

ERFDIENSTBAARHEDEN

I DEFINITIE

Artikel 637 van het burgerlijk wetboek bepaalt dat een erfdienstbaarheid een **zakelijk recht** is ten laste van een onroerend goed dat gevestigd wordt ten voordele van één of meer andere onroerende goederen die aan een andere eigenaar toebehoren.

Concreet **betekent** dit:

- dat het om een *passieve last* gaat waardoor de normale uitoefening van het eigendomsrecht beperkt wordt, de eigenaar moet enkel iets gedogen of niet doen
- het ene *erf* erdoor *bezwaard* wordt zijnde het dienstbaar of lijdend erf
- het ander *erf* er het *nut* van heeft en er een intrinsieke meerwaarde door krijgt, zijnde het heersend erf. De erfdienstbaarheid geldt wel slechts voor een welbepaalde bestemming van het heersend erf en wordt niet ten voordele van een persoon of onderneming gevestigd. Dan betreft het immers persoonlijke gebruiksrechten, bijv. concessies op de ondergrond. Deze kunnen niet door eender welke eigenaar ingeroepen worden.
- er twee erven moeten zijn (grond of gebouwen) die aan twee verschillende eigenaars toebehoren (bijv. bosgronden, moerassen, wegen, ondergrond, ruimte boven de grond, nog op te richten gebouwen). Bij erfdienstbaarheden ten voordele van de inwoners van een gemeente moeten deze evenwel geen eigenaar zijn van een erf (bijv. recht van overgang).

Een erfdienstbaarheid **ontstaat**

- ofwel uit de natuurlijke ligging van de erven
- ofwel wordt ze door de wet opgelegd
- ofwel vindt ze haar oorsprong in een overeenkomst.

Een erfdienstbaarheid is een onroerend zakelijk recht dat de gemeente ook kan vestigen op openbare domeingoederen voor zover die rechten niet kennelijk onverenigbaar zijn met de bestemming van die goederen.(art. 191 gemeentedecreet).

Volgens de rechtsleer en de rechtspraak kunnen erfdienstbaarheden op het **openbaar domein** gevestigd worden wanneer deze niet onverenigbaar zijn met de openbare bestemming van het domein, geen belemmering vormen voor het openbaar gebruik en geen afbreuk doen aan het recht van de overheid om het openbaar gebruik te regelen overeenkomstig de noden en het belang van de gemeenschap¹.

In principe is een erfdienstbaarheid een **eeuwigdurend** recht, tenzij er contractueel anders zou overeengekomen zijn. Erfpachters en opstalhouders kunnen erfdienstbaarheden vestigen voor de duur van hun zakelijk recht.

Het is ook een **bijkomend recht** dat afhangt van het erf waaraan het gehecht is en dat niet afzonderlijk kan verkocht of onteigend worden. Het is onoverdraagbaar los van het eigendomsrecht van de erven. Bij vervreemding van de erven gaat de erfdienstbaarheid ook vanzelf over.

Hierdoor verschilt de erfdienstbaarheid van opstalrechten die tijdelijk zijn en die autonoom bestaan. Het opstalrecht op zich kan vervreemd en gehypothekeerd worden. Erfdienstbaarheden niet.

Het recht kan zowel ten kosteloze titel als tegen een vergoeding gevestigd worden.

¹ Art. 191 gemeentedecreet; Cass. 11 september 1964; Cass. 27 september 1990; Anthony Logghe, Alain François, Kaat Leus (eds), 'Ondernemen met de overheid – publiek-private samenwerking', die Keure, 2010, p. 120.

II SOORTEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Het onderscheid is van belang voor de vestigingsmogelijkheden van de erfdienstbaarheden. In sommige gevallen is het evenwel niet altijd even duidelijk om welk soort erfdienstbaarheid het gaat en berust de indeling op de opvattingen in de rechtspraak en de rechtsleer.

a) onderscheid ingevolge het ontstaan van de erfdienstbaarheden (art. 639 BW)

- natuurlijke erfdienstbaarheden (recht van afvloeiing, afsluiting en afpaling van aan elkaar grenzende eigendommen,...)
- wettelijke erfdienstbaarheden vermeld in het burgerlijk wetboek of in andere specifieke wetten zoals het veldwetboek (gemene muur, recht van uitweg, afstand van beplanting, ladderrecht, lichten en uitzichten, ...)
- conventionele erfdienstbaarheden door de mens gevestigd (recht van doorgang, van riolering, van waterleiding,....)

b) positieve en negatieve erfdienstbaarheden

Positieve erfdienstbaarheden houden in dat de eigenaar van het heersend erf iets mag doen wat hij normaal niet zou mogen bvb. recht van overgang.

Negatieve erfdienstbaarheden houden het recht in van de eigenaar van het heersend erf om de eigenaar van het lijdend erf iets te verbieden bvb. verbod om te bouwen of te beplanten bij recht van verlichting. Zij zijn altijd voortdurend en niet zichtbaar.

c) voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden (art. 688 BW)

Voortdurende erfdienstbaarheden vereisen geen actuele tussenkomst van de mens, maar houden een voordelige toestand in voor het heersend erf, bvb. recht van waterleiding, van dakdrop, van gas- en elektriciteitsleidingen van steun en van uitbouw, van uitzicht,...

Niet voortdurende erfdienstbaarheden vereisen telkenmale de daad van de mens, bvb. recht van overgang, rioolrecht, weiderecht, recht om water te putten,...

d) zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden (art. 689 BW)

Bij zichtbare erfdienstbaarheden is er een extern met het blote oog zichtbaar werk of teken nodig, bvb. een deur, een hek, een pad, leidingen ook ondergronds voor zover een extern teken hun bestaan aantoont, balkon, venster,....

Niet zichtbare erfdienstbaarheden vertonen geen uitwendig teken bvb. verbod om te bouwen of om hoger te bouwen,...

III WIJZE VAN VESTIGING VAN CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN

Art. 686 e.v. BW

De door de mens gevestigde erfdienstbaarheden kunnen op drie wijzen tot stand komen:

- door een titel of overeenkomst
- door verjaring
- door bestemming door de huisvader.

Terloops kan opgemerkt worden dat conventionele erfdienstbaarheden gevestigd kunnen worden los van bestaande of gewijzigde **stedenbouwkundige voorschriften**. Zo kan iemand een bouwvergunning verkrijgen zonder dat deze uitvoerbaar is omdat er bijvoorbeeld een erfdienstbaarheden non aedificandi bestaat. Een bouwvergunning is immers een administratieve aangelegenheid die geen rekening houdt met de burgerlijke rechten. Dezelfde regeling geldt voor milieuvergunningen.

A Bij titel

Dit veronderstelt het bestaan van een overeenkomst. Tussen de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het lijdend erf moet er een **wilsovereenstemming** zijn om de erfdienstbaarheid in het leven te roepen. De toestemming tot het vestigen van een erfdienstbaarheid kan ook stilzwijgend gegeven worden bvb. gedragingen van de eigenaar van het dienstbaar erf, omstandig stilzwijgen (mag niet enkel een louter gedogen zijn of het toekennen van een persoonlijk recht).

Ook via een beding ten behoeve van derden kan een erfdienstbaarheid gevestigd worden voor zover de begiftigde stilzwijgend aanvaardt. Hetzelfde geldt voor een vestiging via testament of schenking. Bij schenking is wel steeds een authentieke akte vereist.

Een inschrijving in de atlas der buurtwegen is onvoldoende, maar het kan wel een uitgangspunt zijn voor de 10/20 jarige verjaring (zie art. 10 wet 10 april 1841 op de buurtwegen). Evenmin is een eenzijdige belofte voldoende.

