

SEMINARIE NIEUW GOEDERENRECHT

9 maart 2021

Ewoud Willaert en Nel Van Daele

Workshop Goederenrecht



Wetgeving

Inwerkingtreding "Nieuw Goederenrecht"



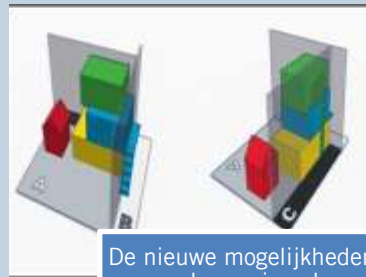
Eigendomsconcept



Burenrelaties



Appartementsrecht



De nieuwe mogelijkheden bij volume-eigendom



De nieuwe mogelijkheden bij erfpacht en vruchtgebruik

Workshop Goederenrecht



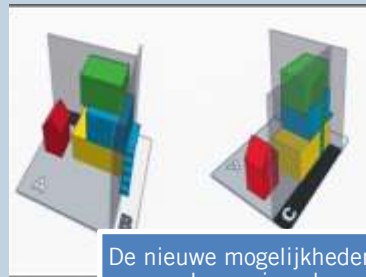
Inwerkingtreding "Nieuw Goederenrecht"



Appartementsrecht

**PRIVE
EIGENDOM:
TOEGANG
VERBODEN**

Eigendomsconcept



De nieuwe mogelijkheden bij
volume-eigendom



Burenrelaties



De nieuwe mogelijkheden bij
erfpacht en vruchtgebruik

INWERKINGTREDING EN OVERGANGSRECHT

- Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek
- Inwerkingtreding: 1 september 2021 (automatisch)
 - Hypothecaire publiciteit: uiterlijk 1 juli 2022
 - Artikelen 39 en 40 Wet van 4 februari 2020
- Overgangsrecht (artikelen 37 en 38 wet van 4 februari 2020)
 - Eerbiedigende werking: enkel rechtshandelingen van ná 1 september 2021
 - Parallel oud en nieuw systeem
 - Uitz.: contractueel anticipatieve toepassing + eeuwigdurend opstalrecht

Workshop Goederenrecht



Wetgeving

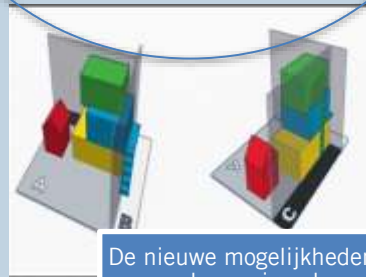
Inwerkingtreding "Nieuw Goederenrecht"



Appartementsrecht

**PRIVE
EIGENDOM:
TOEGANG
VERBODEN**

Eigendomsconcept



De nieuwe mogelijkheden bij volume-eigendom



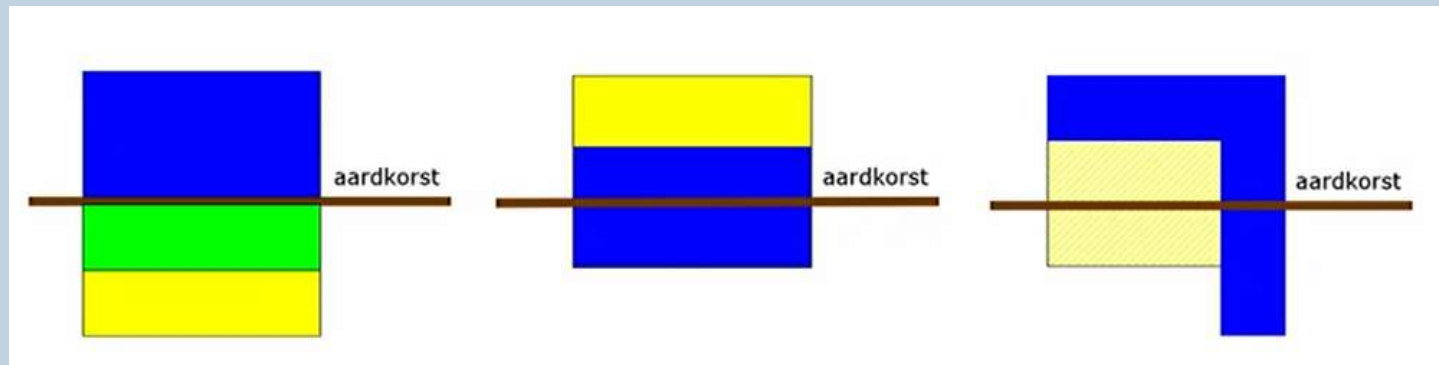
Burenrelaties



De nieuwe mogelijkheden bij erfpacht en vruchtgebruik

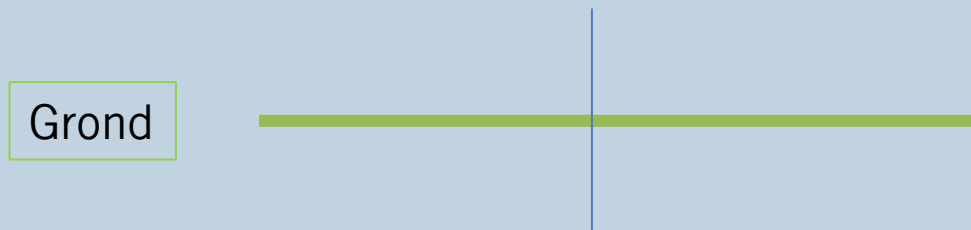
1. NIEUW EIGENDOMSCONCEPT?

