# De Notaris

HET BEKLEMRECHT DOET ZIJN NAAM WEL EER AAN...
NU WEET IK HOE DE BEKLEMDE MEIER ZICH MOET VOELEN ZONDER GOEDE AKTE...
HELP!
BW 1838
OUD BW
GESCHIEDENIS VAN GRONINGEN
GEWOONTE RECHT
BEKLEM RECHT
GERMAANS RECHT
Jesse 2016

# NOTITIE BEKLEMRECHT

**INHOUD:**


1. Wat is een 'recht van beklemming'/ terminologie'
2. Rechtskracht beklemrecht
3. Aandachtspunten beklemming voor de praktijk:
   a. bij overdracht
   b. bij afkoop
   c. overdrachtsbelasting
   d. bij hypotheekvestiging
   e. splitsing
   f. rechten en verplichtingen beklemde meier
   g. vererving
4. Beklemming en het Kadasternetwerk
5. Lijst data voor voldoening van de vaste huren (betaaldagen)


## 1. WAT IS EEN 'RECHT VAN BEKLEMMING' / TERMINOLOGIE:

'Het betreft een eeuwigdurend, ondeelbaar zakelijk recht van gebruik van andermans grond, met de bevoegdheid er een huis, schuur en beplantingen op te hebben, eigendom zijnde van de gerechtigde (beklemde meier genoemd), onder gehoudenheid alle lasten te betalen en jaarlijks een onveranderlijke som (vaste huur) en in geval van vererving, huwelijk of overdracht van het recht, het bedrag der vaste huur (of evenredig deel of veelvoud ervan), als zgn. geschenk te betalen.'
**'Beklemmen'** ziet aldus op het verband tussen het huis van de meier en de grond van de eigenaar: de meier bouwde een huis op het door hem gehuurde land en beklemde zo de grond onder het huis. Er is hier dus sprake van horizontale scheiding.
Dat het een zakelijk recht is blijkt uit het vonnis: Rb. Groningen 5 maart 1954, NJ 1954, no. 713.
Het recht komt nagenoeg alleen in de provincie Groningen voor en is een figuur uit het Germaanse Recht.
De akte van verlening van het recht heet **beklembrief**.

## 2. RECHTSKRACHT BEKLEMRECHT:

In het (oud)BW van 1838 stond een bepaling over beklemrecht opgenomen in artikel 1654:
Het regt van beklemming en van altijddurende beklemming, geboren uit overeenkomst, of door andere wettige middelen ingesteld, wordt door de aan hetzelve eigene bepalingen en bedongene voorwaarden, en, bij gebreke van deze, door de plaatselijke gewoonten geregeerd.
In het huidige BW is het recht van beklemming niet opgenomen. Het recht kan derhalve niet meer worden gevestigd.
Uit artikel 69 Overgangswet volgt dat bestaande rechten van beklemming blijven bestaan. Het oude recht wordt hierbij geëerbiedigd; krachtens artikel 150 lid 3 Overgangswet blijven op bestaande rechten de regels van toepassing die golden vóór het inwerkingtreden van het BW (voor zover uit de bepalingen omtrent registergoederen niet anders voortvloeit).

## 3. AANDACHTSPUNTEN BEKLEMMING VOOR DE PRAKTIJK:

### *a. bij overdracht:*

De beklemde meier heeft het volledige genot van de grond. Het beschikkingsrecht komt de meier in de ruimste zin toe. Hij kan zonder toestemming van de eigenaar in beklemrechtelijke zin zijn gehele recht vervreemden, bezwaren, in erfpacht uitgeven, hij kan de grond verpachten en er erfdienstbaarheden op vestigen.
**Let op:** bij het vervreemden van een gedeelte van het beklemrecht is er sprake van **splitsing** (zie hierna onder 3.c.); splitsing is slechts mogelijk met medewerking van de eigenaar in beklemrechtelijke zin, laatstgenoemde is niet verplicht hieraan mee te werken !
Zie voor splitsing (en NBW) ook hierna onder e.
Ingeval van een overdracht van een beklemrecht, dient rekening te worden gehouden met het zgn. aangaande- en afgaande geschenk.
Bij een dergelijke overdracht dienen aan de eigenaar van de grond bepaalde vergoedingen te worden betaald:

- een afgaand geschenk door de verkoper van het beklemrecht;
- een aangaand geschenk door de koper van het beklemrecht.