Wat het **bewijs** van de titel betreft, gelden tussen partijen de regels betreffende het bewijs van overeenkomsten. Voor de tegenstelbaarheid aan derden (bvb. latere verkrijgers) moet de titel waarbij de erfdienstbaarheid gevestigd wordt, overgeschreven worden op het hypotheekkantoor, zodat er steeds een authentieke akte opgemaakt moet worden.

B Door verjaring

Enkel **voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheden** kunnen door verjaring verkregen worden. Voorbeelden van zichtbare en voortdurende erfdienstbaarheden zijn de erfdienstbaarheid van dakdrop voor zover er buizen aangebracht zijn, beplantingen op kortere afstand dan voorzien in het Veldwetboek, vooruitspringende balkons, erfdienstbaarheid van waterleiding voor zover er uiterlijke tekenen zijn, erfdienstbaarheid van uitzicht,...

De eigenaar van het heersend erf moet de bedoeling hebben om de erfdienstbaarheid te bekomen en hij moet het genot ervan uitoefenen. Het moet gaan om een ononderbroken, openbaar en ondubbelzinnig **bezit**. Het mag niet gaan om een louter gedogen van de eigenaar van het lijdend erf.

De verjaringstermijn bedraagt volgens artikel 690 B.W. **30 jaar**. Vermits de vrijheid van de erven vermoed wordt, moet de eigenaar van het heersend erf het bestaan van de erfdienstbaarheid bewijzen.

Ook de modaliteiten (= plaats en wijze van uitoefening) van conventionele erfdienstbaarheden die zichtbaar en voortdurend zijn, kunnen door verjaring gewijzigd worden bijv. bij een conventioneel vastgelegde erfdienstbaarheid van waterleiding kan het contractueel vastgestelde volume vergroot worden wanneer gedurende 30 jaar grotere buizen toegelaten werden

erfdienstbaarheid van overgang ten gunste van de inwoners van een gemeente

Hoewel dit geen zichtbare en voortdurende erfdienstbaarheid is, kan het recht van overgang ten voordele van de inwoners van een gemeente op een privaat perceel bekomen worden door verjaring.

De weg of het pad moet daarvoor gedurende **30 jaar** op ondubbelzinnige wijze gebruikt worden door het publiek. Het is evenwel niet voldoende dat enkel de aangelanden de weg gebruiken. Alle inwoners of minstens een deel ervan bvb. de inwoners van een wijk moeten de weg gebruiken. Zo kunnen bijvoorbeeld ook uitrustings- of onderhoudswerken door de gemeente de bedoeling om de strook voor openbaar verkeer te gebruiken, duidelijk maken. Na 30 jaar "bezit" ontstaat dan een wettelijke publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut. De oorspronkelijk eigenaar heeft wel de eigendom van de wegzate behouden.

Wanneer de private weg ingeschreven is in de atlas der **buurtwegen** bepaalt artikel 10 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, dat deze inschrijving geldt als titel voor de **verkorte verjaringstermijn** van 10 of 20 jaar in plaats van 30 jaar. Verder onderzoek naar de bedoeling wordt hierdoor ook overbodig.

Eventueel kan ook het **eigendomsrecht** van een weg bekomen worden op voorwaarde dat de gemeente gedurende 30 jaar de weg bezit als eigenaar. Naast het publiek gebruik van de weg, hetgeen voldoende is voor het verkrijgen van een erfdienstbaarheid van overgang, moet de gemeente zich gedurende 30 jaar gedragen hebben als eigenaar door bvb verlichting aan te brengen, de weg te verharderen en te onderhouden, enz.

C Door bestemming van de huisvader

Ook hier is vereist dat het om **voortdurende** en **zichtbare** erfdienstbaarheden gaat (art. 692 BW).

De eigenaar creëert tussen zijn erven een toestand die als een erfdienstbaarheid zou aanzien worden, ware het niet dat hij de twee erven in eigendom heeft. Wanneer de erven achteraf aan verschillende eigenaars toebehoren en de toestand verder blijft bestaan, **vermoedt** de wet dat door een **stilzwijgende overeenkomst** de erfdienstbaarheid ontstaan is (art. 693 BW).