- Eigendomsrecht is herkenbaar gebleven
- **Functionelere** eigendom
- 3D onroerend eigendomsrecht
 - Grond + volumes
 - Volume-eigendom (artikel 3.177 BW)



1. NIEUW EIGENDOMSCONCEPT?

- Verticale omvang van de grondeigendom (artikel 3.63 BW)
 - een hoogte boven of diepte onder de grond die voor de eigenaar **nuttig kan** zijn voor de uitoefening van zijn bevoegdheden
 - niet verzetten tegen een **gebruik** door een derde op een hoogte of een diepte waarop de actuele eigenaar **redelijkerwijze geen gebruiksbevoegdheid** zou kunnen uitoefenen



1. NIEUW EIGENDOMSCONCEPT?

- Functionele eigendomshoogte en- diepte
 - Bestemming en toestand van de grond
 - Reële of potentiële exploitatiemogelijkheden
- Vb. bouwkraan, elektriciteitskabel?
- Grondslag?

2. SOCIALISERING VAN HET EIGENDOMSRECHT

- Socialisering van het eigendomsrecht
 - Matigen eigendomsrecht: “*behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden worden opgelegd*” (artikel 3.50 BW)
 - Eigenaar bepaalde beperkingen opgelegd in het belang van anderen
 - Minder snel schending van het eigendomsrecht opwerpen

2. SOCIALISERING VAN HET EIGENDOMSRECHT: LADDERRECHT

- Vroeger ladderrecht artikel 31 Veldwetboek
 - Gekend onder erfdienstbaarheid
 - Herstel of onderhoud niet-gemene afsluiting
- **NIEUW:** uitbreiding ladderrecht (artikel 3.67 §2 BW)

*“§ 2. De eigenaar van een onroerend goed moet, na voorafgaande kennisgeving, **gedogen** dat zijn **nabuur** toegang heeft tot dit onroerend goed indien dit noodzakelijk is **om bouw- of herstellingswerken uit te voeren**, of om de niet-gemene afsluiting te herstellen of te onderhouden, tenzij indien de eigenaar rechtmatige motieven laat gelden om deze toegang te weigeren.”*

- Ruimer: niet enkel voor herstel of onderhoud niet-gemene afsluiting maar ook voor bouw- of herstellingswerken

2. SOCIALISERING VAN HET EIGENDOMSRECHT: LADDERRECHT

- Voorwaarden
 - Noodzakelijk voor bouw- of herstellingswerken of niet-gemene afsluiting te herstellen of te onderhouden
 - Voorafgaandelijke kennisgeving
 - Uitz.: eigenaar weigert op grond van rechtmatige motieven
 - Uitoefenen op minst schadelijke wijze
 - Recht op vergoeding bij schade
- Hoe verregaand?
 - Wat zijn bouw- of herstellingswerken?
 - Vb. om zonnepanelen te bouwen dien je de parking van de burens noodzakelijk te gebruiken maar buur lijdt schade hierdoor
 - Nabuur?
 - Louter gedogen

2. SOCIALISERING VAN HET EIGENDOMSRECHT: FEITELIJK GEDOGEN

- **NIEUW:** feitelijk gedogen (artikel 3.67 §3 BW)

“Wanneer een onbebouwd en onbewerkt onroerend goed niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven tenzij de eigenaar van dit perceel schade of hinder hiervan ondervindt of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt dat het verboden is voor derden om zonder zijn toestemming de grond te betreden.”

- Voorwaarden
 - Onbebouwd en onbewerkt onroerend goed
 - Niet afgesloten
 - Uitz.: duidelijk kenbaar dat verboden toegang
 - Uitz.: eigenaar ondervindt schade

2. SOCIALISERING VAN HET EIGENDOMSRECHT: FEITELIJK GEDOGEN

- Vroeger: schending eigendomsrecht
- Hoe verregaand?
 - Vb. werfkeet?
 - Neen: tijdelijk (overgang nemen, wandelen, kinderen spelen enkele uren)

Workshop Goederenrecht



Wetgeving

Inwerkingtreding "Nieuw Goederenrecht"



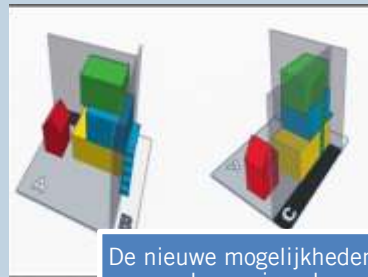
Eigendomsconcept



Burenrelaties



Appartementsrecht



De nieuwe mogelijkheden bij volume-eigendom



De nieuwe mogelijkheden bij erfpacht en vruchtgebruik

BURENRELATIES

1. Mandeligheid/ Gemene afsluiting



2. Burenhinder



1. MANDELIGHEID



SCHOUPS

1.1 MANDELIGHEID: WAT IS MANDELIGHEID?

- Vb. Muur wordt beschadigd tijdens werken
Vb. Na verkoop barst muur
Vb. Gemene muur verhogen
- Mandeligheid (artikel 3.103 BW)

“Mandeligheid is een recht van mede-eigendom van een afscheidende afsluiting, ongeacht of het gaat om een muur, haag, gracht, omheining, afrastering of enig ander materieel element.”