Deze geschenken bedragen in de regel éénmaal de vaste huur.
Is de **meier een rechtspersoon**, dan is in de praktijk vaak elke tien jaren een geschenk van een jaar huur verschuldigd,

voor het eerst tien jaren nadat de rechtspersoon meier is geworden, of wordt de jaarlijkse huur met 10% verhoogd.
In de praktijk worden voorts bij de overdracht achterstanden in de betaling van de vaste huren verrekend en uitbetaald aan de grondeigenaar.

**Voorbeeld omschrijving beklemming:** de volle eigendom van de behuizing met de vaste altijddurende onopzegbare in alle liniën verervende beklemming van het erf en de grond, staande en gelegen aan de ... te ..., kadastraal bekend gemeente ..., sectie ... nummer ..., gemeten op ..., doende jaarlijks op ... tot vaste huur de som van _. ... aan de eigena(a)r(en) in beklemrechtelijke zin, de heer/mevrouw ... .

***b. bij afkoop:***
Het beklemrecht eindigt bij afkoop door vermenging.
Het betreft hier aankoop door de beklemde meier van de blote eigendom, dat wil zeggen de eigendom in beklemrechtelijke zin.
In de praktijk kom je verschillende afkoopsommen tegen, veelal het 50-voud van de jaarlijkse (vaste) huur. Tegenwoordig is onder invloed van onjuist geïnformeerde ”deskundigen”, die de waardestijging van landbouwgrond ook vertaald willen zien in een hogere afkoopsom – waarbij een volstrekt onjuiste koppeling wordt gelegd met erfpachtrecht – een afkoopsom van 250 x de vaste huur in beeld. De afkoopsom kan evenwel veel hoger liggen, hetgeen beïnvloed wordt door de plaatselijke ligging, waarbij gedacht moet worden aan toekomstige uitbreiding ten behoeve van woningbouw. Kerkelijke instellingen, die een groot aantal eigendommen in beklemrechtelijke zin bezitten, zijn in veel gevallen niet bereid aan afkoop van beklemrechten mee te werken, indien het betreffende perceel in de buurt van stedelijke bebouwing ligt.
Een andere wijze van eindigen van het recht van beklemming is nog onteigening (artt. 4 en 59 Onteigeningswet).

***c. overdrachtsbelasting:***

Wet op belastingen van rechtsverkeer:

- Bij verwerving van een beklemrecht wordt de overdrachtsbelasting geheven over de koopprijs (thans 6%), welke uitkomst dient te worden vermeerderd met het bedrag van éénmaal de vaste huur; het totaal is de verschuldigde overdrachtsbelasting.
- Bij verwerving van de eigendom in beklemrechtelijke zin is aan overdrachtsbelasting verschuldigd 6% over de koopprijs, verminderd met éénmaal de vaste huur.

***d. bij hypotheekvestiging:***

De beklemde meier kan zijn recht met hypotheek bezwaren. Hiervoor geldt dat slechts **het gehele beklemrecht** met hypotheek kan worden bezwaard; indien slechts een gedeelte is bezwaard, resulteert dat bij uitwinning in splitsing van het beklemrecht.

