

Last minute wijzigingen en inwerkingtreding Wetboek Goederenrecht

Anderhalf jaar na de publicatie is Boek 3 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, het gedeelte over het goederenrecht, in werking getreden op 1 september 2021. Hiermee is dit deel van de modernisering van het burgerlijk recht voltooid, al blijkt er over de concrete invulling van een aantal nieuwigheden nog discussie te bestaan, zo bewijst de (niet altijd even genuanceerde) media-aandacht van de laatste week.

Belangrijker voor de vastgoedpraktijk is dat de wetgever evenwel nog een last minute wijziging doorgevoerd m.b.t. de hypothekeerbaarheid van de gebouwen, opgericht door de concessiehouder op concessiegronden.

Vóór het nieuwe boek 3 kon de concessiehouder op basis van zijn concessieovereenkomst gebouwen oprichten, waarvan hij eigenaar bleef gedurende de duurtijd van zijn concessie, en waarop hij zakelijke rechten kon vestigen. De concessiehouder verkreeg hiervoor een accessoir opstalrecht. Dit wordt in het nieuwe wetboek bevestigd (art. 3.182 BW).

Minder duidelijk was (onder het oude recht) de vraag of deze gebouwen, eigendom van de concessiehouder, met een hypotheek konden worden bezwaard. Het nieuw wetboek gaf hierop een – initieel negatief – antwoord: artikel 3.182, tweede lid bepaalt dat de concessiehouder deze goederen, waarvan hij eigenaar is, “slechts [... kan] met een hypotheek bezwaren door tegelijk, gedeeltelijk of geheel, het opstalrecht waarvan hij titularis is [...] met een hypotheek te bezwaren”.

Concreet moet de concessiehouder dus én de gebouwen én zijn onderliggend concessierecht in hypotheek geven. Evenwel wordt aangenomen dat een concessierecht roerend is, en dus niet vatbaar is voor hypotheekvestiging. Dit had tot – waarschijnlijk onbedoeld – gevolg dat de gebouwen opgericht (of op te richten) door de concessiehouder niet in hypotheek konden worden gegeven.

Artikel 3.182 van het Burgerlijk Wetboek is recent aangevuld met een nieuw lid :

Wat het beslag en de hypotheek betreft, is het tweede lid niet van toepassing indien het accessoir opstalrecht voortvloeit uit een administratief gebruiksrecht.

Deze toevoeging betekent dat de gebouwen opgericht (of op te richten) door de concessiehouder (in het kader van zijn concessierecht) alsnog wel in hypotheek kunnen worden gegeven. Meestal voorziet de concessieovereenkomst wel dat de concessiegever hiermee ook nog voorafgaand dient in te stemmen.

Door deze last minute wijziging zorgt de wetgever ervoor dat de financierbaarheid van concessiegebouwen ook onder de nieuwe regels gegarandeerd blijft.

Voor meer informatie over dit onderwerp, en het nieuwe wetboek goederenrecht in het algemeen, kunt u contact opnemen met Ewoud Willaert.

De Burburestraat 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60

Regentschapsstraat 58 bus 8 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com