1.1 MANDELIGHEID: WAT IS MANDELIGHEID?

- Recht van mede-eigendom
 - Gedwongen mede-eigendom
- Vermoed voor de helft in mede-eigendom (artikel 3.104 BW)
 - Kan contractueel moduleren
- **NIEUW:** afscheidende afsluiting is muur, haag, gracht, omheining, afrastering of enig ander materieel element
 - Ruime zin, uniform regime
- **NIEUW:** mandeligheid kan ook tussen bovengrondse en ondergrondse volumes
 - Link volume-eigendom (artikelen 3.103 en 3.47 BW)

1.2 MANDELIGHEID: WANNEER IS ER MANDELIGHEID?

- Wanneer betreft het een gemene muur?
 - Juridisch vaak onduidelijk
 - Geen register
- Titel en verkrijgende verjaring
- Wettelijke vermoedens

1.2 MANDELIGHEID: WANNEER IS ER MANDELIGHEID?

- **NIEUW:** nieuwe wettelijke vermoedens van mandeligheid
 - Uitgebreider toepassingsgebied en eenvoudiger
 - Oude vermoedens waren achterhaald
- Plaatsing afsluiting is cruciaal
 1. De afsluitingen die tot stand zijn gebracht *langs of* schrijlings *op de perceelsgrens* worden vermoed gemeen te zijn, behoudens verkrijgende verjaring of andersluidende titel
 2. Indien *niet* vaststaat dat de afsluiting zich schrijlings *op de perceelsgrens bevindt*, kan het vermoeden van mandeligheid ook worden tegengesproken door een teken van niet-mandeligheid

1.2 MANDELIGHEID: WANNEER IS ER MANDELIGHEID?

- De tekenen van niet-mandeligheid zijn, behoudens tegenbewijs, de volgende:
 - een muur wordt vermoed toe te behoren aan de eigenaar van het perceel **waarnaar de top van die muur afhelt** of aan wiens zijde uit **architecturale elementen** de privatieve aard ervan blijkt;
 - een gracht wordt geacht toe te behoren aan de eigenaar van het perceel aan wiens zijde de uitgegraven aarde zich bevindt
 - een afsluiting wordt vermoed toe te behoren aan de eigenaar van het afgesloten perceel wanneer één enkel perceel volledig is afgesloten
- Steunmuur waarop de nabuur geen enkel recht uitoefent

1.3 MANDELIGHEID: WAT KAN EEN NABUUR DOEN?

- Algemene bevoegdheden
 - Nabuur kan **alleen**:
 - Gebruik en genot van eigen zijde afsluiting alsof alleen eigenaar maar (i) overeenkomstig bestemming en (ii) zonder afbreuk te doen aan de rechten van een ander
 - Daden van bewaring en tijdelijk beheer
 - **Toestemming** beide eigenaars:
 - Andere daden beheer & beschikking = toestemming beide eigenaars tenzij rechtsmisbruik

1.3 MANDELIGHEID: WAT KAN EEN NABUUR DOEN?

- Bijzondere bevoegdheden (enkel voor muren)
 1. Tegen een gemene muur **aanbouwen** en daarin **werken** en beplantingen aanbrengen tot de helft van de dikte mits **akkoord** of vonnis
 - **NIEUW**: ruimer, ieder soort werk aan **muur** dat normale gebruik overtreft
 2. Muur **hoger optrekken**: kosten en last zelf dragen + onderhoud, herstellingen en heropbouw
 - Exclusieve eigendom
 - Niet voorzien in toestemming nabuur
 - **NIEUW**: Indien muur niet normale stevigheid heeft -> nabuur wederopbouw muur met kwaliteit opleggen tenzij geen nut en geen gebruik voor nabuur (privatief)

1.4 MANDELIGHEID: WIE DRAAGT DE KOSTEN?

- Proportioneel met rechten: herstellingen tot onderhoud, grove herstellingen en de heropbouw van een gemene afsluiting
- Tenzij: uitsluitend aan één van de mede-eigenaars te wijten
 - Een buur heeft deze noodzakelijk gemaakt
 - Vb. door werken bij de buur
 - Buitencontractueel aansprakelijkheid of burenhinder
- Kan afstand doen van zijn recht van mandeligheid, tenzij (i) verder gebruik van de muur of (ii) de beschadigingen veroorzaakt
 - Enkel grove herstellingen en heropbouw
 - **NIEUW**: verwijdering van afsluiting voor gezamenlijke rekening
 - Enkel voor het bevrijden van bijzondere lasten, niet gewone lasten