De volgende **voorwaarden** moeten vervuld zijn:

- Het heersend en het lijdend erf moeten op het ogenblik van het scheppen van de erfdienstbaarheid aan dezelfde eigenaar toebehoord hebben.
- Tussen de erven moet een feitelijke toestand van dienstbaarheid bestaan hebben. Er moeten uitwendige tekens of werken met een permanent karakter aanwezig zijn.
- Deze toestand moet in het leven geroepen zijn door de gemeenschappelijke eigenaar.
- De toestand van dienstbaarheid moet nog bestaan op het ogenblik dat de erven gescheiden worden; zo moeten kanalisaties bvb. nog werken.
- De akte van scheiding van de eigendommen (verkoop, schenking, erfopvolging, onteigening,...) mag geen clause bevatten die strijdig is met het bestaan van de erfdienstbaarheid.

Tevens is het mogelijk dat een zichtbare erfdienstbaarheid **herleeft** door bestemming van de huisvader. Hier heeft de gemeenschappelijke eigenaar de erfdienstbaarheid niet zelf in het leven geroepen, maar bestond zij op het ogenblik dat hij eigenaar werd van het heersend en het lijdend erf. Door vermenging is de erfdienstbaarheid teniet gegaan, maar bij de daaropvolgende scheiding der erven herleeft ze (art. 694 BW).

Hiervoor gelden de volgende **voorwaarden**:

- Aanvankelijk waren er twee erven die aan verschillende eigenaars toebehoorden.
- Eén van de erven was belast met een zichtbare erfdienstbaarheid ten voordele van het andere erf. (de erfdienstbaarheid moet niet voortdurend zijn, bvb erfdienstbaarheid van overgang via een weg)
- De twee erven worden eigendom van één persoon.
- De gemeenschappelijke eigenaar laat de zichtbare tekens van de erfdienstbaarheid bestaan.
- De eigendommen komen terug in verschillende handen zonder dat een beding in de akte van scheiding van de erven zich tegen het voortbestaan van de erfdienstbaarheid verzet.

Erfdienstbaarheden gevestigd door bestemming van de huisvader zijn **tegenstelbaar aan derden**, zonder dat overschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder vereist is. Ze zijn immers gebaseerd op het vermoeden van een stilzwijgend akkoord en er is bijgevolg geen titel (= geschreven document) voor handen.

IV RECHTEN EN Plichten verbonden aan de erfdienstbaarheden

A Omvang van de erfdienstbaarheden

1 Wettelijke erfdienstbaarheden (artikel 649 t.e.m. 685)

De wet bepaalt de omvang en de wijze van uitoefening van het recht bvb. de het recht van uitweg ten behoeve van ingesloten eigendommen, de gemene muur,...

2 Conventionele erfdienstbaarheden

Meestal zal in de akte van vestiging de ligging van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening vastgelegd zijn (zie punt B).

3 Erfdienstbaarheden gevestigd door verjaring

Men heeft zoveel rechten verkregen als men zelf uitgeoefend heeft. Zo houdt het recht op uitzichtgevend vensters in afwijking van de wettelijke voorschriften in dat de buurman de verwijdering ervan niet mag vragen, maar hij mag wel bouwen op zijn perceel.

4 Erfdienstbaarheden gevestigd door bestemming van de huisvader

Hier wordt rekening gehouden met de feitelijke toestand op het ogenblik van de scheiding van de erven.