***e. splitsing:***

Door splitsing, **slechts mogelijk met medewerking van de eigenaar**, ontstaan twee (of meer) afzonderlijke beklemrechten.
Voor de medewerking van de eigenaar in beklemrechtelijke zin aan de splitsing, geldt in de praktijk als vergoeding dat de totale **beklemhuur met één/derde wordt verhoogd**.
**Let op:** de eigenaar in beklemrechtelijke zin is niet verplicht aan splitsing mee te werken !
**NB.** Er is wel geopperd dat onder het **NBW (Nieuw Burgerlijk Wetboek) geen beklemrechten meer kunnen worden gesplitst**. Ons inziens ontstaat geen nieuw beklemrecht; een bestaande beklemming wordt slechts gesplitst. Een plastisch voorbeeld moge dit verduidelijken: indien het bakken van broden voortaan verboden zou worden, dan kan iemand die nog over een heel brood beschikt, dat brood ook nog steeds in twee of meer stuken snijden!
**Verlegging** is niet mogelijk, dit betekent vestiging van een nieuw recht, en dat is niet mogelijk naar NBW (zie ook rechtsvraag 1287 WPNR).

***f. rechten en verplichtingen beklemde meier:***

De hier gemelde rechten en verplichtingen zijn niet uitputtend, doch beogen een opsomming te geven van de belangrijkste rechten en verplichtingen.
**rechten:**

- De beklemde meier heeft het volledig genot van de grond. Hij is eigenaar van al wat op de grond is gebouwd en geplant; zowel van de zaken die hij zelf heeft aangebracht als van de zaken die er reeds op aanwezig waren toen hij zijn recht verkreeg.
  Behoudens de beklemrechten die betrekking hebben op percelen waar een woonhuis op is of mag worden gebouwd, hebben alle andere percelen waarop beklemrecht rust een agrarische bestemming. Indien deze bestemming wordt gewijzigd in een niet-agrarische- bijvoorbeeld woningbouw, aanleg van sportvelden, -dan heeft de eigenaar in beklemrechteljke zin recht op één/derde gedeelte van de aldus gerealiseerde meerwaarde. Eenzelfde verdeelsleutel geldt indien het landbouwperceel wordt gebruikt voor de aanleg van kabels en buizen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Op een beklemrecht met een agrarische bestemming mogen uitsluitend gebouwen met een agrarische bestemming worden gebouwd (boerenwoonhuis, stallen en schuren; indien de meier een rentenierswoning wil bouwen op een deel van het beklemde perceel, dan dient eerst met medewerking van de eigenaar in beklemrechtelijke zin het beklemrecht te worden gesplitst in twee afzonderlijke beklemrechten, waarbij het ene perceel een niet-agrarische bestemming dient te krijgen. De aldus opgetreden meer-waarde omdat een bouwperceel is gerealiseerd komt voor één/derde gedeelte toe aan de eigenaar in beklemrechtelijke zin.

- Het beschikkingsrecht komt de meier in de ruimste zin toe. Hij kan zijn recht vervreemden, bezwaren, in erfpacht uitgeven, hij kan de grond verpachten en er erfdienstbaarheden op vestigen.
- De meier heeft de bevoegdheid bij testament over het beklemrecht te beschikken. Wanneer een beklemde meier wettelijke erfgenamen nalaat en bij testament het recht van beklemming heeft vermaakt aan een persoon die niet valt 'in de ervende graad', zullen behalve de geschenken die verschuldigd zouden zijn geweest wanneer de meier niet over het recht van beklemming had beschikt (tweemaal de vaste huur), nog twee geschenken verschuldigd zijn voor het inboeken van de persoon, aan wie het recht van beklemming bij testament is vermaakt.

**verplichtingen:**

- Ieder jaar dient de beklemde meier de vaste huur aan de eigenaar te voldoen op de voorgeschreven betaaldag (zie punt 5). De betaling dient te geschieden ter woonplaats van de eigenaar, mits in de provincie Groningen gelegen (brengschuld).
- De meier is in principe bij iedere overgang van het recht (overdracht, huwelijk in gemeenschap en vererving) een geschenk aan de eigenaar verschuldigd. Het geschenk bedraagt één- of tweemaal een jaar huur en is ondeelbaar.
- De meier dient alle lasten te betalen, zowel de belastingen als de kosten.
- De meier dient een behoorlijk beheer van de zaak te voeren, en het te gebruiken 'overeenkomstig de bestemming van de grond, waarover het recht zich uitstrekt'. Gewezen kan hierbij nog worden op vervallenverklaring van het recht wegens misbruik (artt. 780 en 781 (oud)BW).