BURENRELATIES

1. Mandeligheid/ Gemene afsluiting



2. Burenhinder



2. BURENHINDER

- Vb. Groen scherm verdwijnt door project
- Vb. Minwaarde van een naburig goed door project
- Vb. Schade aan aanpalend pand door werken
- Vb. Windmolen veroorzaakt geluidshinder



⇒ Niet nieuw (art. 544 oud BW), wel nu wettelijk verankerd (art. 3.101 e.v. BW)

2. BURENHINDER

- Schendt evenwicht tussen buren
- Voorwaarden
 - **Bovenmatige** hinder
 - Nabuur
 - Toerekenbaarheid
- Geen fout vereist

2. BURENHINDER

- **NIEUW:** wettelijke criteria om bovenmatigheid te beoordelen (art. 3.101, § 1 BW):
 - In praktijk reeds gehanteerd
- 1. Tijdstip (vb. overdag vs. 's nachts, weekend)
- 2. Frequentie (vb. eenmalig vs. herhaaldelijk)
- 3. Intensiteit (vb. mate van storen)
- 4. Eerste ingebruikname (schadelijder of veroorzaker eerst gevestigd)
- 5. Publieke bestemming onroerend goed dat hinder veroorzaakt

2. BURENHINDER

- Wie kan worden aangesproken?
~oude recht
- Attribuuat van het eigendomsrecht (art. 3.101, § 3 BW):

“Indien één of beide naburige onroerende goederen bezwaard zijn met een recht ten voordele van een derde die een attribuut van het eigendomsrecht heeft, zijn de paragrafen 1 en 2 van toepassing op die derde voor zover deze hinder is veroorzaakt door de uitoefening van het attribuut dat hem kan worden toegerekend.

Indien de hinder voortvloeit uit werkzaamheden die door de betrokken eigenaar of de titularis van dit attribuut expliciet of stilzwijgend zijn toegelaten, wordt deze geacht hem toerekenbaar te zijn.”

2. BURENHINDER

- Attribuuft van het eigendomsrecht: ruim
 - Opstalhouder, vruchtgebruiker, huurder, onderhuurder...
 - Nadruk op dader of veroorzaker i.p.v. eigenaar
 - Feitelijke betrokkenheid
 - Niet: aannemers en architecten -> bouwheer
 - Contractueel te verleggen
- Toerekenbaarheid : wie is bewaarder en heeft leiding, toezicht en controle?

2. BURENHINDER

- **NIEUW:** Preventieve vordering (art. 3.102 BW)
- Verhinderen dat risico zich realiseert
 - Schadebeperkingsplicht buurman?
- Voorwaarden
 1. Onroerend goed
 2. Ernstige en manifeste risico's (objectief ; zonder rekening te houden met persoonlijke gevoeligheden)
 3. Veiligheid, gezondheid of vervuiling
 4. T.a.v. een naburig onroerend goed

2. BURENHINDER

- Preventieve vordering
- Gedekt onder de verzekering?
 - Burenhinder niet automatisch gedekt, maar veel voorkomende uitsluiting
 - Aansprakelijkheid burenhinder vergroot niet
 - Schadegeval/risico? Is schadegeval de aanspraak op een preventieve maatregel?
 - Uitsluiting o.b.v. schadebeperkingsplicht of onderhoudsplicht
- Conclusie: bespreken met makelaar/verzekeraar

2. BURENHINDER

- Schadevergoeding: evenwicht herstellen
- **NIEUW:** maatregelen opgesomd (art. 3.101, § 2 BW) - kan cumulatief
 1. Geldsom
 2. Vergoeding kosten compenserende maatregelen
 - Hinder beperken tot normaal niveau
 3. Bevel handeling die evenwicht verstoort te staken of maatregelen nemen
 - Indien geen nieuw onevenwicht
 - Indien normaal gebruik en genot niet uitgesloten
 - Hinder beperken tot normaal niveau
 - Oppassen rechtsmisbruik

Workshop Goederenrecht



Wetgeving

Inwerkingtreding "Nieuw Goederenrecht"



Appartementsrecht



Eigendomsconcept



De nieuwe mogelijkheden bij volume-eigendom



Burenrelaties



De nieuwe mogelijkheden bij erfpacht en vruchtgebruik

1. APPARTEMENTSRECHT

- Wijzigingen 2018 : “flexibilisering”
- Eenzijdig wijzigingsrecht basisakte promotor (art. 577-4, §1/1 oud BW)
- Afbraak en heropbouw (art. 577-7 , § 1, 2°, h) oud BW)
- 4/5^{de} meerderheid voor “*afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn*”
- Vele mogelijkheden voor verkommerde gebouwen
- Onzekerheid over omvang mogelijkheden

1. APPARTEMENTSRECHT

- Maar : GwH 20 februari 2020 : bepaling vernietigd
 - 4/5de meerheid op zich mogelijk
 - Maar : voldoende bescherming eigendomsrecht voor negatief stemmende mede-eigenaars
 - “*Bijkomende waarborgen*” nodig : dat mede-eigenaar zelf naar rechtbank moet trekken, is onvoldoende
- Reparatiewet 31 juli 2020
 - VME moet binnen 4 maanden procedure opstarten tegen alle mede-eigenaars die tegen de beslissing hebben gestemd
 - “*De uitvoering van de beslissing wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan*”

