art. 3.30 §1 1° BW; VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 311.

¹⁰¹ DE WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, (693) 704.

¹⁰² ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 5.

¹⁰³ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 5.

¹⁰⁴ BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 839.

¹⁰⁵ Art. 37 Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

¹⁰⁶ Wet 30 juli 2022 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken II, *BS* 8 augustus 2022; Wetsontwerp om justitie menselijker, sneller en straffer te maken IIbis, KAMER, 2021-2022, 1 december 2022, nr. 55-2824/009; BAEL, J., 'Nalatenschappen, schenkingen en testamenten gecodificeerd in boek 4 BW: een bespreking van de wijzigingen' in VERSCHULDEN G. (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat – deel 41 1^e editie*, KnopsPublishing, 2022, (39) 64; GOOSSENS E., 'Les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés!', *T.E.P* 2023/1, (5) 5.

in het nieuwe goederenrecht knoopte een overschrijving op de hypotheekregisters vast aan de akte van erfopvolging.¹⁰⁷

31. In de herfst van 2021 heeft er een grootschalige bevraging plaatsgevonden tussen verschillende betrokken experts in deze materie, met de bedoeling om tot een wettekst te komen die aan al de verschillende noden van de praktijk tegemoet komt.¹⁰⁸ De wet van 30 juli 2022 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken is hiervan het gevolg, waarin 4.59 BW grondig is vernieuwd.¹⁰⁹ Dit wetsartikel zorgt ervoor dat de akte van erfopvolging aangewend kan worden als bewijs voor de erfrechtelijke hoedanigheid.¹¹⁰ De nieuwe tekst bevat namelijk een algemene regeling over het bewijs van devolutie of vererving van de nalatenschap.¹¹¹

Het vernieuwde wetsartikel is in werking getreden op 1 april 2023. Artikel 4.59 BW zal een volwaardige wettelijke grondslag bieden voor de verruimde akte van erfopvolging. De akte van erfopvolging kan nu beschouwd worden als een veralgemeend erfrechtelijk bewijsdocument. Het huidige art. 4.59 BW voldoet nu ook aan de noden om de akte van erfopvolging te kunnen overschrijven.¹¹² Dit was voor de hervorming van 4.59 BW niet het geval. De samenhang tussen artikel 4.59 BW en artikel 3.30 BW vormt een belangrijk kruispunt tussen goederen- en erfrecht.¹¹³

32. De akte van erfopvolging is een essentieel document binnen het kader van de nalatenschap. Inhoudelijk moet de akte de identiteit van de erfgerechtigden, erfgenamen, legatarissen of begunstigden van een contractuele erfstelling en de erflater vermelden, evenals de wijze van devolutie en de aard en omvang van de onroerende zakelijke rechten op het onroerend goed. De inhoudelijke vereisten wordt bepaald door het nieuwe artikel 4.59 BW. De notariële praktijk beïnvloedt de manier waarop de akte wordt opgesteld.¹¹⁴

Artikel 4.59 §3 BW bevat de "truncus communis", meer bepaald vermeldingen die altijd moeten worden opgenomen.¹¹⁵ De beschrijving van de identiteit houdt in dat de volledige namen, voornamen, geboortedatum en plaats moeten worden vermeld. Ook de datum en plaats van overlijden van de erflater moeten in de akte opgenomen worden.¹¹⁶ Daarnaast is het essentieel dat de familiale banden tussen de erflater en de erfgerechtigden duidelijk worden aangegeven. De

¹⁰⁷ GOOSSENS E., 'Les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés!', *T.E.P.* 2023/1, (5) 6.

¹⁰⁸ GOOSSENS E., 'Les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés!', *T.E.P.* 2023/1, (5) 6.

¹⁰⁹ Wet 30 juli 2022 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken II, *BS* 8 augustus 2022.

¹¹⁰ Art. 19 Wet 30 juli 2022 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken II, *BS* 8 augustus 2022.

¹¹¹ BAEL, J., 'Nalatenschappen, schenkingen en testamenten gecodificeerd in boek 4 BW: een bespreking van de wijzigingen' in VERSCHELDEN G. (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat – deel 41 1^e editie*, KnopsPublishing, 2022, (39) 64; VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 298.

¹¹² LALIERE F., 'Le légataire face à l'acquisition de la propriété, à la délivrance, à la réserve en valeur, et à l'acte d'hérédité', in Bodson, F. (eds), *Le "nouveau" testament*, Larcier, 2022, (203) 220.

¹¹³ GOOSSENS E., 'Les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés!', *T.E.P.* 2023/1, (5) 6.

¹¹⁴ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 8; BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 827; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1062.

¹¹⁵ GOOSSENS E., 'Les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés!', *T.E.P.* 2023/1, (5) 8.

¹¹⁶ DE CLERCQ M., 'hypotheaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 445; BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 828.

voorschriften van zowel art. 4.59 BW als artikel 139 tot en met 141 van de Hypotheekwet moeten worden nageleefd.¹¹⁷

Belangrijk om hierbij de vermelden is dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen een erfgerechtigde en een erfgenaam. Een erfgerechtigde is iemand die tot de nalatenschap wordt geroepen krachtens de wet of door een algemene roeping of roeping onder algemene titel tot de nalatenschap door de wil van de erflater.¹¹⁸ Een erfgenaam is een erfgerechtigde die de nalatenschap al heeft aanvaard.¹¹⁹ Zolang een erfgerechtigde de nalatenschap nog niet heeft aanvaard, zijn er nog geen erfrechten verleend.¹²⁰

In artikel 4.59 BW §1 BW worden verschillende categorieën aangeduid die gebruik kunnen maken van de akte van erfopvolging of het attest van erfopvolging om hun erfrechtelijke hoedanigheid aan te tonen. Zowel de erfgerechtigden als de erfgenamen vallen onder deze categorieën.¹²¹ Wat dit betekent wordt in deel III uitgelegd.

33. De wijze van devolutie, oftewel de manier waarop de nalatenschap overgaat op de erfgenamen, vormt een cruciaal onderdeel van de akte. De nalatenschap kan overgedragen worden volgens de wettelijke erfopvolging (zonder specifieke regelingen), testamentaire bepalingen, contractuele erfstellingen of via erfovereenkomsten. Indien er een testament of een erfovereenkomst bestaat, moet deze integraal worden geciteerd en geïntegreerd in de akte van erfopvolging. Dit zorgt ervoor dat de basis van de erfopvolging controleerbaar en transparant blijft.¹²² Het AAPD-kantoor kan ook weigeren de akte op te stellen als de juiste erfgenamen niet met zekerheid kunnen worden vastgesteld.¹²³

In Frankrijk geldt dezelfde werkwijze. De opmaak van het attest is verplicht voor nalatenschappen met een wettelijke devolutie, maar ook ingeval van testament, contractuele erfstelling en huwelijkscontract met overlevingsrechten. Alle testamentaire bepaling worden daar ook opgenomen in de akte van erfopvolging met betrekking tot de onroerende goederen.¹²⁴

In akten van erfopvolging worden erfrechtelijke verkrijgingen op grond van de wettelijke devolutie, een testamentaire devolutie of een contractuele erfstelling opgenomen. Voorafgaand aan de verdeling van de nalatenschap bij gehuwden moet het huwelijksvermogensstelsel vereffend en verdeeld zijn. De verkrijging van de langstlevende echtgenoot van onroerende zakelijke rechten krachtens het huwelijksstelsel dient daarom in de akte van erfopvolging opgenomen te worden. De

¹¹⁷ DE CLERCQ M., 'hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Alois Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 445.

¹¹⁸ VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 299; BAEL, J., 'Nalatenschappen, schenkingen en testamenten gecodificeerd in boek 4 BW: een bespreking van de wijzigingen' in VERSCHULDEN G. (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat – deel 41* 1^e editie, KnopsPublishing, 2022, (39) 64.

¹¹⁹ VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 299.

¹²⁰ VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 300.

¹²¹ GOOSSENS E., 'Les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés!', *T.E.P.* 2023/1, (5) 7.

¹²² VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1039.

¹²³ Art. 4.59 §5 BW.

¹²⁴ BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 95, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

overschrijving is niet vereist voor de uitdoving van een recht, met name de uitdoving van een vruchtgebruik ten gevolge van het overlijden van de vruchtgebruiker. De blote eigenaar wordt door dit verval automatisch volle eigenaar.¹²⁵ Dit is een uitwerking van de elasticiteit van het eigendomsrecht.¹²⁶ Frankrijk neemt ook aan dat er geen nieuwe “attestation d’hérédité” moet worden opgemaakt en overgeschreven bij een uitdoving van vruchtgebruik.¹²⁷

In de rechtspraktijk wordt ook een akte van erfopvolging opgemaakt met als voorwerp niet erfrechtelijke contractuele verkrijgingen op basis van opschortende of ontbindende voorwaarden van overlijden. Voorbeelden hiervan zijn conventioneel recht van terugkeer of een restlegaat verbonden aan een schenking, verkrijging uit een beding van aanwas of een terugval van vruchtgebruik. Dit zou de rechtszekerheid ten goede komen.¹²⁸ In Frankrijk hebben ze ook deze zienswijze.¹²⁹ Sommige rechtsleer betwist dat deze verkrijgingen worden opgenomen in een akte van erfopvolging, omdat deze niet de erfopvolging op zich betreft.¹³⁰

34. Een akte van erfopvolging hoeft alleen te worden overgeschreven in de hypothecaire registers wanneer de nalatenschap onroerende zakelijke rechten omvat. De aard of de omvang van deze rechten doet geen afbreuk aan deze verplichting.¹³¹ In België bestaat een numerus clausus van zakelijke rechten, wat betekent dat er slecht een beperkt aantal zakelijke rechten wettelijke erkend worden¹³². De meest voorkomende zakelijke rechten die in een akte van erfopvolging worden vermeld, zijn eigendom, mede-eigendom, vruchtgebruik en erfpacht. Rechten op roerende goederen zoals pandrecht en retentierecht, zijn niet van toepassing binnen de akte van erfopvolging.¹³³

Een duidelijke omschrijving van het verkregen onroerend zakelijk recht staat centraal bij het opstellen van de akte van erfopvolging. Er wordt opgenomen welke onroerende zakelijke rechten op welke onroerende goederen kunnen worden verkregen.¹³⁴ De onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van het centrale zakelijke recht moet ook uitgebreid beschreven worden, evenals eventuele op deze goederen rustende lasten of rechten van derden. Een gedetailleerde werkwijze is hierbij

¹²⁵ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1068-69; ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., ‘Boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk’, *eNotariaat* 2021, (1) 63; DE CLERCQ M., ‘hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging’ in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 448.

¹²⁶ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021, 1168.

¹²⁷ Art. 35 1° Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

¹²⁸ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1068-69; BOONE K., ‘Acte d’hérédité relatif à des immeubles – Champ d’application – Acquisition en vertu d’une clause d’accroissement – Non’, *Notamus* 2023/1, 10.

¹²⁹ Art. 28 1° Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

¹³⁰ ARNOEYTS S., BOONE K., CLAEYS E., DE BACKER V., PELGROMS H., ROELAND S. en WILLEMOT C., ‘Hoofdpijnen van de akte van erfopvolging’, *Fednot*, (1) 6.

¹³¹ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1040.

¹³² Art. 3.3 BW; SAGAERT V., ‘De hervorming van het goederenrecht’, *TPR* 2020, (389) 415.

¹³³ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1064; DE CLERCQ M., ‘hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging’ in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 448.

¹³⁴ VERHEYE B., ‘Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?’ in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 301.

noodzakelijk.¹³⁵ Dit omvat onder meer de kadastrale gegevens, de eigendomsoorsprong, en eventuele lasten of beperkingen op het goed. Er wordt steeds een hypothecaire opzoeking gedaan. Hoewel het niet verplicht is, wordt het aanbevolen om stedenbouwkundige informatie en een bodematteest op te nemen in de akte van erfopvolging. Dit zorgt ervoor dat belanghebbenden een duidelijk beeld krijgen van de toestand van het onroerend goed.¹³⁶

Deze elementen vormen samen volgens internationale literatuur de publicitaire driehoek. Dit principe houdt in dat de gepubliceerd stukken helder aangeven welke personen welke rechten verkrijgen en op welke onroerende goederen deze rechten betrekking hebben.¹³⁷

35. De rechtsgevolgen van een akte of attest van erfopvolging zijn in artikel 4.59 §6 BW vernieuwd. Inspiratie komt verder uit de Europese erfrechtverklaring. De Europese wetgever koos voor een zelfstandig instrument met autonome rechtsgevolgen.¹³⁸ Men heeft van de akte en attest van erfopvolging ook een veralgemeend bewijsdocument van erfrechtelijke hoedanigheid gemaakt. Een akte van erfopvolging is een afzonderlijke akte met specifieke rechtsgevolgen.¹³⁹

36. Het onderscheid tussen de akte en het attest van erfopvolging wordt hier ook kort uiteengezet. Zowel het attest als de akte van erfopvolging zijn uitgegroeid tot volwaardige bewijsdocumenten waarmee de erfrechtelijke hoedanigheid bewezen kan worden.¹⁴⁰ Beide instrumenten hebben verschillende rol bij de afwikkeling van een nalatenschap.¹⁴¹ Ze verschillen zowel in juridische aard, gebruik als kostprijs.¹⁴² Artikel 4.59 BW is de sleutelbepaling van deze twee instrumenten. Het geeft dan ook de procedurele onderbouw voor art. 3.30 §1 7° BW.¹⁴³

Het belangrijkste verschil is dat de akte van erfopvolging een authentieke akte is terwijl het attest onderhands (door de notaris of door de fiscale administratie) wordt opgesteld. Ook is de bewaring van beide instrumenten verschillend, een authentieke akte wordt vijftig jaar bewaard door de notaris en het AAPD-kantoor, waarna het wordt overhandigd aan het Rijksarchief. Het onderhands attest van erfopvolging heeft hoogstens een kantoorreferentie. Beide instrumenten hebben uitzonderlijk wel een gelijke bewijswaarde.¹⁴⁴ Beide documenten worden in het centraal erfregister ingeschreven.¹⁴⁵ Het belangrijke verschil is dat de akte van erfopvolging ook nog eens wordt overgeschreven in de hypothecaire registers om te voldoen aan artikel 3.30 §1 7° BW. Dit is niet het geval voor een attest van erfopvolging. Een attest van erfopvolging word afgeleverd door het AAPD-kantoor en is kosteloos, net zoals de akte van erfopvolging als die binnen zes maanden na overlijden wordt aangevraagd. Bij de notaris is een akte of attest van erfopvolging niet kosteloos. De eerste

¹³⁵ Art. 141 Hypotheekwet; DE CLERCQ M., 'hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 447.

