

Erfpacht en opstal

Het recht van opstal is evenals erfpacht een eigenstandig zakelijk recht. Bracht erfpacht een splitsing aan in het eigendomsrecht tussen het gebruiks- en genotsrecht aan de ene kant en de juridische huls van het eigendomsrecht aan de andere kant, bij opstal ontstaat een splitsing in de eigendom van de (kale) ondergrond en van wat op de grond staat, zoals 'gebouwen, werken en beplantingen'. In feite ontstaan twee echte eigenaren: één voor de kale ondergrond en één voor wat er op de grond staat. Juridisch is er tussen erfpacht en opstal veel verwantschap, maar de achtergronden waarom een recht werd gevestigd verschillen doorgaans. De vergoeding voor de erfpacht heet de canon; de vergoeding voor opstal heet retributie. Degene die het recht van opstal verleend heet ook bloot eigenaar en degene, die het opstalrecht verwerft heet opstaller. Is een opstalrecht toegevoegd aan een erfpachtrecht, dan wordt doorgaans bepaald, dat de retributie begrepen geacht wordt te zijn in de canon.

Opstal kan als een zelfstandig recht functioneren, maar het kan ook aan een erfpachtrecht of een huurcontract worden toegevoegd. De erfpachter of huurder wordt dan eigenaar van wat er op de (huur)grond staat. In de dagelijkse beleving van de erfpachter maakt dit niet veel uit, maar het kan een voordeel zijn. Toevoeging aan een huurcontract kan van belang zijn voor de financiering van de opstallen door de opstaller. De bloot eigenaar (opstalgever) is geheel vrij van verantwoording en risico en voor de opstaller kan het een voordeel zijn bij de vergoeding voor de 'gebouwen, werken en beplantingen' bij het einde van erfpacht met toegevoegd opstal.

Tenzij anders bepaald is, heeft de opstaller recht op vergoeding van de marktwaarde van 'gebouwen, werken en beplantingen' bij het einde van het opstalrecht. Bij erfpacht geldt alleen een recht op vergoeding van de opstallen als het is overeengekomen en als dit niet zo is, geldt een wettelijk recht op vergoeding alleen voor de particulier voor overeenkomsten, die na 1992 zijn gesloten. Voor contracten van voor 1992 geldt wat in de overeenkomst is opgenomen.

Bij opstal kan net als bij erfpacht sprake zijn van onder opstal binnen de voorwaarden van het oorspronkelijke recht.

Versie: november 2011