Workshop Goederenrecht



Wetgeving

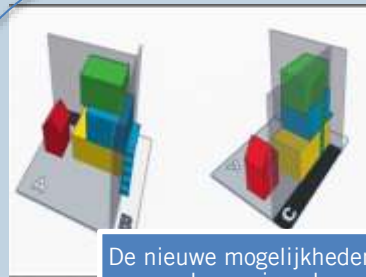
Inwerkingtreding "Nieuw Goederenrecht"



Appartementsrecht



Eigendomsconcept



De nieuwe mogelijkheden bij volume-eigendom



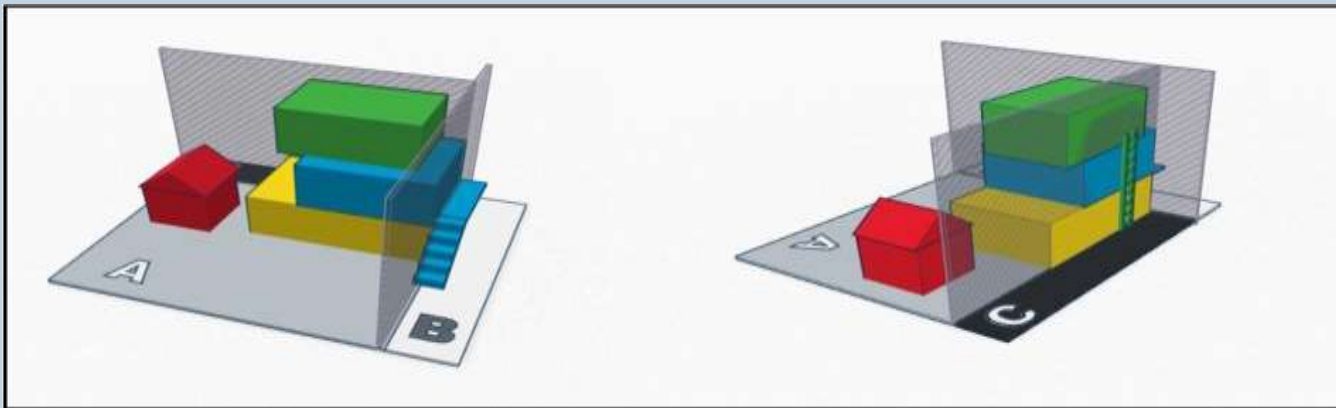
Burenrelaties



De nieuwe mogelijkheden bij erfpacht en vruchtgebruik

DE (NIEUWE) MOGELIJKHEDEN BIJ VOLUME-EIGENDOM

1. Wat is volume-eigendom?
2. Hoe lost het huidige recht het vraagstuk van volume-eigendom op?
3. Hoe lost het Nieuw Goederenrecht het vraagstuk van volume-eigendom op?

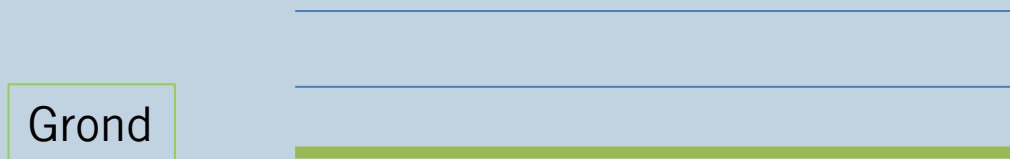


1. WAT IS VOLUME-EIGENDOM?

- Verticale splitsing: afbakening van een horizontaal vlak (2D)



- **Horizontale splitsing:** afbakening van een verticaal vlak (3D)



1. WAT IS VOLUME-EIGENDOM?

Volume-eigendom

= verdiepingseigendom

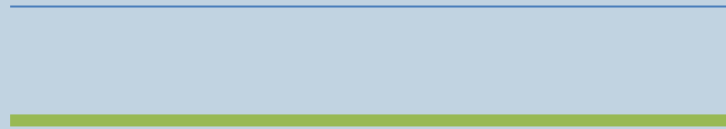
= **driedimensionale** wijze van verdelen van bebouwing op **één perceel** **zonder** dat van een **appartementssplitsing** (gemene delen) gebruik wordt gemaakt

= opsplitsing van het **eigendomsrecht** van een gebouw in **verschillende delen** die zowel verticaal als horizontaal begrensd zijn, zich zowel **boven als onder** de grondoppervlakte kunnen bevinden, en elk **zelfstandig bereikbaar** zijn

1. WAT IS VOLUME-EIGENDOM?

Probleem: onroerende natrekking

Grond



Oplossing?