¹³⁶ DE CLERCQ M., 'hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 447.

¹³⁷ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1062.

¹³⁸ GOOSSENS E., *De Europese erfrechtverklaring*, Intersentia, 2016, 6.

¹³⁹ GOOSSENS E., 'les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés!', *T.E.P* 2023, (5) 9.

¹⁴⁰ VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 299.

¹⁴¹ BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 821.

¹⁴² *Ibid.*

¹⁴³ VERHEYE B., 'De akte van erfopvolging: een samenspel tussen art. 3.30 en 4.59 BW', *RW* 2022-2023/3, (82) 82.

¹⁴⁴ Art. 4.59 §6 BW.

¹⁴⁵ Art. 4.59 §2 6^{de} lid BW.

zes maanden na het overlijden is de akte van erfopvolging vrijgesteld van registratierechten, overschrijvingskosten op het AAPD¹⁴⁶ en recht op geschriften¹⁴⁷. Er is enkel een vast ereloon van 211 euro aan de notaris verschuldigd voor de opmaak van de akte.¹⁴⁸ Het ereloon wordt steeds verhoogd met 135 euro per extra onroerend goed. De notaris vraagt geen vacaties of kosten.¹⁴⁹

Het belang van dit onderscheid is voornamelijk om aan te geven dat zowel het attest als de akte door dezelfde procedure en op basis van hetzelfde wetsartikel¹⁵⁰ worden opgemaakt. Door haar rol bij de onroerende publiciteit is de akte van erfopvolging toch anders van aard dan het attest. De opmaak van het aantal attesten van erfopvolging zal niet verminderen, aangezien een gecombineerd gebruik van beide instrumenten mogelijk is.¹⁵¹

37. Met dit hoofdstuk is er getracht geweest een algemeen beeld te creëren over de akte van erfopvolging. In het volgende hoofdstuk wordt het eigenlijke onderwerp van deze masterscriptie besproken namelijk de zakenrechtelijke gevolgen van de overschrijving van een akte van erfopvolging.

DEEL II: De zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging

38. De Belgische onroerende publiciteit wordt getypeerd door twee basisrechtsgevolgen.

Het eerste universele basisgevolg van onroerende publiciteit is de informatie die geboden wordt aan alle belanghebbenden betreffende de juridische toestand van onroerende zakelijke rechten in de hypothecaire registers.¹⁵²

Het tweede basisrechtsgevolg is de tegenwerpelijkheid.¹⁵³ De publicatie zorgt ervoor dat in principe de gepubliceerde rechtshandelingen tegenstelbaar zijn aan derden. Derden worden geacht op de hoogte te zijn van de rechtshandeling na publicatie. Hierdoor kunnen ze niet meer te goeder trouw worden geacht en genieten van de bescherming van niet-tegenwerpelijkheid. Bepaalde derden kunnen wel bescherming genieten als ze aan de cumulatieve toepassingsvoorwaarden voldoen om tot de beschermde kring van derden te behoren. Wanneer een derde te goeder trouw een gepubliceerd concurrerend recht bezit, dat terug te voeren is tot dezelfde rechtsvoorganger die ook met iemand anders heeft beschikt, dan zijn de voorwaarden voldaan. Deze toepassingsvoorwaarden

¹⁴⁶ Art. 161 16° Wetboek der registratie- hypotheek- en griffierechten.

¹⁴⁷ Art. 21 15° Wetboek diverse rechten en taksen.

¹⁴⁸ VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 331

¹⁴⁹ Art. 17.6 2° KB 22 november 2022 tot wijziging van de bijlage bij het koninklijk besluit van 16 december 195à houdende het tarief van de honoraria der notarissen, *BS* 22 december 2022; X, *Het attest of de akte van erfopvolging*, <https://www.notaris.be/mijn-erfenis/de-zaken-op-orde-brengen-met-oog-op-de-erfenis/het-attest-van-erfopvolging-en-de-akte-van-erfopvolging> (consultatie 10 april 2025).

¹⁵⁰ Art. 4.59 BW.

¹⁵¹ BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 840.

¹⁵² VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1072.

¹⁵³ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1076; DE CLERCQ M., *Hypothecaire publiciteit*, Intersentia, 2021, 65.

zijn grotendeels behouden in het nieuwe goederenrecht, enkel het toepassingsgebied van 3.30 BW is uitgebreid.¹⁵⁴

39. De loutere sanctie van niet-tegenwerpelijheid bij een niet-overschrijving van een akte van erfopvolging zou niet voldoen. De overgang van onroerende zakelijke rechten ter zake des doods zijn van rechtswege tegenwerpelijk aan derden.¹⁵⁵ De publiciteit is geen vereiste om de overgang van de onroerende zakelijke rechten op grond van het overlijden tegenwerpelijk te maken aan derden.¹⁵⁶ De verkrijging op grond van de erfopvolging is een rechtsfeit.¹⁵⁷ In Frankrijk worden de beperkte rechtsgevolgen bij publiciteit van een verkrijging ter zake des doods ook gerechtvaardigd door het feit dat de verkrijging een rechtsfeit inhoudt, dat van rechtswege tegenstelbaar is aan derden.¹⁵⁸

40. De hervormingswet van het nieuwe goederenrecht heeft twee specifieke rechtsgevolgen ingevoerd bij een overschrijving van een akte van erfopvolging. Deze worden vermeld in artikel 3.30 §2 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel bepaalt: *"Onder paragraaf 1, 7°, geldt dat een akte tot vestiging, overdracht of vaststelling van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheek, uitgaande van iemand die niet aangewezen wordt in een overgeschreven akte van erfopvolging, aan degenen die in deze akte worden aangewezen of de rechtverkrijgenden van deze laatsten, niet tegenwerpelijk is. Bovendien kan een akte of een rechterlijke beslissing tot vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht enkel worden overgeschreven in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie indien een akte van erfopvolging die de beschikker aanwijst of een akte van verdeling is overgeschreven."*¹⁵⁹

Volgens Roeland dienen de rechtsgevolgen van de overschrijving een dubbele doelstelling. Als eerste zorgt de akte van erfopvolging voor bescherming tegen frauduleuze vestigingen of overdrachten van derden. Hierdoor kunnen de rechten van degene in de akte van erfopvolging niet miskent worden. Ten tweede wil men meer rechtszekerheid creëren met de rechtsgevolgen. Rechtszekerheid wordt gecreëerd omdat de gevolgen van de overschrijving aanzetten tot het effectief laten opmaken en overschrijven van de akte van erfopvolging.¹⁶⁰ De gevolgen kunnen aldus gezien worden als sancties, maar ook als beschermingsmechanismen.¹⁶¹

¹⁵⁴ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1081.

¹⁵⁵ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75. DE CLERCQ M., 'Commentaar bij artikel 3.30 BW' in X. (eds), Voorrechten en hypotheek, Wolters Kluwer, 2024, (5) 59.

¹⁵⁶ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021, 1169.

¹⁵⁷ VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 315.

¹⁵⁸ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1083; DE CLERCQ M., 'hypotheaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 449.

¹⁵⁹ 3.30 §2 tweede lid BW.

¹⁶⁰ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 11.

¹⁶¹ WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopsublishing, 2022, (17) 28.

De rechtsgevolgen kunnen worden opgesplitst in twee verschillende zakenrechtelijke gevolgen.¹⁶² Beide rechtsgevolgen worden uitgebreid uiteengezet in dit hoofdstuk.

1. Eerste specifieke rechtsgevolg: Bijzondere (niet)-tegenstelbaarheid

41. Het eerste rechtsgevolg van de overschrijving van een akte van erfopvolging wordt beschreven in het eerste deel van het wetsartikel 3.30 §2 tweede lid BW. Het eerste rechtsgevolg bepaalt: *"Onder paragraaf 1, 7°, geldt dat een akte tot vestiging, overdracht of vaststelling van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheek, uitgaande van iemand die niet aangewezen wordt in een overgeschreven akte van erfopvolging, aan degenen die in deze akte worden aangewezen of de rechtverkrijgenden van deze laatsten, niet tegenwerpelijk is."*

Anders gezegd zorgt de overschrijving van een akte van erfopvolging ervoor dat een derde die onroerend zakelijke rechten die opgenomen zijn in de akte van erfopvolging in een latere akte niet meer kan overdragen, vestigen of vaststellen op een tegenwerpelijke wijze aan diegene die vermeld staan in de akte van erfopvolging.¹⁶³ Professor Vincent Sagaert beschrijft dit rechtsgevolg als de negatieve sanctie.¹⁶⁴ Benjamin Verheye beschrijft het eerste gevolg als een bijzondere (niet)-tegenstelbaarheid.¹⁶⁵

42. De bedoeling van de wetgever is beperkt, men wil enkel voorkomen dat een derde een onroerend zakelijk recht op een tegenstelbare wijze zou kunnen vervreemden ten nadele van personen die vermeld staan in de akte van erfopvolging of hun rechtsopvolgers.¹⁶⁶

43. De formulering van 3.30 §2 tweede lid BW mag niet a contrario geïnterpreteerd worden. Met andere woorden mag er niet worden geconcludeerd dat een beschikking door een persoon die aangeduid is in een overgeschreven akte van erfopvolging altijd tegenwerpelijk is aan erfgerechtigden of erfgenamen die geen akte van erfopvolging hebben laten overschrijven. Dit gaat in tegen de negatieve werking van het publiciteitssysteem in België. Het is niet de bedoeling van de wetgever geweest om de negatieve werking aan te passen met het vernieuwde goederenrecht.¹⁶⁷

Aangezien hier de negatieve werking van het publiciteitssysteem wordt aangehaald, lijkt het gepast om het arrest van het Hof van Cassatie van 22 januari 2021 aan te halen.¹⁶⁸ Dit arrest wordt gezien als een stap richting positievere onroerende publiciteit.¹⁶⁹ Het arrest introduceert de theorie van schijneigendom in het Belgische recht. Dit houdt in dat als een te goeder trouwe derde die beperkte zakelijke rechten heeft verkregen onder bezwarende titel vertrouwen stelt in de hypothecaire registers, deze beschermd zou moeten worden. Om de link te maken met de akte van erfopvolging

¹⁶² VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 313.

¹⁶³ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021, 1169.

¹⁶⁴ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021, 1169.

¹⁶⁵ VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 314.

¹⁶⁶ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1084.

¹⁶⁷ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1084.

¹⁶⁸ Cass. 22 januari 2021, C.20.0143.N/1, ECLI:BE:CASS:2021:ARR.20210122.IN.29.

¹⁶⁹ VERHEYE B., 'Fides Publica en de notaris. De actieve rol van de notaris na het arrest van het Hof van Cassatie van 22 januari 2021.', in Fednot (ed.), *Feestbundel naar aanleiding van de honderste verjaardag van het comité voor studie en wetgeving*, die Keure, 2023, 511.

wordt er gesteld dat als een derde (te goeder trouw en onder bezwarende titel) onroerende zakelijke rechten heeft verkregen van een persoon die in een overgeschreven akte van erfopvolging staat, ook al is het een schijnerfgenaam, deze derde toch beschermd zal zijn volgens het arrest. De vertrouwensleer speelt hier een rol. De objectieve schijn van juistheid wordt gecreëerd door de publicatie.¹⁷⁰

Art. 3.30 §2 tweede lid BW zorgt op zich niet voor een positivering van het publiciteitssysteem, maar dit arrest wel.¹⁷¹

De notaris heeft dus ook een bijzondere verantwoordelijkheid gekregen om te kijken in het Centraal Erfrechtregister (CER) of er al een akte van erfopvolging is opgesteld en wie eventuele mede-erfgerechtigden zijn of om te controleren welke rechten toebehoren aan de persoon die wil beschikken over zijn verkregen onroerende zakelijke rechten.¹⁷²

44. Voor het eerste rechtsgevolg, de bijzondere vorm van niet tegenstelbaarheid, maakt het niet uit wanneer de akte van erfopvolging is opgemaakt. Het wetsartikel geeft namelijk niet aan wanneer een akte van erfopvolging moet zijn overgeschreven. Als een erfgenaam beschikt over zijn verkregen onroerende zakelijke rechten zonder daarvoor een akte van erfopvolging over te schrijven, zal voor de andere erfgenamen die na of voor dergelijke beschikking een akte van erfopvolging hebben laten overschrijven de beschikking van de niet overgeschreven erfgenaam niet-tegenwerpelijk zijn. Een latere akte van erfopvolging zorgt dus ook voor een bijzondere (niet-) tegenstelbaarheid van eerdere beschikkingen.¹⁷³

De derden die gekocht hebben van erfgenamen die een akte van erfopvolging hebben overgeschreven hebben voorrang op derden die eerder gekocht hebben van erfgenamen die niet eerst een akte van erfopvolging hebben overgeschreven. Deze twee conclusies volgen rechtstreeks uit de wettekst.¹⁷⁴

Wanneer er twee verschillende tijdstippen zijn waarop twee verschillende erfgenamen een akte van erfopvolging laten overschrijven, maar tussen deze twee tijdstippen in heeft de persoon die als eerste de akte van erfopvolging liet overschrijven al beschikt over zijn rechten met een derde, dan zal deze derde beschermd zijn en voorrang verkrijgen op de latere beschikking tussen de persoon die als tweede de akte van erfopvolging heeft laten overschrijven, en op een andere derde.¹⁷⁵

Deze conclusie vloeit voort uit artikel 3.4, eerste lid BW waarin het algemene goederenrechtelijke anterioriteitsprincipe werd ingevoerd. Dit principe houdt in dat eerdere zakelijke rechten voorrang hebben op latere zakelijke rechten. Artikel 3.4 BW doet geen afbreuk aan de derdenbescherming in

¹⁷⁰ DE CLERCQ M., 'Nieuwigheden inzake hypothecaire publiciteit' in DE CLERCQ M., BRULOOT D. en LINDEMANS R. (eds.), *Beslag en insolventierecht*, VLN-Congres, 2022, (1) 19-24.

