



Gewijzigde opstalwet brengt verduidelijking bij het bouwen op, boven of onder andermans grond

De nieuwe opstalwet laat opstalrecht toe boven of onder andermans grond. Dit brengt eindelijk duidelijkheid over zonnepanelen, antennes, verdiepingen op bestaande gebouwen én over tunnels, parkeergarages en kelders onder gebouwen.

Wat is een recht van opstal?

“Het recht van opstal is het recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben op andermans grond.” Na het archaisch Nederlands uit de Opstalwet van 1824 in een nieuw jasje te hebben gestoken, is dit de definitie die aan het recht van opstal wordt gegeven.

Concreet heeft de houder van het recht van opstal de **mogelijkheid om op een grond waarvan niet hij, maar iemand anders eigenaar is, 'gebouwen, werken of beplantingen' op te richten.**

De opstalhouder wordt dan eigenaar van de gebouwen die hij op andermans grond heeft opgericht, zonder dat hij eigenaar wordt van de onderliggende grond. Deze grond behoort namelijk nog altijd toe aan de grondeigenaar, die aan de opstalhouder heeft toegestaan om op zijn grond een gebouw op te richten. Dit brengt op die manier een eigendomssplitsing tot stand:

- enerzijds de grondeigenaar
- anderzijds de eigenaar van de gebouwen, de opstalhouder

De wet bepaalt dat deze eigendomssplitsing voor **maximaal 50 jaar** in het leven kan worden geroepen, met de mogelijkheid om na 50 jaar de termijn te **hernieuwen**.

Hoe was het vroeger?

De **opstalwet van 1824** is wellicht één van de oudste nog in kracht zijnde wetten in België. De wettekst die 190 jaar dienst heeft gedaan binnen een samenleving die in diezelfde periode fundamenteel veranderd is, heeft voor vele problemen gezorgd. In het notariaat ontstonden steeds vaker vragen over de draagwijdte van het opstalrecht:

- Is het mogelijk om constructies op andermans gebouw (en dus niet enkel constructies op andermans grond) op te richten? In onze ‘gelaagde’ samenleving, waar we in de hoogte bouwen en verschillende woonsten op elkaar worden gestapeld, bleek dit al lang een relevante vraag.
- Is het mogelijk om een opstalrecht in het leven te roepen voor constructies **onder** de grond (denken we maar aan parkeergarages of kelders) of **boven** de grond (de hype die de zonnepanelen veroorzaakt hebben, is waarschijnlijk niemand ontgaan), en dus niet enkel **op** de grond?
- Is het mogelijk dat de ondergrondse parkeergarage eigendom is van de heer Peeters, terwijl het winkelcentrum daar net boven eigendom is van de heer Janssens?



- Kunnen de zonnepanelen op het huis van Wim toebehoren aan Piet? Of is het hier onmogelijk om een eigendomssplitsing van maximaal 50 jaar te creëren aangezien de eeuwenoude wet enkel spreekt van “*gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond*”?

Deze vragen waren decennia lang voer voor discussie bij rechtsgeleerden en academici, die allerhande stellingen ontwikkelden. Het notariaat en de vastgoedsector daarentegen wilden concrete en kristalheldere antwoorden, liefst verankerd in de wet zodat discussie voortaan achterwege kon worden gelaten.

Wat is er veranderd door de nieuwe opstalwet?

In 2013 werden de notarissen eindelijk gehoord: een wetsontwerp tot aanpassing van de eeuwenoude opstalwet werd ingediend. Het nieuwe artikel 1 van de opstalwet beantwoordt onmiddellijk één van de meest nadrukkelijk gestelde vragen door te bepalen dat “*het recht van opstal een recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond*” is:

- Omdat een opstalrecht **boven** de grond voortaan mogelijk is, brengt dit duidelijkheid voor onder meer het plaatsen van zonnepanelen, antennes, verdiepingen op bestaande gebouwen, ... Hierdoor kan de eigendom van de **zonnepanelen, antennes, verdiepingen** op bestaande gebouwen toebehoren aan iemand anders dan de eigenaar van het gebouw waarop de zonnepanelen, antennes, ... werden geplaatst. Dit voor een maximale hernieuwbare duurtijd van 50 jaar.
- Ook de vestiging van een opstalrecht **onder** de grond is mogelijk. Ook hier kan een eigendomssplitsing voor een hernieuwbare termijn van 50 jaar tot stand komen, wat duidelijkheid brengt voor ondergrondse projecten zoals **tunnels, parkeergarages en kelders**. Hiermee sluit de wet de voorheen verdedigde mogelijkheid van een eeuwigdurende ondergrondse eigendomssplitsing op basis van het opstalrecht uitdrukkelijk uit.

Tot slot verduidelijkt de nieuwe wet dat niet enkel de **grondeigenaar** een opstalrecht in het leven kan roepen, maar ook de zogenaamde **titularis van een beperkt zakelijk recht**. Denk daarbij aan een vruchtgebruiker, een erfpachter en een opstalhouder. Uiteraard moet dit altijd gebeuren binnen de grenzen van het recht waarvan zij zelf titularis zijn.

Met deze wijzigingen is er - eindelijk - klaarheid voor de notaris en de betrokken partijen bij het bouwen op, boven of onder andermans grond.

Opmerking: wenst u na het lezen van deze tekst meer concrete informatie? Jammer genoeg kan Berquin Notarissen cvba u niet via e-mail adviseren. U kunt eventueel wel telefonisch een afspraak maken met één van onze juristen of notarissen.