- a) Appartementsmede-eigendom
 - Enige eeuwigdurende horizontale eigendomssplitsing
 - Strikt regime van dwingende wetgeving
- b) Zelfstandig of accessoir opstalrecht (volume-eigendom)
 - Elke afstand natrekking is een opstal
 - Beperkte duurtijd, tijdelijk, hernieuwing heeft logische seconde

1. HOE LOST HET HUIDIG RECHT DIT VRAAGSTUK VAN VOLUME-EIGENDOM OP?

- Hoe volume-eigendom in huidig recht? Door de vestiging van **verschillende** zelfstandige en accessoire **opstalrechten** op één terrein

Appartementen
Winkel
Ondergrondse garage

- Onzeker
- Noodzakelijk tijdelijk
 - Zelfstandig opstalrecht (maximum 50 jaar)
 - Horizontaal verdeeld erfpacht met accessoire opstalrecht (maximum 99 jaar)
 - Erfdienstbaarheid van steun met accessoire opstalrecht (mogelijks eeuwigdurend, moeilijk)

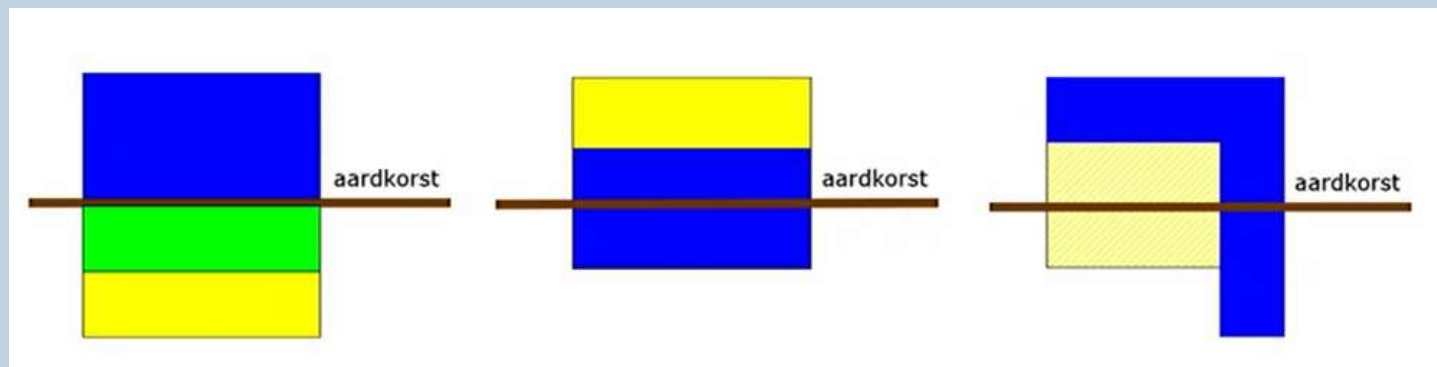
2. HOE LOST HET NIEUW GOEDERENRECHT HET VRAAGSTUK VAN VOLUME-EIGENDOM OP?

- Nieuwe definitie onroerende eigendom
= grond met de samenstellende volumes in 3D
<-> oud: ruimte/volume/hoopje lucht kon juridisch niet vatten
<-> oud: fysieke gedachte, aardkost met vaste aardlagen
- Uitzondering op natrekking blijft wel opstal
- Dus: ook opstalrecht in functie van 'volume' in drie dimensies

2. HOE LOST HET NIEUW GOEDERENRECHT HET VRAAGSTUK VAN VOLUME-EIGENDOM OP?

Voorwerp opstalrecht: volume vs. hetgeen in volume zit

- Echte voorwerp: 3D volume, kan leeg zijn, op-onder-boven grond, algemeen of bijzonder



- Bouwwerken en beplantingen binnen volume: eigendom opstalhouder

2. HOE LOST HET NIEUW GOEDERENRECHT HET VRAAGSTUK VAN VOLUME-EIGENDOM OP?

1. Tijdelijkheid

- Zelfstandig opstalrecht met maximumduur **99 jaar** (i.p.v. 50 jaar)
- Accessoir opstalrecht voor duur 'hoofdrecht'

2. Eeuwigdurende opstalrechten ten voordele openbaar domein

- Zolang openbare bestemming

3. Eeuwigdurende opstalrechten

- a) Complex en heterogeen onroerend goed
- b) Samenhangend: noodzakelijke bouwkundige steunpunten
- c) Één kernperceel
- d) Afwezigheid gemeenschappelijke delen (uitz. scheidingsvakken)

2. HOE LOST HET NIEUW GOEDERENRECHT HET VRAAGSTUK VAN VOLUME-EIGENDOM OP?

Art. 3.180, tweede lid BW

1. Complex en heterogeen onroerend goed

- Minstens twee volumes
- Met verschillende bestemmingen
 - Bv. NIET : wooneenheden, met ondergrondse parkeerplaatsen hiervoor (inherente verbondendheid)
- Vatbaar voor zelfstandig beheer

2. Samenhangend: noodzakelijke bouwkundige steunpunten

- Minimale bouwkundige verbinding tussen de volumes
- Heterogene, maar wel samenhangende, constructie
- Kan allerlei vormen aannemen : uiterlijk bouwkundige voortzetting