¹⁷¹ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1087.

¹⁷² VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1070; ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., 'Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk', *eNotariaat* 2021, (1) 69; ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 10.

¹⁷³ WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopspublishing, 2022, (17) 28.

¹⁷⁴ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1085.

¹⁷⁵ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1085.

artikel 3.28 BW en artikel 3.30 BW. In de praktijk wordt in dergelijke gevallen het anterioriteitsbeginsel niet omgedraaid, maar verfijnd. Bij hypothecaire onroerende publiciteit zal een derde te goeder trouw beschermd worden door eerdere tegenstelbare rechten voorrang te geven op latere tegenstelbare rechten. Er zal dus gekeken worden naar de datum van publicatie van het zakelijk recht en niet het ontstaan van het zakelijk recht.¹⁷⁶

De hierboven aangehaalde situaties gaan uit van correct aangeduide personen in de overgeschreven akte van erfopvolging. Echter zal in deel III duidelijk worden dat er soms ook foutieve akten van erfopvolging kunnen worden overgeschreven. Wat de gevolgen van dergelijke fouten zijn voor alle belanghebbenden wordt verder besproken in deel III, onder subcategorie 1.4.

2. Tweede specifiek rechtsgevolg: Weigering van toegang tot de publiciteitsregisters

45. Het tweede rechtsgevolg van de overschrijving van een akte van erfopvolging wordt beschreven in het tweede deel van het wetsartikel 3.30 §2 tweede lid BW. Het artikel bepaalt: *“Bovendien kan een akte of een rechterlijke beslissing tot vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht enkel worden overgeschreven in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie indien een akte van erfopvolging die de beschikker aanwijst of een akte van verdeling is overgeschreven.”*

Het tweede rechtsgevolg houdt in dat de persoon die rechten verkrijgt ter zake des doods, eerst de verkrijging van onroerende zakelijke rechten in een akte van erfopvolging of verdeling moet laten overschrijven, alvorens hij een akte houdende een beschikking over een onroerend goed kan overschrijven op het AAPD kantoor. Zolang er geen akte van erfopvolging of verdeling van hem uitgaat, weigert het AAPD-kantoor over te schrijven. Het rechtsgevolg geeft letterlijk in de wettekst aan dat de overschrijving van een akte van erfopvolging of een verdelingsakte moet voorafgaan aan een andere beschikking die men wil overschrijven.¹⁷⁷ Het tweede specifieke rechtsgevolg is enkel een weigering van publicatie. Dit betekent niet dat de persoon niet over zijn onroerend zakelijke rechten mag beschikken. Een beschikking heeft echter altijd een publicatie nodig, dus wordt de beschikkingsbevoegdheid impliciet ingeperkt.

Professor Vincent Sagaert beschrijft dit gevolg als de positieve sanctie. Hij beschrijft de sanctie ook als *“de overschrijving van de verkrijging ter zake des doods heft de dode hand in hoofde van de erfgenaam of legataris op”*.¹⁷⁸

46. Het is de bedoeling van de wetgever geweest om een volledige eigendomsketting in de hypothecaire registers te waarborgen.¹⁷⁹ Er moest vermeden worden dat aktes kunnen worden overgeschreven en tegenstelbaar gemaakt aan derden, zonder vastgesteld te hebben of de overdrager titularis is geworden van de rechten die hij wil overdragen.¹⁸⁰

¹⁷⁶ Art. 3.4, eerste lid BW; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1085-1086; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 424.

¹⁷⁷ SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 480.

¹⁷⁸ SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 480.

¹⁷⁹ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1073.

¹⁸⁰ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 12.

47. Het tweede rechtsgevolg is een Belgische variant van het Franse “*effet relatif*”.¹⁸¹ Dit basisprincipe is zeer belangrijk in het Franse onroerend publiciteitssysteem. Het is ingevoerd naar aanleiding van de hervorming van het systeem in 1955.¹⁸² De Belgische wetgever heeft inspiratie gehaald uit Frankrijk en heeft dit basisprincipe bijna integraal overgenomen in de vorm van het tweede rechtsgevolg bij een overschrijving van een akte van erfopvolging. De doelen van het basisprincipe zijn dezelfde als het rechtsgevolg, een zo volledig mogelijk eigendomsketting creëren. Op een Frans hypotheekkantoor kan enkel een akte of gerechtelijke beslissing publiek worden gemaakt als de titel van de beschikker of de laatste titularis gepubliceerd is. Het Franse onroerend publiciteitssysteem is zoals België ook een negatief stelsel, waardoor een overschrijving enkel zorgt voor het vermoeden van juistheid, maar er geen garantie van juistheid wordt gegeven. Het “*effet relatif*” is in Frankrijk een zeer efficiënte maatregel om toch, desondanks de negatieve werking van het systeem de inhoud van de hypothecaire registers betrouwbaar te maken.¹⁸³

48. In het wetsvoorstel is er een uitzondering aangegeven op de weigering tot toegang van de publiciteitsregisters voor schuldeisers.¹⁸⁴ Het is niet de bedoeling geweest van de wetgever om erfopvolgers te beschermen tegen schuldeisers. Hierdoor kunnen schuldeisers nog steeds een exploit van onroerend beslag ten laste van de erfopvolgers overschrijven voordat er een overschrijving van de akte van erfopvolging is geweest. De overschrijving van het exploit zorgt in principe ook niet voor een vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht.¹⁸⁵ De uitzondering staat niet letterlijk in het wetsartikel, maar blijkt wel uit de parlementaire voorbereiding.¹⁸⁶ Het is niet de bedoeling om de erfopvolgers tijdelijk te beschermen in de periode dat de akte van erfopvolging niet wordt overgeschreven. Ook derden mogen niet benadeeld worden door het gebrek aan overschrijving vanwege de verkrijger.¹⁸⁷

In de memorie van toelichting werd ook een tweede uitzondering vermeld voor voorrechten en hypotheke. Deze staan namelijk in de registers van inschrijving neergeschreven.¹⁸⁸ Hypotheken en voorrechten worden ook niet overgeschreven, maar ingeschreven.

49. Zoals al eerder in deze scriptie aangehaald heeft de wetgever in een uitzondering voorzien dat er geen akte van erfopvolging moet worden opgemaakt als er reeds een akte van verdeling is opgemaakt en overgeschreven.¹⁸⁹ De verdelingsakte dient immers gepubliceerd te worden volgens artikel 3.30 §1 1° BW. De akte van verdeling kan in plaats worden gesteld van de akte van erfopvolging.¹⁹⁰ Bij een akte van verdeling, geheel of gedeeltelijk en waarbij alle mede-eigenaars

¹⁸¹ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1072.

¹⁸² Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

¹⁸³ BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 50-51, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

¹⁸⁴ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

¹⁸⁵ ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 12.

¹⁸⁶ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

¹⁸⁷ SAGAERT V., ‘De hervorming van het goederenrecht’, *TPR* 2020, (389) 480.

¹⁸⁸ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

¹⁸⁹ Art. 3.30 §1 1° BW; VERHEYE B., ‘Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?’ in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (389) 311.

¹⁹⁰ ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 5.

actief betrokken zijn, is het voldoende duidelijk welke erfgenamen welke zakelijke rechten afstaan of verkrijgen. Een akte van erfopvolging is niet nuttig als erfgenamen de onverdeelde onroerende zakelijke rechten sowieso al willen verdelen.¹⁹¹ Een verdeling kan niet tussen onroerende zakelijke rechten die opgesplitst zijn in vruchtgebruik en blote eigendom, aangezien dit geen onverdeeldheid is.¹⁹²

3. Overgangsrecht

50. De overgangsbepaling¹⁹³ heeft beslist dat de specifieke rechtsgevolgen voor een akte van erfopvolging pas inwerking treden voor nalatenschappen die zijn opengevallen na de inwerkingtreding van art. 3.30 §2 tweede lid BW. Concreet betekent dit dat de rechtsgevolgen van het niet-overschrijven van de akte van erfopvolging niet van toepassing zijn op nalatenschappen die voor 1 juli 2022 openvielen.¹⁹⁴

DEEL III: Evaluatie van de zakenrechtelijke gevolgen van een akte van erfopvolging in het licht van rechtszekerheidsbeginsel

1. Het rechtszekerheidsbeginsel

51. Het derde deel van deze scriptie is gewijd aan een evaluatie van de zakenrechtelijke gevolgen van een akte van erfopvolging in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel. De rechtsleer¹⁹⁵ haalt verschillende elementen aan betreffende de overschrijving van een akte van erfopvolging en haar zakenrechtelijke gevolgen. De wettekst wordt soms verschillend geïnterpreteerd waardoor er tegengestelde standpunten ontstaan. De bedoeling in dit deel is om de verschillende standpunten over een bepaald onderdeel uiteen te zetten en om te onderzoeken aan welke factoren de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging niet voldoen om rechtszekerheid te waarborgen. Daarenboven zal er ook gekeken worden naar eventuele oplossingen die aangereikt zijn om de artikelen 3.30 §1 7° BW en 3.30 §2, tweede lid BW toch eenduidig te kunnen interpreteren, en de rechtszekerheid terug te optimaliseren.

52. Het rechtszekerheidsbeginsel wordt dus het intern criterium waaraan getoetst zal worden binnen dit deel. Het beginsel wordt gedefinieerd als: "*algemeen (rechts)beginsel dat vereist dat de inhoud van het recht voorzienbaar, duidelijk en toegankelijk is, zodat de rechtsonderhorigen in redelijke*

¹⁹¹ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1071.

¹⁹² DE WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, (693) 704.

¹⁹³ Art. 40 Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, BS 17 maart 2020.

¹⁹⁴ WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopspublishing, 2022, (17) 30.

¹⁹⁵ WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopspublishing, 2022, (17) 31; ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7; DE WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, (693) 701; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1083; DE CLERCQ M., 'Commentaar bij 3.30 BW' in X. (eds), *Voorrechten en hypotheeken*, Wolters Kluwer, 2024, (5) 59; ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., 'Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk', *eNotariaat* 2021, (1) 62; DE WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, (693) 701; BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 833; BARNICH L., 'La publicité foncière dans la réforme du droit des biens', in BERNARD N., VAN GYSEL A.-C., LECOCQ P., (eds), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthémis, 2021, (201) 222; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 480.

*mate de gevolgen van een bepaalde handeling kunnen voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht, verbiedt zonder objectieve en redelijke verantwoording afbreuk te doen aan de rechtmatige verwachtingen van de burger, die in staat moet zijn de rechtsgevolgen van zijn handelingen te voorzien”.*¹⁹⁶ Deze definitie is de afbakening van rechtszekerheid in dit onderzoek.

De factoren voorzienbaarheid, duidelijkheid en toegankelijkheid zullen worden gebruikt om steeds te toetsen of er sprake is van meer of minder rechtszekerheid. De zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging moeten steeds blijven voldoen aan deze factoren van rechtszekerheid. De verschillende standpunten in de rechtsleer betreffende de interpretatie van de wetsartikelen¹⁹⁷ zijn niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid. Mijn inziens is het een constante afweging tussen het creëren van meer rechtszekerheid en het voorkomen van rechtsonzekerheid.

2. Verschillende elementen van de twee specifieke zakenrechtelijke gevolgen van overschrijving van een akte van erfopvolging

2.1 Discussie over effectieve of potentiële verkrijging en de erfkeuze

53. Het wetsartikel 3.30 §1 7° BW luidt als volgt: *“Rechtshandelingen onderworpen aan de overschrijving §1 Worden op het bevoegd kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie in hun geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register: 7° de akten van erfopvolging waarbij wordt vastgesteld dat **een persoon** een onroerend zakelijk recht **heeft verkregen** ter zake des doods.”*¹⁹⁸

54. Het wetsartikel 3.30 §2 tweede lid BW luidt als volgt: *“Onder paragraaf 1, 7°, geldt dat een akte tot vestiging, overdracht of vaststelling van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheek, uitgaande van iemand die niet aangewezen wordt in een overgeschreven akte van erfopvolging, **aan degenen die in deze akte worden aangewezen** of de rechtverkrijgenden van deze laatsten, niet tegenwerpelijk is.”*

Er is in deel II al uitgebreid toegelicht wat dit rechtsgevolg precies inhoudt. De rechtsleer interpreteert dit rechtsgevolg op verschillende manieren.¹⁹⁹ Het grootste discussiepunt betreft de vereiste van aanvaarding voor de bescherming van het rechtgevolg van de bijzondere (niet-) tegenstelbaarheid van een overschrijving van een akte van erfopvolging.

55. Wie wordt beschermd door de bijzondere (niet-)tegenstelbaarheid als rechtsgevolg van een overschrijving van een akte van erfopvolging? Geldt de bescherming voor iedere erfgerechtigde die tot de nalatenschap geroepen wordt of enkel diegenen die effectief onroerende zakelijke rechten hebben verkregen?²⁰⁰ Om hier een antwoord op te verkrijgen is het belangrijk om eerst te kijken wat er nu precies wordt bedoeld in het wetsartikel met “heeft verkregen”.²⁰¹

¹⁹⁶ DIRIX E. en TILLEMANS B. *De Valks Juridisch Woordenboek*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 400.

¹⁹⁷ Art. 3.30 §1 7° BW; Art. 3.30 §2 tweede lid BW.

¹⁹⁸ Art. 3.30 §1 7° BW.

¹⁹⁹ WILLEMOT C., ‘Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022’ in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knops publishing, 2022, (17) 31; ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7; DE WULF C., ‘Inleiding tot het nieuwe goederenrecht’, *T.Not.* 2020, (693) 701; VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1083.

²⁰⁰ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1064.

²⁰¹ Art. 3.30 §1 7° BW.