B De rechten en plichten van de eigenaar van het heersend erf

1 Gebruik overeenkomstig de titel (artikel 702 B.W.)

De eigenaar van het heersend erf moet de erfdienstbaarheid uitoefenen **binnen de grenzen** bepaald door de titel, zelfs indien de uitbreiding geen verzwaring van de erfdienstbaarheid zou inhouden. Het woord "titel" moet hier ruim opgevat worden en betekent bijgevolg ook bezit of bestemming door de huisvader. **Enige soepelheid** is hierbij wel vereist. Zo dient er rekening gehouden te worden met de technische evoluties, zonder voorbij te gaan aan het welbepaald gebruik waarvoor de erfdienstbaarheid gevestigd werd. Bijvoorbeeld wanneer in het kader van landbouwdoeleinden de overgang met paard en kar toegestaan werd, mag thans een tractor erover rijden, zodat het nut behouden blijft, maar er mogen geen fietsers van een nadien opgetrokken appartementsgebouw overrijden.

Bij onduidelijke aktes zal gezocht moeten worden naar de bedoeling van de partijen. Hierbij kan rekening gehouden worden met de bestemming van het heersend erf op het ogenblik van de vestiging van de erfdienstbaarheid bvb. handelshuis en met de huidige wijze van uitoefening. Het zal bij onenigheid de rechter zijn die uiteindelijk zal oordelen.

Daarenboven mag de eigenaar van het heersend erf **geen** wijzigingen aanbrengen die de toestand van het lijdend erf gevoelig zouden **verzwaren**, zelfs al blijft hij hierbij binnen de grenzen van zijn titel.

Vaak wordt de verzwaring veroorzaakt door de wijziging van de bestemming van het heersend erf.

Eventueel kan de eigenaar van het heersend erf in zulk geval een beroep kunnen doen op de wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg, doch enkel wanneer hij ingesloten is. Zo bijvoorbeeld het leggen van leidingen onder de erfdienstbaarheid van overgang. Dit is dan een andere erfdienstbaarheid en geen verzwaring van de conventionele erfdienstbaarheid van overgang.

Wat kan en wat niet kan, is een **feitenkwestie** en zal uiteindelijk soeverein beoordeeld worden door de rechter, zodat altijd geldende normen niet kunnen meegedeeld worden.

2 Bijkomende erfdienstbaarheden (artikel 696 B.W.)

Deze ontstaan ten gevolge van de hoofderfdienstbaarheid, voor zover ze nodig zijn voor de uitoefening ervan en houden geen bijkomende rechtshandeling in, bvb. een recht van water putten houdt ook een recht van overgang in.

3 Werken voor het gebruik en het onderhoud van erfdienstbaarheden (artikel 697 B.W.)

Het gaat om werken op het lijdend erf op kosten van de eigenaar van het heersend die noodzakelijk moeten zijn voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid.

4 Sanctie

Bij overtreding kan de eigenaar van het lijdend erf het herstel van de plaats in de vroegere toestand en/of schadevergoeding vragen.

Eventueel kan de ontbinding van de overeenkomst bij een conventionele erfdienstbaarheid gevraagd worden.

C De rechten en plichten van de eigenaar van het lijdend erf (art. 701 BW)

1 Erfdienstbaarheid gedogen

De eigenaar van het dienstbaar erf moet enkel gedogen en is niet gehouden tot enig herstel of onderhoud, tenzij de overeenkomst anders zou bepalen.

2 Verbod om het gebruik van de erfdienstbaarheid te verminderen

De eigenaar van het lijdende erf mag de uitoefening van de erfdienstbaarheid niet bemoeilijken of de plaats van uitoefening wijzigen.

Wel mag hij alle handelingen stellen die verenigbaar zijn met de uitoefening van de erfdienstbaarheid bvb. niet gesloten hek aanbrengen bij erfdienstbaarheid van overgang.

Wanneer de oorspronkelijke plaats van uitoefening van de erfdienstbaarheid in de loop der tijd een meer bezwarend karakter krijgt, mag de eigenaar van het lijdend erf een andere plaats aanbieden die de last voor het lijdend erf vermindert en toch even gemakkelijk is voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid, zonder dat de eigenaar van het heersend erf dit mag afwijzen.

V BEVOEGDE RECHTER

Voor betwistingen inzake erfdienstbaarheden zowel wat het bestaan als de omvang ervan betreft, is enkel de Vrederechter bevoegd. Dit geldt eveneens voor de conventionele erfdienstbaarheden.