***g. vererving:***

Ingeval van vererving verdient het (uit praktisch oogpunt) aanbeveling de eigendom in beklemrechtelijke zin **toe** te **delen aan één der erfgenamen**. Ingeval van een latere overdracht/afkoop is er dan maar één eigenaar in beklemrechtelijke zin. Het recht van beklemming is een voor vererving vatbaar beperkt zakelijk recht, zodat het voor de erfbelasting moet worden aangegeven. Eindigt het recht, doordat de meier overlijdt zonder achterlating van een bloedverwant die door de wet tot zijn nalatenschap wordt geroepen, of doordat hij zijn door de wet geroepen erfgenamen heeft uitgesloten zonder benoeming van

testamentaire erfgenamen, dan is geen sprake van een erfrechtelijke verkrijging.
Voor de erfbelasting dient het recht te worden gewaardeerd op het zeventien-voud van het bedrag der jaarlijkse vaste huur.

**4. BEKLEMMING EN HET KADASTER:**

Het kadaster verschaft thans niet meer een koppeling van de kadastrale percelen, die tot één beklemming behoren. Bij verkoop of hypotheekverlening dient men met het kadaster contact op te nemen en te informeren op welke kadastrale percelen het betreffende beklemrecht rust. Het is zelfs mogelijk dat één beklemrecht rust op percelen die niet aaneengesloten zijn en die zelfs niet in dezelfde kadastrale gemeente zijn gelegen. U bent dus gewaarschuwd!

Het kadaster beschouwt zich lijdelijk in de situatie dat een notaris een gedeelte van een beklemrecht overdraagt en boekt de nieuwe beklemde meier zonder meer in in de kadastrale boekhouding. Aangezien het niet mogelijk is zonder toestemming/medewerking van de eigenaar in beklemrechtelijke zin een deel van het beklemrecht over te dragen heeft geen rechtsgeldige overdracht van dat gedeelte van het beklemrecht plaats gehad. Ook een eventuele vestiging van een recht van hypotheek op zo'n gedeelte van het beklemrecht zal geldigheid moeten ontberen.

**5. LIJST DATA VOOR VOLDOENING VASTE HUREN:**

- Midwinter = Eerste Kerstdag
- St. Martini = 11 november
- St. Gregory = 12 maart
- St. Michiel = 29 september
- St. Jan = 24 juni
- St. Pieter = juli
- St. Thomas = 21 december
- St. Bartholomeus = 24 augustus
- Maria Lichtmis = 2 februari

# Notariskantoor Weggemans B.V.


Hoofdweg 25
9698 AA  Wedde

Tel: (0597) 561425
Fax: (0597) 561940
info@notarisweggemans.nl
www.notarisweggemans.nl

K.v.K.-nr. 02092911

**Notaris:**
Mr J.W. Weggemans

**Kandidaat notaris:**
Mr L. Vegter

*'Heden verscheen voor mij…', zo beginnen nog altijd de akten van notaris mr J.W. Weggemans, werkzaam in het notariaat sinds 1 juni 1991. Ter gelegenheid van zijn 25-jarig jubileum is dit boek in een bijzondere editie uitgegeven.*

*In die 25 jaar is het notariaat sterk veranderd. Was het vroeger afstandelijk en vaak moeilijk te begrijpen, tegenwoordig is het klantvriendelijk, duidelijk en toegankelijk. Bij notaris Weggemans vindt u hoge kwaliteit en een lage drempel.*

*Waarvan akte, verleden te wedde.*