56. Bij een overlijden kunnen de erfgerechtigden de nalatenschap zuiver aanvaarden, aanvaarden onder boedelbeschrijving of verwerpen. Dit noemt men ook de erfkeuze.²⁰² Wanneer iemand een nalatenschap aanvaardt, gaat de overdracht van de onroerende zakelijke rechten in kwestie van rechtswege over op die erfgenaam. Er is dus geen overschrijving nodig om de overdracht tegenwerpelijk te maken aan derden.²⁰³ De akte zelf bewerkstelligt echter niet de overgang van de rechten, maar bevestigt deze enkel via de overschrijving.²⁰⁴ Dit is zeer belangrijk om in het achterhoofd te houden tijdens het lezen van deze scriptie.

Roeland is van mening dat een verkrijging een aanvaarding vereist.²⁰⁵ De erfkeuze in nalatenschappen in samenhang met de overschrijving van een akte van erfopvolging worden onafscheidelijk geacht. Dit kan zowel een zuivere aanvaarding zijn als een aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving. Erneux sloot zich ook aan bij deze visie.²⁰⁶ Dergelijke visie volgt de letter van de wet die een "verkrijging" vereist. Christian De Wulf ziet de aanvaarding ook als een vereiste en voegt daar een voorafgaande legatsafgifte aan toe, als extra vereiste.²⁰⁷ Dergelijke legatsafgifte kan gecombineerd worden met een akte van erfopvolging.²⁰⁸ Dit is tijd- en kosten besparend. Een legatsafgifte is nodig omdat legatarissen ten algemene titel en bijzondere legatarissen in principe nooit de "saisine" bezitten. Hierdoor moet de legatsafgifte steeds worden gevraagd. Er is geen bezitsrecht zolang de afgifte niet is ondertekend.²⁰⁹

In Frankrijk bestaat er zelfs een expliciete verplichting tot aanvaarding in de wet.²¹⁰ Er wordt in het attest opgenomen welke erfgenamen hebben aanvaard, alsook met welke modaliteiten.²¹¹ Daar kan er dus geen discussie bestaan over de al dan niet aanvaarding. In Nederland is er ook een verplichte vermelding van de erfkeuze bij de opmaak van een "verklaring van erfrecht". Het is echter dus ook mogelijk dat de akte enkel aangeeft dat er nog geen erfkeuze is uitgeoefend.²¹²

57. Is het voldoende dat één persoon heeft aanvaard? Deze vraag komt verder uit de vraag naar de draagwijdte van de bewoording "een persoon" in het wetsartikel.²¹³

Roeland stelt dat één aanvaarding van de nalatenschap volstaat voor de opmaak en overschrijving van een akte van erfopvolging. Zonder een daadwerkelijke verkrijging van onroerende zakelijke rechten maken potentiële verkrijgers geen deel uit van de publiciteitsketting.²¹⁴ Volgens deze visie

²⁰² DEKKERS R. en CASMAN H., *Handboek Burgerlijk Recht*, Intersentia, 2010, 335.

²⁰³ DE CLERCQ M., 'Commentaar bij 3.30 BW' in X. (eds), *Voorrechten en hypotheeken*, Wolters Kluwer, 2024, (5) 59.

²⁰⁴ Ibid.

²⁰⁵ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 6.

²⁰⁶ ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., 'Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk', *eNotariaat* 2021, (1) 62.

²⁰⁷ DE WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, (693) 701.

²⁰⁸ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1069; ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 10.

²⁰⁹ BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 833; ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 10.

²¹⁰ Art. 28 3° Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière; Art. 29 Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

²¹¹ BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 95, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

²¹² Art. 4.188 lid 1 a) NBW.

²¹³ Art. 3.30 §1 7° BW.

²¹⁴ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 11.

kunnen derden hun authentieke akten tegenwerpen aan potentiële verkrijgers vermeld in een akte van erfopvolging, omdat deze geen effectieve onroerende zakelijke rechten hebben verkregen.²¹⁵ Een vereiste voor de aanbidding tot publiciteit is een verkrijging. Een vereiste voor een verkrijging is een aanvaarding.²¹⁶ Hierdoor wordt vaak eerst een attest van erfopvolging opgemaakt omdat er niet kan worden gewacht op een aanvaarding voor het vrij maken van de tegoeden.²¹⁷ Het niet uitoefenen van de erfkeuze mag niet de andere erfgerechtigden, die de erfkeuze wel hebben uitgeoefend, verhinderen.²¹⁸

Sommige rechtsleer stelt zich de vraag of alle erfgerechtigden de erfkeuze al moeten hebben gemaakt voor de opmaak van een akte van erfopvolging.²¹⁹

Christian De Wulf stelt dat iedereen zijn erfkeuze moet hebben uitgevoerd vooraleer een akte van erfopvolging kan worden opgemaakt. Hij stelt dat het aanbevolen is dat notarissen een akte van erfopvolging pas opstellen na een verklaring van aanvaarding van de rechthebbenden die optreden bij de authentieke akte van erfopvolging.²²⁰

58. Andere rechtsleer geeft aan dat een aanvaarding niet vereist is en dat de louter potentiële verkrijging van onroerende zakelijke rechten volstaat voor de toepassing van art. 3.30 §1 7° BW.²²¹ Voor deze auteurs is een aanvaarding dus geen vereiste voor een overschrijving. Het louter erfgerechtigde zijn volstaat voor de overschrijving. Eerst baseerde de visie zich op de formulering van het artikel 1240bis oud BW.²²² Voor Maarten De Clercq volstaat ook een potentiële verkrijging, maar hij beargumenteert toch ook dat notarissen best eerst kunnen aangeven of de nalatenschap al aanvaard is of niet.²²³

De wetgever heeft een zeer duidelijk standpunt ingenomen bij de invoering van het vernieuwde artikel 4.59 BW.²²⁴ De wetgever heeft in 4.59 BW de doelgroep voor de opmaak van attesten en akten van erfopvolging duidelijk breed geïnterpreteerd.²²⁵ Volgens de wetgever komen potentiële verkrijgingen in aanmerking voor overschrijvingen. Het lijkt mij zeer duidelijk dat deze keuze getracht heeft het probleem dat zich in de rechtsleer voordeed te ontcrachten en rechtszekerheid te bieden.

²¹⁵ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 11; WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopspublishing, 2022, (17) 30.

²¹⁶ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 5.

²¹⁷ DE WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, (693) 704.

²¹⁸ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 6.

²¹⁹ WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopspublishing, 2022, (17) 31.

²²⁰ DE WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, (693) 701.

²²¹ WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopspublishing, 2022, (17) 31; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1083; DE CLERCQ M., 'hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Alois Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 441; BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 836.

²²² BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 836.

²²³ DE CLERCQ M., 'hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Alois Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 445.

²²⁴ Wet 30 juli 2022 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken II, *BS* 8 augustus 2022.

²²⁵ GOOSSENS E., 'Les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés!', *T.E.P* 2023/1, (5) 7.

59. Benjamin Verheye schreef in zijn literatuur al voor de aanpassing van 4.59 BW waarom potentiële verkrijgingen volstaan.²²⁶ Na de aanpassing bevestigde hij die visie in een zeer kort, maar kernachtig artikel.²²⁷ De argumentatie die hij aanhaalt is hieronder verwerkt.

Ten eerste volstaat potentiële verkrijging omdat het de bedoeling van de wetgever was, om in boek 3 van het goederenrecht bij onroerende publiciteit, de bestaande lacunes in het recht zo goed als mogelijk te verhelpen. De overschrijving van de akte van erfopvolging is daar het voorbeeld bij uitstek van. De overschrijving van een akte van erfopvolging laten afhangen van een voorafgaandelijke aanvaarding zou de doelstelling tot bekomen van overschrijvingen tegenwerken.²²⁸ Een belemmering in de vorm van een aanvaarding zou volgens mij zelfs ingaan tegen de wetgever zijn eigen logica.

Ten tweede zou de normale sanctie van tegenwerpelijkheid bij een overschrijving van een akte van erfopvolging niet gepast hebben en de wetgever was zich daarvan bewust.²²⁹ Daarom zijn er twee specifieke rechtsgevolgen ingevoerd die zowel erfgerechtigden als erfgenamen effectief aanzetten tot het overschrijven van een akte van erfopvolging.²³⁰ Zonder overschrijving zijn ze belemmerd in het beschikken over hun verkregen onroerende zakelijke rechten en niet beschermd tegen derden. Een grotere stimulans tot overschrijving zonder eraan een "verplichte" termijn te plakken is in mijn ogen niet mogelijk.

De overschrijving is ook belangrijk voor de rechtszekerheid van derden. Door publicatie zijn derden op de hoogte van aanspraken van de erfgerechtigden of erfgenamen. Hierdoor kunnen ze de partijen aanzetten tot het maken van een erfkeuze. Door bepaalde derden kunnen erfgerechtigden zelfs gedwongen worden hun erfkeuze te maken.²³¹

Ten derde heeft de wetgever bij onroerende publiciteit zelf potentiële verkrijgingen toegelaten in boek 3 Goederenrecht. Een voorbeeld hiervan is artikel 3.30 §1 5° BW. Inhoudelijk zorgt dit artikel ervoor dat voorkeur-, voorkoop- of optierechten op onroerende zakelijke rechten in authentieke aktes kunnen worden onderworpen aan onroerende publiciteit op het AAPD-kantoor. De verkrijging van de onroerende zakelijke rechten gebeurt daar enkel door uitoefening van de voorkeur-, voorkoop of optierechten. In dit opzicht is er geen probleem voor eventuele potentiële verkrijgingen bij artikel 3.30 §1 7° BW.²³²

Verheye argumenteert zelfs dat in principe pas na dertig jaar alle verkrijgers effectief de onroerende zakelijke rechten zullen verkrijgen. Er kunnen tot dertig jaar na het overlijden erfgerechtigden hun

²²⁶ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1064.

²²⁷ VERHEYE B., 'De akte van erfopvolging: een samenspel tussen art. 3.30 en 4.59 BW', *R.W* 2022-2023/3, 82.

²²⁸ VERHEYE B., 'De akte van erfopvolging: een samenspel tussen art. 3.30 en 4.59 BW', *R.W* 2022-2023/3, 82; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

²²⁹ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

²³⁰ Art. 3.30 §2 tweede lid BW.

²³¹ Art. 4.37 §2 BW; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1067; VERHEYE B., 'De akte van erfopvolging: een samenspel tussen art. 3.30 en 4.59 BW', *R.W* 2022-2023/3, 82.

²³² VERHEYE B., 'De akte van erfopvolging: een samenspel tussen art. 3.30 en 4.59 BW', *R.W* 2022-2023/3, 82.

erfkeuze uitoefenen.²³³ Dus in principe is ieder erfverkrijging gedurende die dertig jaar vanuit een bepaald standpunt "louter potentieel".²³⁴

60. De nieuwe verwoording in het wetsartikel kiest duidelijk voor een brede groep van personen die worden aangeduid.²³⁵ De argumenten dat de draagwijdte van de overschrijving en de rechtsgevolgen reikt tot potentiële verkrijgen zijn overtuigend.²³⁶ Personen die potentiële rechten hebben op de nalatenschap zullen dus beschermd zijn door het rechtsgevolg. Als een erfgerechtigde de nalatenschap nog niet heeft aanvaard, maar wel wordt opgenomen in de akte van erfopvolging, zal hij kunnen genieten van de bijzondere niet-tegenwerpelijke. Derden kunnen hun aktes niet tegenwerpen aan personen vermeld in de akte van erfopvolging. De aanvaarding van de nalatenschap die de verkrijging van de onroerende zakelijke rechten bepaald is niet noodzakelijk en staat los van de mogelijkheid tot het opmaken en overschrijven van de akte van erfopvolging. De onduidelijkheid over de bewoording van "aangewezen personen" in artikel 3.30 §2, tweede lid BW betreft ook een discussie over de potentiële of effectieve verkrijgingen. Naar analogie wordt er dus geconcludeerd dat met "aangewezen personen" ook bedoeld wordt "zij die tot de nalatenschap geroepen worden" en niet enkel "zij die de nalatenschap hebben aanvaard".

61. Frédéric Lalière vind dat er vier verschillende doelen zijn betreffende de akte van erfopvolging. Het onroerende, bevrijdende, informatieve en gerechtelijke doel. De akte van erfopvolging heeft dus een veel bredere strekking dan de term doet denken.²³⁷ Voor de overschrijving van akten van erfopvolging met een onroerend doel is een aanvaarding aangewezen. Dit beargumenteert hij zelfs na de inwerkingtreding van het nieuwe artikel 4.59 BW. De erfkeuze kan nog steeds beter voorafgaan aan de opmaak en overschrijving van een akte van erfopvolging. Hij gaat zelfs zo ver dat volgens hem, op basis van art. 4.59 §5 BW, de notaris zijn ambt mag weigeren voor de opmaak en overschrijving van de akte van erfopvolging. In mijn opinie is deze conclusie niet af te leiden uit artikel 4.59 §5 BW.²³⁸

62. Dit onderzoek sluit zich aan bij de mening van de wetgever dat ook louter potentiële verkrijgingen via een akte van erfopvolging kunnen worden overgeschreven.²³⁹ Het is belangrijk dat ook potentiële verkrijgers beschermd worden tegen derden. Voor de bijzondere (niet-)tegenstelbaarheid is de bescherming van een brede groep absoluut verantwoord door bovenstaande argumentatie.²⁴⁰

Mijns inziens zijn er toch enkele bedenkingen over potentiële verkrijgingen en de weigering van publiciteit (het tweede zakenrechtelijk gevolg). Het zakenrechtelijke gevolg van weigering tot publiciteit is echter volgens mij enkel gericht op personen die de nalatenschap al hebben aanvaard. Als de personen willen beschikken over de onroerende zakelijke rechten die ze verkrijgen uit hoofde

²³³ Art. 4.36 §2 BW.

²³⁴ VERHEYE B., 'De akte van erfopvolging: een samenspel tussen art. 3.30 en 4.59 BW', *R.W* 2022-2023/3, 82.

²³⁵ Art. 4.59 §1 BW.

²³⁶ VERHEYE B., 'De akte van erfopvolging: een samenspel tussen art. 3.30 en 4.59 BW', *R.W* 2022-2023/3, 82.

²³⁷ VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 299.