VI HET TENIETGAAN VAN ERFDIENSTBAARHEDEN

Art. 703 e.v. BW.

In principe zijn erfdienstbaarheden eeuwigdurend. In bepaalde gevallen kunnen zij evenwel vervallen.

1 Algemene gronden van tenietgaan

De volgende situaties zijn mogelijk:

- De termijn waarvoor de erfdienstbaarheid verleend werd, is verstreken of de ontbindende voorwaarde zoals voorzien in de overeenkomst, werd verwezenlijkt. Dit kan enkel bij conventionele erfdienstbaarheden.
- De eigenaar van het heersend erf kan aan zijn recht verzaken, zonder dat hiervoor het akkoord van de eigenaar van het dienstbaar erf nodig is. Voor de tegenstelbaarheid aan derden moet de akte van verzaking overgeschreven worden op het hypotheekkantoor.
- De erfdienstbaarheid wordt afgekocht. Hiervoor is het akkoord van de eigenaar van het heersend erf vereist. Voor de tegenstelbaarheid aan derden is ook hier de overschrijving van de akte van afkoop vereist.
- Het dienstbaar erf werd onteigend **en** de erfdienstbaarheid is onverenigbaar met de bestemming van openbaar nut die aan het onteigende erf gegeven wordt. De eigenaar van het heersend erf heeft dan recht op een vergoeding.

2 Door het burgerlijk wetboek expliciet aangegeven gronden van tenietgaan

- Verjaring van de erfdienstbaarheid door de niet uitoefening ervan.
(artikel 706 B.W.)

Het dienstbaar erf is bevrijd na 30 jaar onbruik van de erfdienstbaarheid, tenzij het om een erfdienstbaarheid van openbaar nut zou gaan. Bijvoorbeeld het recht van uitweg bij een ingesloten erf blijft bestaan.

De eigenaar van het dienstbaar erf kan uiteraard verzaken aan de verjaring.

- Niet voortdurende erfdienstbaarheden vereisen een handeling van de mens, met als gevolg dat de dag van stopzetting van de uitoefening ervan de eerste dag van de verjaringstermijn van 30 jaar vormt. Zo loopt de verjaringstermijn van het ladderrecht vanaf de dag dat men onderhouds- of herstellingswerken uitvoert zonder over het dienstbaar erf te komen.

Verder heeft een gedeeltelijk onbruik door een materiële verhindering de verjaring van dat deel van de erfdienstbaarheid tot gevolg, bijvoorbeeld het oprichten van een gebouw op een deel van de erfdienstbaarheid van overgang.

Buurtwegen kunnen eveneens verjaren wanneer het een volledig in onbruik geraakte buurtweg is die particulieren zich toegeëigend hebben. Een gedeeltelijk gebruik zorgt er evenwel voor dat de erfdienstbaarheid over de volledige lengte behouden blijft.

Indien er een rechtsgeschil zou ontstaan, wordt het onbruik van de erfdienstbaarheid vermoed zodat de eigenaar van het heersend erf het bewijs van de niet verjaring moet leveren.

- Voortdurende erfdienstbaarheden vereisen geen herhaaldelijk optreden van de mens. De verjaringstermijn loopt bijgevolg pas vanaf de dag dat een met de erfdienstbaarheid strijdige handeling verricht wordt. Zo bijvoorbeeld het oprichten van een gebouw voor een venster waar men recht van uitzicht heeft.

Gedeeltelijk onbruik kan eveneens leiden tot gedeeltelijke verjaring.

Bij een rechtsgeschil is het de eigenaar van het dienstbaar erf die het bewijs moet leveren van de verjaring.

- De onmogelijkheid om de erfdienstbaarheid te gebruiken.
(artikel 703 B.W.)

Het moet gaan om een definitieve onmogelijkheid om de erfdienstbaarheid nog te gebruiken. Redenen hiertoe kunnen overmachtsituaties (bijv. opdrogen van de waterput) of geoorloofde handelingen van derden zijn.