2. HOE LOST HET NIEUW GOEDERENRECHT HET VRAAGSTUK VAN VOLUME-EIGENDOM OP?

3. Eén kernperceel

4. Afwezigheid gemeenschappelijke delen (uitz. (mandelige) scheidingsvakken)

- >< dwingende regels appartementsmede-eigendom
- Bv. : eigen ingangen (zie ook zelfstandig beheer)

2. HOE LOST HET NIEUW GOEDERENRECHT HET VRAAGSTUK VAN VOLUME-EIGENDOM OP?

Eeuwigdurend opstalrecht complex en heterogeen onroerend goed

1. Geen échte volume-eigendom
2. Praktisch: belang van vestigings- of uitgifteakte van volume-eigendom
 - Grond
 - Ruimte- of volumerechten in 3D
 - Instandhoudingsreglement : wederkerige rechten en plichten van volumegerechtigden
 - Realisatieverplichting (bouwverplichting en afbraakverbod (art. 3.184 BW))
 - Wederzijdse erfdienstbaarheden (doorgang, overhang, leidingen, etc.)
 - Beheer
 - Verdeling van kosten
3. Concrete uitwerking eeuwigdurend opstalrecht van extreem belang
4. Uitzondering algemene regel inwerkingtreding

Workshop Goederenrecht



Wetgeving

Inwerkingtreding "Nieuw Goederenrecht"



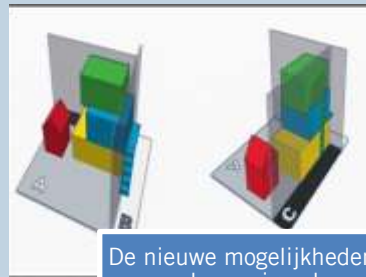
Eigendomsconcept



Burenrelaties



Appartementsrecht



De nieuwe mogelijkheden bij volume-eigendom

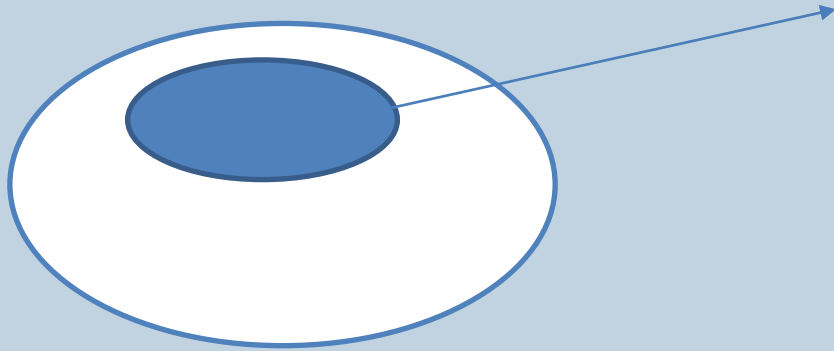


De nieuwe mogelijkheden bij erfpacht en vruchtgebruik

1. NIEUWE MOGELIJKHEDEN VRUCHTGEBRUIK

1. Wat is vruchtgebruik?
2. Waarom vruchtgebruik?
3. Vruchtgebruik aantrekkelijker in het Nieuw Goederenrecht?

1.1 WAT IS VRUCHTGEBRUIK?



Vruchtgebruiker

*tijdelijk recht op
gebruik en genot*

Eigenaar

exclusieve rechten

1.1 WAT IS VRUCHTGEBRUIK?

- Tijdelijk recht op gebruik en genot
- Rechten als goede huisvader uitoefenen
- In principe kan bestemming niet wijzigen
- Vruchtgebruik is gekoppeld aan de levensduur van de vruchtgebruiker
 - Kan duurtijd overeenkomen
 - Voor RP: maximum 30 jaar (dubbele beperking)

1.2. WAAROM VRUCHTGEBRUIK?

- Alternatief voor persoonlijke gebruiksrechten
 - Dwingende regels handelshuur of pachtwet
- Fiscaal voordeel
 - Verkoop vs. vruchtgebruik
 - Gunstiger fiscaal regime (BTW-recuperatie bouwheer)
- Familiale context
 - Voorzien levensonderhoud

1.2. WAAROM VRUCHTGEBRUIK?

- Voordelen worden ondergraven:
 - Erfpacht (zie verder)
 - (Handels)huur met BTW
- Nadelen worden uitvergroot
 - Beperking voor RP: 30 jaar
 - Koppeling levensduur vruchtgebruiker
 - Moeilijk om vruchtgebruik over te dragen

1.3. NIEUWE MOGELIJKHEDEN VRUCHTGEBRUIK

- Flexibilisering van de duur van het vruchtgebruik ten voordele van rechtspersonen
- **NIEUW:** verlengd naar 99 jaar (artikel 3.141 BW)
 - Nadeel: gekoppeld aan het “leven” van een vennootschap
 - Einde bij faillietverklaring en bij vrijwillige, wettelijke of gerechtelijke ontbinding van de rechtspersoon (niet fusie of splitsing)