²³⁸ LALIERE F., 'Délivrer un acte d'hérédité avant l'exercice de l'option héréditaire ? Réflexions – propositions de clauses' in Fednot (ed.), Feestbundel naar aanleiding van de honderste verjaardag van het comité voor studie en wetgeving onder de Hoge Bescherming van Zijne Majesteit de Koning, die Keure, 2023, 289.

²³⁹ Art. 4.59 BW; Wet 30 juli 2022 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken II, *BS* 8 augustus 2022.

²⁴⁰ *Supra* nr. 52-54.

de nalatenschap, zal een aanvaarding vereist zijn. Wanneer een potentiële verkrijger beschikt heeft over zijn onroerende zakelijke rechten zal hij effectieve verkrijger zijn geworden zonder uitdrukkelijke aanvaarding. Er kan namelijk ook stilzwijgend worden aanvaard en een beschikking is dan ook een daad van stilzwijgende aanvaarding.²⁴¹

Dus ook al is de aanvaarding niet vereist, lijkt het mij toch steeds aangewezen om eerst uitdrukkelijk te aanvaarden bij een overschrijving van een akte van erfopvolging. De verplichting tot aanvaarding kan inderdaad niet worden opgelegd, maar in de context van een overschrijving met dergelijke zakenrechtelijke gevolgen lijkt een aanvaarding duidelijk gewenst door zowel de notaris, het AAPD-kantoor, evenals de partijen betrokken bij de nalatenschap en derden. Bij een aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving is de tussenkomst van een notaris vereist. De zuivere aanvaarding van de nalatenschap kan daarentegen stilzwijgend gebeuren of door middel van een eenvoudige verklaring.²⁴² De potentiële verkrijgers kunnen beschermd worden, maar de stimulans tot aanvaarding is niet naast hen neer te leggen.

63. In het licht van het rechtszekerheidsbeginsel kunnen we concluderen dat de discussie betreffende de vereiste van aanvaarding van de nalatenschap bij een overschrijving van een akte van erfopvolging de rechtszekerheid niet bevordert. Het was eerst niet duidelijk en voorzienbaar wie beschermd werd door de bijzondere (niet-)tegenstelbaarheid. Hierdoor wisten rechtsonderhorigen niet of een aanvaarding vereist was bij de overschrijving van een akte van erfopvolging. De wetgever heeft wel een poging gedaan de rechtszekerheid te waarborgen door in de nieuwe verwoording van artikel 4.59 BW te kiezen voor een brede groep van personen die kunnen worden aangeduid in de akte van erfopvolging.²⁴³ De wet is nu duidelijk, voorzienbaar en toegankelijk. De algemene rechtszekerheid is dus voor mij gewaarborgd doordat er nu zekerheid is over wie beschermd wordt door de bijzondere (niet-)tegenstelbaarheid.

Het zakenrechtelijke gevolg van weigering tot publiciteit is echter volgens mij gericht op personen die rechten hebben verkregen en bijgevolg de nalatenschap al hebben aanvaard.²⁴⁴ In het licht van rechtszekerheid is dit rechtsgevolg duidelijk en voorzienbaar. Voor personen die willen beschikken over de onroerende zakelijke rechten die ze verkregen hebben via de nalatenschap, zal een aanvaarding vereist zijn. Hier is weinig onduidelijkheid over. Rechtszekerheid is dus ook hier gewaarborgd.

2.2 Geen bepaalde termijn voor de overschrijving van een akte van erfopvolging maar een "uiterst variabele termijn"

64. Er is expliciet gekozen om geen termijn te koppelen aan de overschrijving van een akte van erfopvolging.²⁴⁵ Tegengestelde standpunten over de termijn zijn niet aanwezig.

²⁴¹ DEKKERS R. en CASMAN H., *Handboek Burgerlijk Recht*, Intersentia, 2010, 353-354.

²⁴² DEKKERS R. en CASMAN H., *Handboek Burgerlijk Recht*, Intersentia, 2010, 353-354.

²⁴³ Art. 4.59 §1 BW.

²⁴⁴ DEKKERS R. en CASMAN H., *Handboek Burgerlijk Recht*, Intersentia, 2010, 353-354.

²⁴⁵ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7; ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., 'Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk', *eNotariaat* 2021, (1) 64.

De erfgerechtigde heeft in principe dertig jaar tijd om zijn erfkeuze te maken. Dit erfrechtelijk rechtsbeginsel blokkeren door een termijn op te leggen voor de overschrijving van een akte van erfopvolging, ging de hervorming van het goederenrecht te boven.²⁴⁶

65. Toch heeft de wetgever gezorgd voor een stimulans tot overschrijving van de akte van erfopvolging door de invoering van de twee specifieke rechtsgevolgen.²⁴⁷ Hierdoor is er toch ook een “uiterste variabele” termijn.²⁴⁸ Zolang de akte van erfopvolging niet is overgeschreven zal er ook niet genoten kunnen worden van de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging.²⁴⁹ Er moet in principe niet verplicht worden overgeschreven zolang de erfgerechtigden niet willen beschikken over de onroerende zakelijke rechten. Niet enkel voor de mogelijkheid tot beschikking, maar voor de bescherming tegen derden is het belangrijk dat er zo snel mogelijk wordt overgeschreven.²⁵⁰ De termijn is dus bepaald en afhankelijk van de wil tot beschikking of bescherming van uw onroerende zakelijke rechten.

66. In het licht van rechtszekerheid creëert de keuze om geen termijn op te leggen rechtsonzekerheid. Men weet niet wanneer de akte van erfopvolging zal worden overgeschreven. Impliciet wordt er wel de “uiterst variabele” termijn opgelegd door de weigering tot publiciteit. Hierdoor is er toch al meer duidelijk, voorzienbaar en toegankelijk wanneer een overschrijving moet plaatsvinden. Voor de beschikking moet er eerst een akte van erfopvolging zijn overgeschreven. Bovendien heeft de wetgever duidelijk rekening gehouden met de andere erfrechtelijke beginselen. Hierdoor wordt de al bestaande rechtszekerheid gewaarborgd. Eventueel hadden ze de uiterste termijn van 30 jaar voor de erfkeuze kunnen toevoegen aan het wetsartikel. De wetgever heeft hier niet voor gekozen en dit beginsel impliciet gewaarborgd.²⁵¹

Naast de specifieke rechtsgevolgen is er bijkomend nog een extra stimulans ingebouwd om de akte van erfopvolging snel na het overlijden over te schrijven. Binnen de zes maanden na het overlijden kan men een gratis akte van erfopvolging te laten opmaken bij het AAPD-kantoor of bij de notaris met een minimum aan ereloon voor de opmaak en zonder bijkomende rechten en kosten.²⁵² De eerste zes maanden na het overlijden is de akte vrijgesteld van registratierechten, overschrijvingskosten op het AAPD en recht op geschriften zowel bij de notaris als op het AAPD-kantoor.²⁵³ Mijn inziens is dit toch ook een zeer belangrijke stimulans om in de eerste zes maanden de akte van erfopvolging te laten overschrijven.

67. In Frankrijk is er wel een termijn voor de overschrijving bepaald. Er moet binnen de zes maanden na het overlijden en binnen vier maanden vanaf het aanstellen van de notaris een attest worden opgemaakt via notariële akte. Als partijen binnen termijn van 10 maanden na overlijden een

²⁴⁶ ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7.

²⁴⁷ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 ‘Goederen’ in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

²⁴⁸ ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7.

²⁴⁹ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1060-1061.

²⁵⁰ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1060-1061.

²⁵¹ ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7.

²⁵² Zie *Supra* nr.32

²⁵³ Art. 161 16° Wetboek der registratie- hypotheek- en griffierechten; Art. 21 15° Wetboek diverse rechten en taksen; VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., ‘bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW’, *Not.Fisc.M.* 2024/9, (289) 331.

akte van verdeling overschrijven moet ook, zoals in België, geen attest meer worden overgeschreven.²⁵⁴

In Nederland is er geen termijn omdat de inschrijving daar bij overgangen ter zake des doods facultatief zijn.²⁵⁵ Als stimulans geldt daar dat als de erfopvolging binnen drie maanden na overlijden is ingeschreven eerdere rechtshandelingen na overlijden toch niet-tegenwerpelijk zullen zijn. Dit betreft ook de bescherming van bijzondere (niet-)tegenstelbaarheid zoals in België.²⁵⁶

2.3 Meerdere akten van erfopvolging

68. Er kunnen meerdere akten van erfopvolging worden opgemaakt en overgeschreven op verschillende momenten omdat ieder persoon die tot de nalatenschap is geroepen zelf kan beslissen wanneer hij zijn erfkeuze maakt en bij welke notaris zij hun akte van erfopvolging laten opmaken en overschrijven.²⁵⁷ Het niet uitoefenen van de erfkeuze mag niet de andere erfgerechtigden die de erfkeuze wel al hebben uitgeoefend verhinderen.²⁵⁸ Doordat er verschillende akten van erfopvolging kunnen worden opgemaakt, kan bij de eerste akte van erfopvolging niet altijd met uitsluitel worden vastgelegd op welk deel iedere persoon recht heeft. Enkel het minimumaandeel en maximaal aandeel kan al worden aangegeven.²⁵⁹ Roeland beargumenteert dat latere akten van erfopvolging voorrang hebben op eerdere akten van erfopvolging. Latere akten zullen niet enkel de nieuwigheden vermelden, maar ook de volledige onroerende devolutie opnieuw opnemen in de vernieuwde akte van erfopvolging. Hierdoor worden eerdere verkrijgingen van onroerende zakelijke rechten bevestigd en gepreciseerd.²⁶⁰ Meerdere akten van erfopvolging opmaken verhoogt ook de totale kostprijs van de afhandeling van de nalatenschap. Verschillende akten van erfopvolging kunnen er ook voor zorgen dat er fundamentele verschillen aanwezig kunnen zijn, zodat de akten niet meer in overeenstemming zijn.²⁶¹

69. De fundamentele verschillen en de onmogelijkheid om meteen al aan te geven welk deel aan wie toebehoort beïnvloeden de duidelijkheid en voorzienbaarheid. Rechtszekerheid wordt dus zeker niet geoptimaliseerd door meerdere akten van erfopvolging. Volgens mij is de mogelijkheid tot opmaak van meerdere akten van erfopvolging echter wel belangrijk om foutieve akten van

²⁵⁴ Art. 29 Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière; BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 95, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

²⁵⁵ BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 46-47, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

²⁵⁶ Art. 3.17 lid 1 b) NBW; Art. 3.24 lid 3 NBW; BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, 46, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

²⁵⁷ Art. 19 KB 21 september 2005 tot goedkeuring van de deontologische code vastgesteld door de nationale kamer van notarissen, *BS* 3 november 2005; BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 827; ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 14.

²⁵⁸ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 6.

²⁵⁹ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 9.

²⁶⁰ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 14.

²⁶¹ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1067; BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 821; WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopsublishing, 2022, (17) 25.

erfopvolging te kunnen verbeteren met een wijzigende akte zodat rechtszekerheid toch kan worden gegarandeerd.

2.4 Foutieve akten van erfopvolging

70. Roeland geeft aan dat het mogelijk is dat er gebrekkige akten van erfopvolging worden overgeschreven. De gebrekkigheid kan te wijten zijn aan de complexiteit van de devolutie.²⁶² Een akte van erfopvolging kan ook gebrekkig zijn omdat er een later testament is verschenen of de devolutie kan toch aangepast zijn door een geslaagde inkorting van een legaat.²⁶³

Personen kunnen foutief aangeduid zijn in de akte van erfopvolging, zonder werkelijk erfgenaam te zijn. Hierdoor kunnen voorrangskonflikten ontstaan tussen partijen die beïnvloed worden door een overschrijving van een akte van erfopvolging met foutief aangewezen personen.²⁶⁴

71. Barnich heeft de impact van fouten in een overgeschreven akte van erfopvolging bekeken in functie van partijen tussen welke geschillen kunnen ontstaan, en dit vanuit het oogpunt van de rechtsgevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging.²⁶⁵

Ten eerste haalt hij aan dat conflicten kunnen ontstaan tussen foutieve aangewezen personen in de akte van erfopvolging en derden die hebben gehandeld met werkelijke erfgenamen. Barnich geeft duidelijk voorrang aan de foutief aangewezen personen en niet aan de werkelijke erfgenamen, omdat hij vindt dat de wettekst over de rechtsgevolgen voorrang geeft aan hen die worden aangewezen in overgeschreven akte van erfopvolging.²⁶⁶ Hij primeert degenen die hebben overgeschreven, ook al zijn dat niet de werkelijke erfgenamen, maar foutief aangewezen personen.

Andere rechtsleer geeft aan dat over de meeste conflicten tussen partijen artikel 3.30 §1 7° BW zich niet uitspreekt. Een schijnerfgenaam krijgt geen voorrang, maar wel eventuele derden te goeder trouw die met de foutieve erfgenamen hebben gehandeld. De bescherming van de derde zal afhangen van de toepassing van de algemene bescherming van het rechtmatig vertrouwen in de hypothecaire registers.²⁶⁷

Ten tweede kunnen er volgens Barnich ook conflicten ontstaan tussen derden die hebben gehandeld met foutief aangeduide personen in de overgeschreven akte van erfopvolging en derden die hebben gehandeld met werkelijke erfgenamen. Voorrang wordt gegeven aan de derden die gehandeld hebben met de schijnerfgenaam op voorwaarde dat ze te goeder trouw waren.²⁶⁸ De voorrang wordt bepaald afhankelijk van de publicatie. Als zowel de schijnerfgenaam als de werkelijke erfgenaam

²⁶² ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 12.

²⁶³ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1070.

²⁶⁴ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 12.

²⁶⁵ BARNICH L., 'La publicité foncière dans la réforme du droit des biens', in BERNARD N., VAN GYSEL A-C., LECOCQ P., (eds), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthemis, 2021, (201) 218-222.

²⁶⁶ BARNICH L., 'La publicité foncière dans la réforme du droit des biens', in BERNARD N., VAN GYSEL A-C., LECOCQ P., (eds), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthemis, 2021, (201) 221.