Bij tijdelijke onmogelijkheid houdt enkel de uitoefening van de erfdienstbaarheid voorlopig op, maar blijft de erfdienstbaarheid zelf bestaan, tenzij ze inmiddels verjaard zou zijn.

Wanneer de zaken zodanig hersteld zijn dat men de rechten opnieuw kan uitoefenen, herleeft de erfdienstbaarheid dan ook. Wel mag, wanneer de nieuwe erfdienstbaarheid niet helemaal hetzelfde is als de oude, de uitoefening ervan geen verzwarende meebrengen voor het dienstbaar erf.

- Vermenging van het heersend en het lijdend erf.
(artikel 705 B.W.)

Door de vermenging behoren de twee erven immers niet meer toe aan verschillende eigenaars, zijnde een grondvoorwaarde voor het bestaan van een erfdienstbaarheid. De

toestand van het dienstbaar erf kan evenwel feitelijk blijven bestaan, maar het gaat juridisch dan enkel over een wijze van uitoefening van het eigendomsrecht.

Wanneer later één van de erven opnieuw vervreemd wordt, herleeft de erfdienstbaarheid niet. Uitzonderingen hierop zijn:

- wanneer in de akte van vervreemding een clausule voorkomt betreffende het opnieuw uitoefenen van de erfdienstbaarheid
 - wanneer het om een zichtbare erfdienstbaarheid gaat, in de akte van vervreemding van de erven geen andersluidend beding staat en het uitwendig teken van de erfdienstbaarheid is blijven bestaan tijdens de vermenging van de erven, bijv. een weg. (=erfdienstbaarheid door bestemming door de huisvader)
 - wanneer het om een vermenging ingevolge erfopvolging gaat en de erfrechten nadien door de erfgenamen verkocht worden, zodat er terug twee afgescheiden erven ontstaan.
- Verlies van ieder nut voor het heersend erf. (artikel 710 bis B.W.)

De rechter kan in dit geval op verzoek van de eigenaar van het dienstbaar erf de definitieve afschaffing van de erfdienstbaarheid bevelen (bijv. door de aanleg van een openbare weg is de erfdienstbaarheid overbodig geworden). Dit kan enkel voor conventionele erfdienstbaarheden, gevestigd door verjaring, door bestemming van de huisvader of door overeenkomst.

Wanneer de eigenaar van het dienstbaar erf beweert dat de erfdienstbaarheid geen nut meer heeft, moet de eigenaar van het heersend erf het bewijs leveren dat deze wel nog enig nut heeft. De rechter zal uiteindelijk op basis van de concrete feiten oordelen.

Het vonnis dat een conventionele erfdienstbaarheid afschaft, moet overgeschreven worden op het hypotheekkantoor om tegenstelbaar te zijn aan derden te goeder trouw.

VII ERFDIENSTBAARHEDEN AFGESLOTEN MET EEN LOKAAL BESTUUR

De raad beslist over het verlenen of verkrijgen van een erfdienstbaarheid. Het gaat immers over het vervreemden of verwerven van een onroerend zakelijk recht, ander dan het eigendomsrecht. Een erfdienstbaarheid vestigen is een daad van beschikking.

Na de voorbereiding van het dossier beslist de raad in openbare vergadering over de **voorwaarden** voor het verlenen van voornoemd recht, met inbegrip van de jaarlijks/eenmalig verschuldigde vergoeding. Tevens vermeldt de raad de kadastrale ligging en de oppervlakte van de onroerende goederen ten voor of ten nadele waarvan de erfdienstbaarheid gevestigd wordt.

Voor de loutere vestiging van een erfdienstbaarheid is geen bodemattest vereist. Dit is wel het geval wanneer de vestiging van de erfdienstbaarheid gepaard gaat met een verkoop van een deel van een perceel.

Wegens de tegenstelbaarheid aan derden wordt een **authentieke** akte opgesteld die wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor.