

## Opstalrecht

Een recht van opstal is het recht om in, op of boven een onroerend zaak van een ander gebouwen, werken, op beplanting in eigendom te hebben of te verkrijgen. Het opstalrecht is een registergoed, zodat het in principe overdraagbaar is, en er kan hypotheek op gevestigd worden.

Opstalrechten worden vaak toegepast voor zendmasten. Maar ook wanneer een huurder van een stuk grond dat wil bebouwen. In dat geval wordt vaak gewerkt met een huurafhankelijk opstalrecht. Zo'n afhankelijk opstalrecht kan niet overgedragen worden, anders dan krachtens een contractovername van het huurrecht. Contractovername is alleen mogelijk indien ook de verhuurder daaraan meewerkt.

Zonder opstalrecht wordt de eigenaar van de onroerende zaak waarin of waarop gebouwd wordt automatisch eigenaar van het gebouwde. We noemen dat natrekking.

Een opstalrecht wordt gevestigd bij notariële akte. Van die akte wordt vervolgens een afschrift ingeschreven in de openbare registers. In de akte van vestiging zijn de afspraken tussen de gerechtigde tot het opstalrecht (opstaller) en de eigenaar van de onroerende zaak (grondeigenaar) opgenomen. Partijen zijn vrij de duur van het opstalrecht te bepalen, dit kan zelfs eeuwigdurend zijn. Bij de vestiging van het opstalrecht is de opstaller over het algemeen een vergoeding (de canon) verschuldigd. Dit kan een eenmalige vergoeding zijn maar ook een periodieke, welke vervolgens voor een bepaalde tijd kan worden afgekocht.

Als je een opstalrecht verwerft, is overdrachtsbelasting verschuldigd. Niet alleen over het bedrag dat op dat moment wordt betaald, maar ook over de gekapitaliseerde waarde van de canon die in de toekomst moet worden betaald. Als je het opstalrecht koopt neem je de verplichting tot het betalen ervan over van de verkoper en dat wordt als een deel van de tegenprestatie gezien.

Voor informatie over opstalrecht en de rechten en verplichtingen van de grondeigenaar en de opstaller, kunt u contact opnemen. Wij helpen u graag.