²⁶⁷ SAGAERT V., VAVAKOURIS F., ANTHONI E., 'Actuele ontwikkelingen inzake privaat vastgoedrecht (2019-2022)', in GUYAERT D en SAGAERT V. (eds), *Vastgoedrecht*, intersentia, 2023, (1) 47.

²⁶⁸ BARNICH L., 'La publicité foncière dans la réforme du droit des biens', in BERNARD N., VAN GYSEL A-C., LECOCQ P., (eds), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthemis, 2021, (201) 221.

overgeschreven hebben, geldt de bescherming van een derde te goeder trouw die met de persoon heeft gehandeld die als eerste heeft overgeschreven, ook al is dat een schijnerfgenaam.²⁶⁹

Ten slotte kunnen er conflicten ontstaan tussen derden die hebben gehandeld met schijnerfgenamen die zijn aangeduid in de overgeschreven akte van erfopvolging en de niet overgeschreven “werkelijke” erfgenamen. Barnich wijkt hier af van zijn voorgaande conclusies en geeft aan dat de derden hier niet beschermd zullen zijn. Hij geeft toe dat de akten tot vestiging, overdracht of vaststelling door de werkelijke erfgenamen niet-tegenwerpelijik zullen zijn aan de derden zolang de werkelijke erfgenamen niet hun akte van erfopvolging laten overschrijven.²⁷⁰ Toch beargumenteert Barnich dat de derden niet beschermd zullen zijn tegen het eigendomsrecht zelf, dat automatisch tegenwerpelijik is.²⁷¹

72. Mijn inziens en volgens anderen is deze visie niet correct.²⁷² Op basis van het cassatiearrest van 22 januari 2021 kan worden aangenomen dat deze derden in principe wel beschermd zijn.²⁷³ Derden zijn beschermd, zelfs al hebben ze gehandeld met een foutief aangeduide persoon in de overgeschreven akte van erfopvolging. In vorige voorbeelden wordt ook steeds voorrang gegeven aan de bescherming van de derde. Plots een andere mening daarover hebben is bizar.

Het is wel belangrijk om te melden dat de werkelijke erfgenamen wel steeds hun verhaalrecht kunnen uitoefenen op de schijneigenaars.²⁷⁴ Dit verhaalrecht komt verder uit het algemeen volgrecht van zakelijke rechten.²⁷⁵

73. Belanghebbenden willen vaak graag de foutieve overgeschreven akte van erfopvolging corrigeren. In principe is het niet mogelijk om een overgeschreven authentieke akte nog aan te passen.²⁷⁶ Eventueel kan er een wijzigende akte verleden worden bij de notaris in de vorm van een nieuwe akte van erfopvolging. Dit is mogelijk omdat er meerdere akten van erfopvolging kunnen bestaan. Dit is geen akte die enkel materiële vergissingen rechtzet, maar wijzigt inhoudelijke fouten. De nieuwe akte wijzigt en verbetert, maar neemt ook opnieuw de hele onroerende devolutie en alle facetten die correct waren in de vorige akte van erfopvolging terug op.²⁷⁷ In Frankrijk maakt men dan een “attestation rectificative” op en schrijft deze over.²⁷⁸

Het is belangrijk dat belanghebbenden kunnen openbaar maken dat er een fout aanwezig is in de akte van erfopvolging, zodat ze hun rechten kunnen vrijwaren tegen derden. Dit omdat we net hebben aangegeven dat derden te goeder trouw beschermd zijn, ook wanneer ze uitgegaan zijn van

²⁶⁹ SAGAERT V., VAVAKOURIS F., ANTHONI E., ‘Actuele ontwikkelingen inzake privaats vastgoedrecht (2019-2022)’, in GUYAERT D en SAGAERT V. (eds), *Vastgoedrecht*, intersentia, 2023, (1) 47.

²⁷⁰ BARNICH L., ‘La publicité foncière dans la réforme du droit des biens’, in BERNARD N., VAN GYSEL A-C., LECOCQ P., (eds), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthemis, 2021, (201) 222.

²⁷¹ BARNICH L., ‘La publicité foncière dans la réforme du droit des biens’, in BERNARD N., VAN GYSEL A-C., LECOCQ P., (eds), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthemis, 2021, (201) 222.

²⁷² SAGAERT V., VAVAKOURIS F., ANTHONI E., ‘Actuele ontwikkelingen inzake privaats vastgoedrecht (2019-2022)’, in GUYAERT D en SAGAERT V. (eds), *Vastgoedrecht*, intersentia, 2023, (1) 47.

²⁷³ Cass. 22 januari 2021, C.20.0143.N/1, ECLI:BE:CASS:2021:ARR.20210122.IN.29.

²⁷⁴ ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 13; VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1067.

²⁷⁵ Art. 3.4 tweede lid BW.

²⁷⁶ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1071.

²⁷⁷ ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 14.

²⁷⁸ Art. 29 tweede lid Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ; VERHEYE B., ‘Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?’ in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 311-313.

een fout in de akte van erfopvolging.²⁷⁹ Er is geen specifieke wettelijke bepaling die dergelijke wijzigingen organiseert. Benjamin Verheye haalt het eventuele gebruik van een kantmelding aan.²⁸⁰ De kantmelding vormt een uitzondering op het principe dat overgeschreven authentieke akte niet meer kunnen worden aangepast.²⁸¹

74. Roeland geeft aan dat wanneer de notaris fouten opmerkt in de akte van erfopvolging deze niet op eigen initiatief mag rechtzetten, zonder enige toestemming van betrokkenen. Wanneer toestemming van betrokken niet wordt bereikt, kan er geen wijzigende akte worden opgemaakt. Indien er betwistingen bestaan rond verbeteringen van fouten of interpretaties en geen onderling akkoord gesloten kan worden, heeft de notaris de plicht om de partijen door te verwijzen naar de rechtbank. Roeland geeft aan dat de wetgever dergelijke discussie over devolutie heeft voorzien door in artikel 3.30 §1 8° BW te verwijzen naar de akte van erfopvolging. In dit opzicht zou een vonnis van de rechtbank gelden als titel, zoals een akte van erfopvolging. Eveneens kan hier de aangehaalde kantmelding ook gebruik worden om kennis te geven van de procedure voor de rechtbank.²⁸²

Roeland stelt zich zelfs de vraag of de notaris niet verplicht is tot het herstellen van een inhoudelijke fout. Notarissen zijn in bepaalde situaties verplicht om herstellend te werk te gaan. Wanneer er verzocht wordt tot het opmaken van een nieuwe akte van erfopvolging met een andere devolutie, is voorzichtigheid belangrijk. Een wijziging van de devolutie kan namelijk enorme gevolgen hebben voor bepaalde erfgenamen. De notaris die een fout in de oorspronkelijke akte van erfopvolging opmerkt moet dit verplicht melden aan de notaris die de oorspronkelijke akte heeft opgemaakt en overgeschreven.²⁸³

75. Geen antwoord kunnen bieden om mogelijke fouten op te lossen, betekent voor mij rechtsonzekerheid. Fouten kunnen altijd gebeuren en een eenduidige oplossing voor dergelijke problemen is cruciaal voor de rechtszekerheid. Het feit dat er in principe nog steeds een negatief publiciteitssysteem heerst, dat niet garant staat voor de correctheid van overgeschreven akte, bevordert de voorzienbaarheid niet.²⁸⁴ Er kan ook geredeneerd worden dat doordat men weet dat de overgeschreven akte van erfopvolging niet altijd juist kan zijn, er een grotere alertheid moet aanwezig zijn bij zowel de notarissen, het AAPD als de betrokken partijen. De verantwoordelijkheid aan hun zijde zal in mijn ogen dus veel grotere zijn. Enkel deze opvatting zou al een aanmoediging kunnen zijn om een wettelijk kader te bepalen rond de mogelijkheid om fouten te kunnen verbeteren. De wijzigende akte die inhoudelijke fouten kan corrigeren en de mogelijkheid om meerdere akten van erfopvolging op te stellen bestaan al, maar zoals Benjamin Verheye aanhaalt zou in de

²⁷⁹ SAGAERT V., VAVAKOURIS F., ANTHONI E., 'Actuele ontwikkelingen inzake privaats vastgoedrecht (2019-2022)', in GUYAERT D en SAGAERT V. (eds), *Vastgoedrecht*, intersentia, 2023, (1) 47; BARNICH L., 'La publicité foncière dans la réforme du droit des biens', in BERNARD N., VAN GYSEL A-C., LECOCQ P., (eds), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthemis, 2021, (201) 218-222; ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 13

²⁸⁰ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1071.

²⁸¹ Art. 3.32-33 BW; BYTTEBIER K., *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 206.

²⁸² ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 14-15.

²⁸³ Art. 17 KB 21 september 2005 tot goedkeuring van de deontologische code vastgesteld door de nationale kamer van notarissen, *BS* 3 november 2005; ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 14-15.

²⁸⁴ DE CLERCQ M., *Hypothecaire publiciteit*, Intersentia, 2021, 4; DE CLERCQ M., 'Nieuwigheden inzake hypothecaire publiciteit' in DE CLERCQ M., BRULOOT D. en LINDEMANS R. (eds.), *Beslag en insolventierecht*, VLN-Congres, 2022, (1) 19-24.

kantmelding van de foutieve overgeschreven akte van erfopvolging wel kunnen worden aangegeven dat deze fouten bevat, met een eventuele verwijzen naar de nieuwe wijzigende akte van erfopvolging.

2.5 Eenzijdig opstellen van akte van erfopvolging door notaris

76. De overschrijving van een akte van erfopvolging vereist een authentieke akte, maar heeft vervolgens geen specifieke vereisten.²⁸⁵ Er is een discussie ontstaan in de rechtsleer over de mogelijkheid van de notaris om een akte van erfopvolging eenzijdig op te stellen en over te schrijven zoals hij een attest van erfopvolging opmaakt.²⁸⁶ Het opstellen van de akte van erfopvolging door de notaris moet wel steeds worden verzocht door de betrokken partijen. Een notaris kan niet op zichzelf een akte van erfopvolging opstellen en overschrijven zonder hiertoe verzocht te zijn geweest.

77. Roelands standpunt gaat uit van een aanvaarding voor de overschrijving van een akte van erfopvolging. Wanneer de notaris een duidelijke aanvaarding heeft van de erfgenamen kan de notaris eenzijdig optreden zonder te betrokken erfgenamen de akte te laten ondertekenen.²⁸⁷ In een bijdrage op het e-notariaat wordt aangegeven dat een voorafgaande aanvaarding is vereist, eventueel kan er ook een verklaring van aanvaarding in de akte van erfopvolging worden opgenomen. Dit zou betekenen dat de betrokken partij ondertekent, hierdoor treedt de notaris dan niet eenzijdig op.²⁸⁸ De Wulf neemt een zeer voorzichtig standpunt in. Hij zou notarissen toch aanbevelen de akte van erfopvolging steeds te laten ondertekenen. Met het oog op aansprakelijkheid is een rechtszekere weg voor de notaris belangrijk. Hij zou de akte van erfopvolging opstellen op verklaring van de rechthebbende die ook mee zouden ondertekenen.²⁸⁹

78. Verheye gaat ervan uit dat een voorafgaande aanvaarding niet vereist is, doordat de wetgever duidelijk aangeeft dat potentiële verkrijgingen voor een overschrijving volstaan. Volgens hem is in principe een eenzijdige opstelling en overschrijving van een akte van erfopvolging wel nog steeds mogelijk. Een akte van erfopvolging die enkel ondertekend is door de notaris zal rechtsgeldig zijn en bij de overschrijving worden aanvaard.²⁹⁰

Wanneer de opmaak van een akte van erfopvolging wordt overgelaten aan het AAPD-kantoor staat in het aanvraagformulier automatisch de verklaring tot zuivere aanvaarding. Erfgenamen kunnen dit invullen, maar zijn hier niet toe verplicht. Dit is ook een indicatie dat een voorafgaande aanvaarding van de nalatenschap niet is vereist.²⁹¹

²⁸⁵ Art.3.31 BW; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1060.

²⁸⁶ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1060; ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7-8; DE WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, (693) 702; ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., 'Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk', *eNotariaat* 2021, (1) 65-67.

²⁸⁷ ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7-8.

²⁸⁸ ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., 'Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk', *eNotariaat* 2021, (1) 65-67.

²⁸⁹ WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, (693) 702.

²⁹⁰ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1060.

²⁹¹ X, *Het attest of de akte van erfopvolging*, <https://www.notaris.be/mijn-erfenis/de-zaken-op-orde-brengen-met-oog-op-de-erfenis/het-attest-van-erfopvolging-en-de-akte-van-erfopvolging> (consultatie 11 mei 2025).

79. In het licht van het rechtszekerheidsbeginsel kunnen we concluderen dat de wetgever geen duidelijkheid schept over de mogelijkheid van de notaris om eenzijdig een akte van erfopvolging op te stellen en over te laten schrijven. De vereiste van voorafgaandelijke aanvaarding die sommigen aanhalen, is in deze context enkel een poging om de notaris zijn aansprakelijkheid te verkleinen. De wetgever heeft echter bepaald dat ook potentiële verkrijgingen kunnen worden overgeschreven.²⁹² Hierdoor moet de notaris ook de mogelijkheid hebben om eenzijdig een akte van erfopvolging op te stellen zonder een aanvaarding van de nalatenschap. Mijns inziens kan het ondertekenen van de partijen helpen om rechtszekerheid te bieden. Een ondertekening van de akte van erfopvolging betekent niet een stilzwijgende aanvaarding of expliciete aanvaarding van de nalatenschap.²⁹³ De notaris kan dergelijke ondertekening beschouwen als een vrijwaring van aansprakelijkheid en erfgerechtigden worden niet gedwongen tot een erfkeuze in dergelijke fase van de vereffening en verdeling van de nalatenschap.