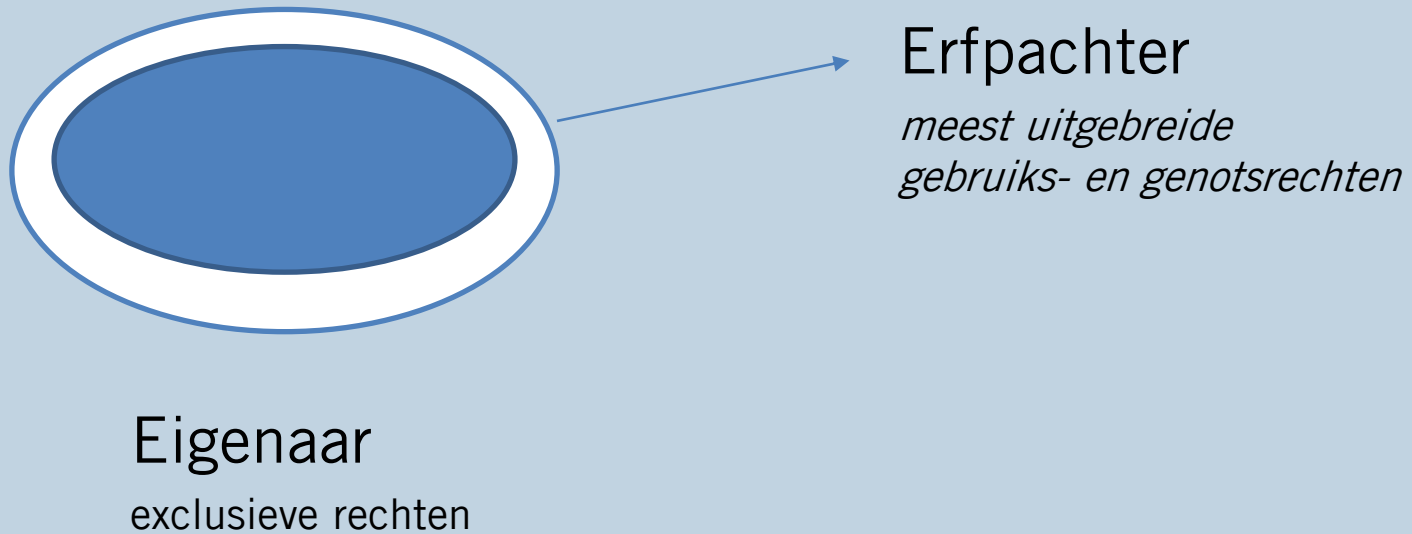
1.3. NIEUWE MOGELIJKHEDEN VRUCHTGEBRUIK

- **NIEUW:** geen verplichte borgstelling meer, tenzij contractueel bepaald
- **NIEUW:** plaatsbeschrijving (artikel 3.150 BW)
 - Gezamenlijke verplichting (niet enkel VG)
- **NIEUW:** omkering bewijslast (artikel 3.158 BW): vermoeden ontvangst goed door VG in goede staat van onderhoud en zonder enig gebrek
 - Voordeel blote eigenaar
- **NIEUW:** bezoekrechten blote eigenaar (artikel 3.149 BW)

2. NIEUWE MOGELIJKHEDEN ERFPACHT

1. Wat is erfpacht?
2. Waarom erfpacht?
3. Erfpacht aantrekkelijker in het Nieuw Goederenrecht?

2.1 WAT IS ERFPACHT?



2.1 WAT IS ERFPACHT?

- Meest uitgebreide gebruiks- en genotsrechten
 - verplichtingen
- Dwingende voorwaarden
 1. Canon betalen
 2. Minimumduurtijd 27 jaar
 3. Maximumduurtijd 99 jaar
 4. Ondergrens: geen waardevermindering
- Bestemmingen wijzigen, indien niet contractueel is uitgesloten

2.2 WAAROM ERFPACHT?

- Agrarisch gebruik evolueert naar projectontwikkeling
- Alternatief voor persoonlijke gebruiksrechten
- Fiscale aantrekkingskracht
 - Oppassen antimisbruikbepalingen
 - Mogelijkheid tot vestiging met BTW
- Langdurig én ruim gebruiks- en genotsrecht
 - Doel: uitbating en controle
 - **PPS-projecten:** infrastructuur gefinancierd door particuliere partner

2.3 ERFPACHT AANLOKKELIJKER IN NIEUW GOEDERENRECHT?

Wijzigingen in het Nieuw Goederenrecht

1. Geen verplichte canon meer
2. Ongerechtvaardigde verrijking – vergoeding bij einde erfpacht
3. Eeuwigdurend erfpachtrecht op openbaar domein
4. **Minimumduur** naar 15 jaar i.p.v. 27 jaar

2.3 ERFPACHT AANLOKKELIJKER IN NIEUW GOEDERENRECHT?

- Nadeel minimumduur 27 jaar
 - 27 jaar te lang voor vastgoedprojecten
 - Vb. hotel
- Alternatieven hebben nadelen
 - Vruchtgebruik: zie hoger + herkwalificatie
 - Handelshuur: dwingende wetgeving handelshuur
- **Nieuw Goederenrecht:** erfpacht aanlokkelijker

VRAGEN?



SCHOUPS

WWW.SCHOUPS.BE