2.6 Uitzonderingen op twee specifieke zakenrechtelijke gevolgen

80. In de wet en de memorie van toelichting wordt duidelijk aangehaald dat voorrechten en hypotheek worden uitgesloten omdat deze ingeschreven worden in de registers van inschrijving.²⁹⁴ Hypotheek en voorrechten worden niet overgeschreven, maar ingeschreven. Een schuldeiser kan dus nog steeds een hypotheek of voorrecht laten inschrijven dat kan worden tegengeworpen aan erfgerechtigden of erfgenamen die vermeld worden in een akte van erfopvolging.²⁹⁵

81. Een tweede uitzondering op de weigering tot overschrijving van een akte van erfopvolging is de mogelijkheid tot overschrijving van een exploit van onroerend beslag ten laste van een erfgenaam.²⁹⁶ Een onroerend beslag creëert geen zakelijk recht, maar heeft wel een bepaalde zakelijke werking.²⁹⁷ De wetgever heeft duidelijk ervoor gekozen om erfgenamen niet in een bevoorrechte positie te plaatsen als ze geen akte van erfopvolging overschrijven.²⁹⁸ Vincent Sagaert beschrijft die positie als “een veilige haven”, waarin erfgenamen niet mogen terechtkomen.²⁹⁹

82. Roeland stelt zich vragen bij de uitvoerbaarheid van een onroerend beslag als de erfgenamen geen akte van erfopvolging hebben laten overschrijven. Mijns inziens is een beslagprocedure pas effectief als de erfgenamen de nalatenschap hebben aanvaard. Vanaf dergelijke aanvaarding van de nalatenschap worden de rechten automatisch overgedragen aan de erfgenamen. Een overschrijving van akte van erfopvolging dient enkel om te kunnen genieten van de twee specifieke rechtsgevolgen van de overschrijving en niet om de onroerende zakelijke rechten tegenwerpelijk te maken aan

²⁹² Art. 4.59 BW; Wet 30 juli 2022 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken II, BS 8 augustus 2022.

²⁹³ DEKKERS R. en CASMAN H., *Handboek Burgerlijk Recht*, Intersentia, 2010, 353-354.

²⁹⁴ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75; ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 12.

²⁹⁵ VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 320.

²⁹⁶ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

²⁹⁷ VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, (289) 320.

²⁹⁸ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 75.

²⁹⁹ SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 480.

derden. Zonder dergelijke aanvaarding beschikt de erfgenaam nog niet over de onroerende zakelijke rechten.³⁰⁰ Als er nog geen onroerende zakelijke rechten zijn verkregen, kan er geen beslagprocedure worden opgestart op goederen die nog niet toebehoren tot de schuldenaar. In de wet is daardoor ook in bepaalde gevallen de mogelijkheid om de erfgenaam/schuldenaar te dwingen tot erfkeuze. Dit mede omdat anders erfgenamen met opzet een nalatenschap niet zouden aanvaarden om onvermogen te blijven.³⁰¹

83. De mogelijkheid die de wetgever voorziet voor schuldeisers om een beslagprocedure over te kunnen schrijven is zeker niet overbodig, maar zelfs heel belangrijk. Hierdoor kunnen erfgenamen niet de nalatenschap aanvaarden en wachten met het overschrijven van de akte van erfopvolging om hun schuldeisers te blokkeren en te genieten van bescherming tegen derden.

84. De uitzonderingen creëren duidelijkheid en voorzienbaarheid voor de schuldeisers en de erfgenamen. Erfgenamen zijn zich ervan bewust dat ze zich niet in een veilige positie brengen door de akte van erfopvolging niet te laten overschrijven. Schuldeisers zijn zich ervan bewust dat ze nog steeds een beslagprocedure kunnen laten overschrijven wanneer zij dit nodig achten. Rechtszekerheid wordt bevorderd door deze uitzonderingen te voorzien. Mijn inziens is het echter bizar dat de wetgever dit enkel heeft vermeld in de MvT en niet geïmplementeerd heeft in het wetsartikel. Door de implementatie in de wet zou rechtszekerheid op dit vlak gemaximaliseerd zijn.

2.7 De causa-mortis overgang

85. Het overlijden ligt aan de basis van de overgang, niet de uitdoving van een onroerend zakelijk recht.³⁰² Enkel de causa mortis valt dus binnen het toepassingsgebied van art.3.30 §1 7° BW. Het verval van vruchtgebruik dient niet te worden opgenomen in een akte van erfopvolging.³⁰³ De overschrijving van de akte van erfopvolging houdt ook de overgang van niet-erfrechtelijke contractuele verkrijgingen op basis van opschortende of ontbindende voorwaarden van overlijden in. Voorbeelden hiervan zijn conventioneel recht van terugkeer of een restlegaat verbonden aan een schenking, verkrijging uit een beding van aanwas of een terugval van vruchtgebruik. Een vervulling van een voorwaarde is een rechtsfeit dat niet gepubliceerd wordt, zowel onder het oude als het nieuwe recht. Toch gebeurt dit in de rechtspraktijk wel. Dit creëert rechtszekerheid.³⁰⁴ Het opnemen van dergelijke verkrijgingen in de akte van erfopvolging vervult ook de doelstelling van de wetgever om zo volledig mogelijke hypothecaire registers te creëren. Een akte van erfopvolging heeft dus een veel bredere toepassing dan de term doet denken.³⁰⁵

³⁰⁰ DEKKERS R. en CASMAN H., *Handboek Burgerlijk Recht*, Intersentia, 2010, 335.

³⁰¹ Art. 4.37 §2 BW; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1067; VERHEYE B., 'De akte van erfopvolging: een samenspel tussen art. 3.30 en 4.59 BW', *R.W* 2022-2023/3, 82; VAN MOLLE M., 'L'acte ou le certificat d'hérédité en 2023, avec proposition de formule', *Rev.Not.*, 2023/6, 541.

³⁰² SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 479; VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1068-69; ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., 'Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk', *eNotariaat* 2021, (1) 63; DE CLERCQ M., 'hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, die keure, 2019, (441) 448.

³⁰³ SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 479.

³⁰⁴ VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1068-69.

³⁰⁵ BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, (819) 830.

86. Sommige rechtsleer betwist dat deze verkrijgingen worden opgenomen in een akte van erfopvolging, omdat deze niet de erfopvolging op zich betreft.³⁰⁶ De wetgever heeft volgens hen bewust gekozen voor de term “akte van erfopvolging” om dergelijke brede interpretatie tegen te gaan.³⁰⁷ Verheye argumenteert dat dergelijk standpunt niet overeenkomt met de logica van de wetgever om zo volledig mogelijke hypothecaire registers te creëren. Hij meent dat de term akte van erfopvolging niet altijd volledig past, omdat er vaak gegevens worden opgenomen die burgerrechtelijk niet rechtstreeks iets met de nalatenschap te maken hebben.³⁰⁸

87. Mijns inziens kan er geconcludeerd worden, dat hoe meer verkrijgingen er worden overgeschreven via de akte van erfopvolging hoe meer rechtszekerheid er wordt gecreëerd. In principe worden de verschillende niet-erfrechtelijke contractuele verkrijgingen niet overgeschreven. Het wel overschrijven breng in mijn ogen alleen maar meer toegankelijkheid en voorzienbaarheid mee voor belanghebbenden.

2.8 Conclusie deel III

88. In deel III zijn de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging geëvalueerd in het licht van rechtszekerheid. De bedoeling was om op de derde subonderzoeksvraag van dit onderzoek een antwoord te bieden: *“Welke juridische elementen betreffende de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging haalt de rechtsleer aan en welke invloed heeft dit op de rechtszekerheid?”*

Er zijn verschillende elementen aangehaald die in de rechtsleer verschillend worden geïnterpreteerd, waardoor er algemeen rechtsonzekerheid ontstaat.³⁰⁹ Per element is er dus gekeken naar de invloed op de rechtszekerheid.

89. Zo bestaat de discussie over de vereiste van aanvaarding om beschermd te worden door de bijzondere (niet-)tegenstelbaarheid nog steeds, ondanks de invoering van artikel 4.59 BW waarin de wetgever een duidelijk standpunt aanneemt.³¹⁰

Het ontbreken van een verplichte termijn voor de overschrijving van een akte van erfopvolging en het potentieel bestaan van meerdere akten van erfopvolging kunnen onduidelijkheid creëren en voorzienbaarheid niet bevorderen. De mogelijkheid tot het overschrijven van foutieve akten van erfopvolging bevordert ook niet de rechtszekerheid. De discussie rond de mogelijkheid tot eenzijdige

³⁰⁶ ARNOEYTS S., BOONE K., CLAEYS E., DE BACKER V., PELGROMS H., ROELAND S. en WILLEMOT C., ‘Hoofdpijnen van de akte van erfopvolging’, Fednot, (1) 6.

³⁰⁷ ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 6.

³⁰⁸ VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1069.

³⁰⁹ WILLEMOT C., ‘Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022’ in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopspublishing, 2022, (17) 31; ROELAND S., ‘De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet’, *Not.Fisc.M.* 2021/1, (4) 7; DE WULF C., ‘Inleiding tot het nieuwe goederenrecht’, *T.Not.* 2020, (693) 701; VERHEYE B., ‘Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW’, *T.Not.*, 2021/12, (1039) 1083; DE CLERCQ M., ‘Commentaar bij 3.30 BW’ in X. (eds), *Voorrechten en hypotheeken*, Wolters Kluwer, 2024, (5) 59; ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., ‘Boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk’, *eNotariaat* 2021, (1) 62; DE WULF C., ‘Inleiding tot het nieuwe goederenrecht’, *T.Not.* 2020, (693) 701; BLOMME C. en DEVOS S., ‘Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst’, *T.Not.* 2020/10, (819) 833; BARNICH L., ‘La publicité foncière dans la réforme du droit des biens’, in BERNARD N., VAN GYSEL A.-C., LECOCQ P., (eds), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthémis, 2021, (201) 222; SAGAERT V., ‘De hervorming van het goederenrecht’, *TPR* 2020, (389) 480.

³¹⁰ *Supra* 53-63.

opstellen en overschrijven van een akte van erfopvolging door de notaris brengt eveneens aansprakelijkheidsrisico's en rechtsonzekerheid met zich mee.³¹¹

De uitsluiting van hypotheeken en voorrechten en de mogelijkheid om een beslagprocedure over te schrijven, zonder een voorafgaande akte van erfopvolging, bieden dan weer duidelijk rechtszekerheid. Eveneens de mogelijkheid om niet-erfrechtelijke contractuele verkrijgingen in een akte van erfopvolging op te nemen en over te schrijven, waarborgt het rechtszekerheidsbeginsel.³¹²

Het oorspronkelijk doel van de twee zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging beoogt het creëren van meer rechtszekerheid. De manier waarop het gevolg wordt geïnterpreteerd kan dus ook rechtsonzekerheid tot gevolg hebben.

90. Samenvattend is het huidige wettelijke kader rond de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging een basis die rechtszekerheid waarborgt. Het wegwerken van de lacune zorgt voor een algemene grotere voorzienbaarheid van overgangen ter zake des doods met rechtszekerheid. Toch voldoen niet alle elementen van de overschrijving en de rechtsgevolgen aan de factoren van duidelijkheid, voorzienbaarheid en toegankelijkheid waardoor het geen waterdicht onroerend publiciteitssysteem garandeert. Een verdere verduidelijking en verfijning van het wetsartikel waarin de wetgever duidelijke standpunten zou innemen, kan de rechtszekerheid optimaliseren.

91. Mijn persoonlijke visie is dat deze regeling al een hele stap in de goede richting zet naar een publiciteitssysteem dat rechtszekerheid maximaliseert. Het creëren van meer rechtszekerheid in het goederenrecht dient steeds het erfrechtelijk principe van vrijheid van erfkeuze ter eerbiedigen. Er mag niet vergeten worden dat er decennia lang geen onroerende publiciteit was voor verkrijgen ter zake des doods. Er kan niet verwacht worden dat meteen een waterdichte regeling wordt geïmplementeerd betreffende de overschrijving en de zakenrechtelijke gevolgen van de overschrijving van een akte van erfopvolging.

Besluit

92. Voor de inwerkingtreding van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek werd er bij overlijden geen authentieke akte overgeschreven die de overgang van de onroerende zakelijke rechten vaststelde. Hierdoor was er een lacune in de onroerende publiciteit bij overlijden. Artikel 3.30 §1 7° BW heeft de lacune opgelost en bepaald dat een akte van erfopvolging waarbij wordt vastgesteld dat een persoon een zakelijk recht heeft verkregen ter zake des doods, wordt overgeschreven op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de Federale Overheidsdienst (FOD) Financiën. De wetgever heeft twee specifieke rechtsgevolgen gekoppeld aan de overschrijving van een akte van erfopvolging. De studie naar de twee zakenrechtelijke gevolgen vormde de kern van deze scriptie en deze zijn geëvalueerd geweest in het licht van rechtszekerheid. Per onderdeel is er steeds een geïntegreerde rechtsvergelijking gemaakt met het systeem in Frankrijk en Nederland om de keuze van de wetgever duidelijker te kunnen begrijpen.³¹³

³¹¹ *Supra* 64-79.

³¹² *Supra* 80-87.

³¹³ *Supra* 19, 23-25.

93. Artikel 3.30 §2, tweede lid BW beschrijft deze twee specifieke rechtsgevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging.

Het eerste zakenrechtelijk gevolg houdt in dat, latere aktes van overdrachten, vestigingen of vaststellingen van onroerende zakelijke rechten niet tegenwerpelijk zijn aan personen die in de akte van erfopvolging vermeld staan.

Het tweede zakenrechtelijk gevolg zorgt voor een blokkering tot de toegang van publiciteit. Pas nadat een akte van erfopvolging is overgeschreven, kunnen andere aktes met betrekking tot dezelfde onroerende rechten worden overgeschreven.³¹⁴

94. De uitdaging bij de invoering van de overschrijving van een akte van erfopvolging en de bijhorende specifieke zakenrechtelijke gevolgen is dat de overschrijving, naast haar doelstelling om de lacune in de onroerende publiciteit aan te pakken, ook verschillende fundamentele rechtsprincipes moet kunnen blijven waarborgen.³¹⁵

De vraag werd gesteld of het huidige wettelijke kader voldoende afgebakend is en een voldoende basis vormt om de rechtszekerheid te kunnen dienen. De verschillende pijnpunten van de overschrijving en haar zakenrechtelijke gevolgen worden dan ook meerdere malen besproken in de rechtsleer.

95. De scriptie heeft getracht antwoord te bieden op de centrale onderzoeksvraag:³¹⁶

“Waarborgen de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging voldoende het rechtszekerheidsbeginsel?”

De eerste subonderzoeksvraag: *“Wat is een akte van erfopvolging en welke kenmerken vertoont deze met het oog op onroerende publiciteit?”* is beantwoord geweest in deel I. In dit onderdeel werd het algemeen onroerend publiciteitssysteem besproken. Zowel de geschiedenis als de vernieuwing van een overschrijving van overgangen ter zake des doods, werden uiteengezet. In een laatste deel werd er stilgestaan bij het artikel 4.59 BW, aangezien dit de procedure vormt voor de akte van erfopvolging.

De tweede subonderzoeksvraag: *“Wat zijn de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging?”* is beantwoord geweest in deel II. Hierin werd heel duidelijk ingegaan op de twee zakenrechtelijke gevolgen. De bepalingen creëren duidelijk een stimulans om over te schrijven en bieden bescherming tegen derden.

De derde subonderzoeksvraag 3: *“Welke juridische elementen betreffende de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging haalt de rechtsleer aan en welke invloed heeft dit op de rechtszekerheid?”* is beantwoord geweest in deel III. In dit deel werden de verschillende elementen bestudeerd en geëvalueerd door deze te bekijken in het licht van de rechtszekerheid. Rechtszekerheid werd gedefinieerd aan de factoren duidelijkheid, voorzienbaarheid en toegankelijkheid.

³¹⁴ Supra 41 en 45.

³¹⁵ Supra 4.

³¹⁶ Supra 9-10.

96. Uit deel III kan er geconcludeerd worden dat zowel de discussie over de vereiste van aanvaarding als het niet bepalen van een termijn voor de overschrijving van een akte van erfopvolging niet volledig de rechtszekerheid waarborgen. De aanvaarding is een heikel punt in het geheel. Men moet de vrijheid van erfkeuze respecteren, maar omwille van de rechtszekerheid is het aangewezen dat er een aanvaarding is alvorens een overschrijving te doen van de verkregen onroerende zakelijke rechten. Dit is een blijft een moeilijke afweging.

In principe zou er geen discussie meer mogen bestaan over de vereiste van aanvaarding omdat de wetgever in artikel 4.59 BW ook potentiële verkrijgers aanvaard. De mogelijkheid tot opmaak en overschrijvingen van meerdere akten van erfopvolging en daarboven de mogelijkheid tot overschrijving van foutieve akte van erfopvolging voldoen ook niet aan de factoren van rechtszekerheid. De discussie over de eenzijdige opstelling door de notaris, die ook samenhangt met de voorafgaande erfkeuze en aansprakelijkheidsrisico's, bevordert ook niet de rechtszekerheid.

De wetgever met het artikel 4.59 BW, de uitzonderingen op de specifieke rechtsgevolgen en de mogelijkheid om ook niet-erfrechtelijke contractuele verkrijgingen in een akte van erfopvolging over te schrijven, zijn dan weer allemaal elementen die proberen de rechtszekerheid te bevorderen.³¹⁷

97. Mijn antwoord op de centrale onderzoeksvraag op basis van alle vergaarde kennis tijdens dit onderzoek is helder. De zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging waarborgen voldoende rechtszekerheid. De huidige beschrijving biedt een voldoende basis voor rechtszekerheid. Er wordt niet ontkent dat in bepaalde opzichten er wel degelijk rechtsonzekerheid ontstaat, die ook niet meteen weg te werken is. De rechtsonzekerheid die er momenteel bestaat komt verder uit het feit dat de wetgever andere rechtsbeginselen heeft willen beschermen. Op bepaalde punten zou de wet nog verduidelijking moeten brengen om de rechtszekerheid te maximaliseren. Er is decennia lang geen publicatieregeling geweest betreffende overgangen ter zake des doods en dus maximale rechtsonzekerheid. In mijn opinie is de huidige regeling een zeer verdienstelijke stap in de goede richting om de eigendomsketting volledig te maken.

Mijns inziens is het doel om de zakenrechtelijke gevolgen van een overschrijving van een akte van erfopvolging te evalueren in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel bereikt. Met dit onderzoek is er getracht een bijdrage te leveren aan de rechtspraak in de vorm van een verzamelwerk dat de uiteenlopende standpunten van verschillende schrijvers weergeeft en waarin mijn kijk op de visie gradueel wordt aangegeven.

³¹⁷ *Supra* 88-91.

Bibliografie

Belgische bronnen

Wetgeving

Hypotheekwet inzake de voorrechten en hypotheken van 16 december 1851, *BS* 22 december 1851.

Wet 10 oktober 1913 houdende wijzigingen in de hypotheekwet en in de wet op de gedwongen onteigeningen en regelende de herinrichting van de bewaring der hypotheken, *BS* 21 december 1913.

Wet 4 mei 1999 houdende wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op de notarisambt, *BS* 1 oktober 1999.

Wet 18 december 2015 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 28 december 2015.

Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020.

Wet 30 juli 2022 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken II, *BS* 8 augustus 2022.

KB 12 december 2000 tot vaststelling van de datum van het in werking treden van sommige bepalingen van de wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, en tot uitvoering van artikel 144, 48 van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *BS* 21 december 2000.

KB 21 september 2005 tot goedkeuring van de deontologische code vastgesteld door de nationale kamer van notarissen, *BS* 3 november 2005.

KB 22 november 2022 tot wijziging van de bijlage bij het koninklijk besluit van 16 december 195à houdende het tarief van de honoraria der notarissen, *BS* 22 december 2022.

KB 21 maart 2023 tot wijziging van het KB van 23 juni 2022 houdende het beheer van het centraal register voor huwelijksovereenkomsten, het centraal register van testamenten en het centraal erfrechtregister wat betreft de kosteloze inschrijving van akten van erfopvolging opgesteld met het oog op de overschrijving van onroerende goederen bedoeld in artikel 3.30, § 1, 7°, van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 31 maart 2023.

Vorbereidende werken

Voorstel van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, KAMER, 2006-2007, 8 december 2006, nr. 51-2795/001.

Voorstel van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, SENAAT, 2007-2008, 5 maart 2008, nr. 4-614/1.

Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001.

Wetsontwerp om justitie menselijker, sneller en straffer te maken IIbis, KAMER, 2021-2022, 1 december 2022, nr. 55-2824/009.

COMMISSIE TOT HERVORMING VAN HET GOEDERENRECHT, Voorontwerp van wet houdende invoeging van Boek 3 'Goederen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek, 4 mei 2018, https://justitie.belgium.be/sites/default/files/voorontwerp_van_wet_goederenrecht.pdf.

Andere

Wetboek der registratie- hypotheek- en griffierechten.

Wetboek diverse rechten en taksen.

Rechtspraak

Cass. 22 januari 2021, C.20.0143.N/1, ECLI:BE:CASS:2021:ARR.20210122.IN.29.

Rechtsleer

Boeken

BYTTEBIER K., *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005.

DE CLERCQ M., *Hypothecaire publiciteit*, Intersentia, 2021.

DEKKERS R. en CASMAN H., *Handboek Burgerlijk Recht*, Intersentia, 2010.

DIRIX E. en TILLEMANN B. *De Valks Juridisch Woordenboek*, Antwerpen, Intersentia, 2020.

GOOSSENS E., *De Europese erfrechtverklaring*, Intersentia, 2016.

GREGOIRE M., *Publicité foncière, sûretés et privilèges*, Bruylant, 2006.

KESTEMONT L., SCHOUKENS P., HENDRICKX K. en TERRYNN E., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021.

SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwers, 2021.

VERHEYE B., *onroerende registerpubliciteit*, die Keure, 2021.

Doctoraat

BYTTEBIER J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten: rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraat KU Leuven, 2006, <https://lirias.kuleuven.be/retrieve/357900>.

Bijdrage in verzamelwerken

BAEL, J., 'Nalatenschappen, schenkingen en testamenten gecodificeerd in boek 4 BW: een bespreking van de wijzigingen' in VERSCHULDEN G. (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat – deel 41 1^e editie*, KnopsPublishing, 2022, 39.

BARNICH L., 'La publicité foncière dans la réforme du droit des biens', in BERNARD N., VAN GYSEL A-C., LECOCQ P., (eds), *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthemis, 2021, 201.

DE CLERCQ M., 'Nieuwigheden inzake hypothecaire publiciteit' in DE CLERCQ M., BRULOOT D. en LINDEMANS R. (eds.), *Beslag en insolventierecht*, VLN-Congres, 2022, 1.

DE CLERCQ M., 'hypothecaire overschrijving van de akte van erfopvolging' in DE WULF C., OP DE BEECK M. en VERSTRAETE J. (eds), *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, die keure, 2019, 441.

DE CLERCQ M., 'Commentaar bij artikel 3.30 BW', in X. (eds), *Voorrechten en hypotheeken*, Wolters Kluwer, 2024, 5.

LALIERE F., 'Délivrer un acte d'hérédité avant l'exercice de l'option héréditaire ? Réflexions – propositions de clauses' in Fednot (ed.), *Feestbundel naar aanleiding van de honderste verjaardag van het comité voor studie en wetgeving onder de Hoge Bescherming van Zijne Majesteit de Koning*, die Keure, 2023, 289.

LALIERE F., 'Le légataire face à l'acquisition de la propriété, à la délivrance, à la réserve en valeur, et à l'acte d'hérédité', in Bodson, F. (eds), *Le "nouveau" testament*, Larcier, 2022, 203.

ROELAND S. en GERLO I., 'Algemene bepalingen' in ERNEUX P. en GERLO I. (eds), *De hervorming van het goederenrecht ter attentie van het notariaat*, Anthemis, 2021, 15.

SAGAERT V., VAVAKOURIS F., ANTHONI E., 'Actuele ontwikkelingen inzake privaats vastgoedrecht (2019-2022)', in GUYAERT D en SAGAERT V. (eds.), *Vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, 1.

VERHEYE B., 'Fides Publica en de notaris. De actieve rol van de notaris na het arrest van het Hof van Cassatie van 22 januari 2021.', in Fednot (ed.), *Feestbundel naar aanleiding van de honderste verjaardag van het comité voor studie en wetgeving*, die keure, 2023, 511.

VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit', in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A. (eds), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 203.

VERHEYE B., 'Welke rechtsgevolgen heeft de overschrijving van de akte van erfopvolging in het nieuwe goederenrecht?' in DECLERCK C., PINTENS W. en MOSSELMANS S. (eds.), *Patrimonium 2021*, die Keure, 2021, 289.

WERDEFROY F., 'De hypothecaire inrichting in België' in VAN HOUTTE J. (ed.), *Liber Amicorum*, Elsevier sequoia, 1995, 1223.

WILLEMOT C., 'Over de akte van erfopvolging en zijn publiciteit (mogelijks) vanaf 1 juli 2022' in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat - deel 40 1^e editie*, Knopsublishing, 2022, 17.

Bijdrage in tijdschriften

BLOMME C. en DEVOS S., 'Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging – een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (oea) met modeltekst', *T.Not.* 2020/10, 819.

BOONE K., 'Acte d'hérédité relatif à des immeubles – Champ d'application – Acquisition en vertu d'une clause d'accroissement – Non', *Notamus* 2023/1, 10.

DE CLERCQ M. en VERHAEGEN A., 'Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed', *TBO* 2012, 264.

DE WULF C., 'Inleiding tot het nieuwe goederenrecht', *T.Not.* 2020, 693.

GOOSSENS E., 'Les nouveaux akte en attest van erfopvolging sont arrivés!', *TEP* 2023/1, 5.

ROELAND S., 'De akte van overgang door overlijden in de praktijk omgezet', *Not.Fisc.M.* 2021/1, 4.

SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, 389.

SAGAERT V., 'De verhouding tussen de notaris en de hypotheekbewaarder: een gedigitaliseerd schimmenspel', *RW* 2015-16, 1042.

VANDENDRIESSCHE T. en ALOFS E., 'bewijs van erfrechtelijke hoedanigheid. Een analyse van artikel 4.59 BW', *Not.Fisc.M.* 2024/9, 289.

VAN MOLLE M., 'L'acte ou le certificat d'hérédité en 2023, avec proposition de formule', *Rev.Not.*, 2023/6, 534.

VERBEKE A. en BYTTEBIER J., 'Onroerende en hypothecaire publiciteit', *RW* 1997-98, 1099.

VERHEYE B., 'De akte van erfopvolging: een samenspel tussen art. 3.30 en 4.59 BW', *RW* 2022-2023/3, 82.

VERHEYE B., 'Onroerende publiciteit in het nieuwe boek 3 van het BW', *T.Not.*, 2021/12, 1039.

Websites

RAAD VAN NOTARISSEN VAN DE EUROPESE UNIE (CNUE), 'Informatieblad Erfenissen Frankrijk en Nederland', *European Judicial Network* 26 december 2024, https://e-justice.europa.eu/topics/family-matters-inheritance/inheritance/succession/fr_nl.

X, 'Het attest of de akte van erfopvolging', <https://www.notaris.be/mijn-erfenis/de-zaken-op-orde-brengen-met-oog-op-de-erfenis/het-attest-van-erfopvolging-en-de-akte-van-erfopvolging> (consultatie 10 april 2025).

Andere

ARNOEYTS S., BOONE K., CLAEYS E., DE BACKER V., PELGROMS H., ROELAND S. en WILLEMOT C., 'Hoofdlijnen van de akte van erfopvolging', *eNotariaat* 2023, 1.

ERNEUX P.Y., CLAEYS E., EVRARD O., FRANSSENS E., KAMP B., POPA R., ROELAND S., VANDYCK D., VAN ZUYLEN J., 'Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek. Toelichting bij de aspecten van belang voor de notariële praktijk', *eNotariaat* 2021, 1.

Franse bronnen

Wetgeving

Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, pour l'application du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Nederlandse bronnen

Wetgeving

Wet 3 mei 1989 houdende regelen met betrekking tot de openbare registers voor registergoederen, alsmede met betrekking tot het kadaster.

Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, inwerking getreden op 1 januari 1992.