

DE BEKLEMMENDE MEIER; OPKOMST EN ONDERGANG(?) VAN HET BEKLEMRECHT

mr R.A. Dozy

"De verkeerde opvattingen, die over het beklemrecht bestonden, en, zij het in mindere mate, nu nog bestaan, zijn voornamelijk hieraan te wijten, dat men iets gansch bijzonders er in zag, iets dat geen verband hield met rechtsverhoudingen van vroeger, of met die in andere gewesten", zo begint De Blécourt het eerste hoofdstuk van zijn - omvangrijke - studie van het beklemrecht¹⁾.

Niet iets bijzonders, maar wel curieus, aldus Robert²⁾. Een combinatie te noemen tussen erfpacht en opstal, "met enige particulariteiten", zo lezen we in de toelichting van Meijers op afd. 5.7.2 NBW³⁾. Het recht van beklemming, van oudsher voorkomend in de provincie Groningen en de aangrenzende delen van Drente en Friesland, leeft hedentendage nog steeds voort, zij het dat het aantal beklemde gronden in de loop der eeuwen aanzienlijk is afgenomen⁴⁾. De definitie van het beklemrecht die in Asser-Beekhuis wordt gegeven, is grotendeels ontleend aan het ontwerp-NBW, boek 5, titel 7, afdeling 2:

"Het recht van beklemming is een zakelijk recht, dat de gerechtigde (beklemde meier genoemd) de bevoegdheid geeft eens anders grond te houden, te gebruiken en daarvan de vruchten te genieten, onder de verplichting aan de eigenaar een vaste jaarlijkse huur te betalen, en bovendien een bepaalde geldsom (geschenk) te voldoen bij overdracht en vererving, alsmede ter zake van het huwelijk van de meier."⁵⁾ Hieraan wordt nog toegevoegd dat de eigendom van een door de meier geplaatst

1) A.S. de Blécourt, Beklemrecht en stadsmeierrecht, Groningen 1920, dl. I, p. 1.

2) W.C.J. Robert, Beklemd zijn; een historisch rechtsfiguur anno 1977, AA 1977, p. 10 e.v.; met reactie van W. Breemhaar in AA 1977, p. 163 e.v.

3) C.J. van Zeben en J.W. du Pon, Parlementaire geschiedenis van het NBW, boek 5, Deventer 1981, p. 350.

4) Zie bijgevoegde kaarten bij het Rapport van de commissie inzake wettelijke regeling van het beklemrecht, Den Haag, 1960.

5) Asser-Beekhuis II, Zakenrecht, Zwolle 1983, p. 275.

gebouw aan de meier toekomt. Dit laatste nu is opmerkelijk: het is communis opinio dat horizontale scheiding van eigendom alleen bewerkstelligd kan worden door het vestigen van een recht van opstal (art. 758 BW). De regels van natrekking (artt. 655, 656 BW) leren dat bij bouwen op andermans grond, de grondeigenaar eigenaar van het gebouwde wordt. De meier die op het land van een ander bouwt wordt niet "getroffen" door bovenstaande regels; blijkbaar is ook het beklemrecht grondslag voor horizontale scheiding van eigendom. De meier die op het land een huis bouwt, *beklemt* daarmee het land onder het huis. Vandaar dat men ook wel spreekt van *beklemde meier*.⁶⁾ De term beklemmen geeft dus het verband aan tussen het land en het daarop gebouwde onroerend goed. Formsma vermeldt in zijn uiterst boeiende agronomisch-historische studie over het beklemrecht, dat de term beklemmen in de 16e en 17e eeuw een *ruimere* betekenis had dan nu: "ingesloten zijn, behoren bij en zelfs: bij of onder iets brengen".⁷⁾ Als voorbeeld noemt hij een boerderij onder een klooster of kerk beklemd: Lesterhuis onder het convent Heiligerlee beklemd.

Zowel Gratama als De Blécourt treffen het woord beklemmen voor het eerst aan in een staatsresolutie van 1577⁸⁾. In de stukken die Feith eind 19e eeuw, verzameld heeft, komen telkens weer uitdrukkingen naar voren in de zin van: landen vrij van behuizing en land onder behuizing beklemd⁹⁾. De uitdrukking *beklemde meier* duikt voor 't eerst op in 1698¹⁰⁾. Feith noemt als "de kindsche staat van ons beklemrecht" een bepaling in de Saksenspiegel (15e eeuw) die - in hedendaagse bewoordingen door Formsma samengevat - in houdt dat wanneer iemand bouwt op gehuurde grond, hij het gebouwde moet afbreken indien hij vertrekt echter met achterlating van de omheining. Het huis en de mest worden,

6) De Blécourt, dl I, p. 34, acht het echter - omwille van de terminologie - beter te spreken van *beklemmende meier* of *beklemmer*. Immers, de meier is niet beklemd, maar de grond!

7) W.J. Fromsma, *Beklemrecht en landbouw. Historia Agriculturae XIII*, Groningen 1981, p. 15.

8) S. Gratama, *Het beklemrecht en zijn geschiedkundige ontwikkeling*, Groningen 1895, p. 115 en De Blécourt, dl I, p. 34.

9) H.O. Feith, *Het Groninger beklemrecht*, 2 delen, Groningen 1828-'37, zie ook De Blécourt, dl I, p. 34 e.v.

10) Feith, dl I, p. 424.

naar taxatie door de bureu, door de heer betaald. Laat de heer dat na dan mag de huurder het een met het ander wegvoeren¹¹⁾ Formsma concludeert uit de verschillende teksten (eind 15e eeuw) de volgende regels: indien de meier het gehuurde land verlaat moet hij zijn huis afbreken of verkopen aan de opvolgende meier. Zegt de landheer op dan moet hij het huis aan de meier vergoeden naar taxatie van: "goede lude". De ontwikkeling in *terminologie* van recht op landgebruik (huur) naar recht van beklemming ondersteunt de heersende opvatting dat het beklemrecht oorspronkelijk niets anders was dan een gewone huurovereenkomst¹²⁾. Het is daarom wellicht interessant om na te gaan *hoe* het beklemrecht van nu, zich ontwikkeld heeft uit de (Germaansrechtelijke) huur.

In het Ommelander Landrecht (1601) vinden we in art. 48 (boek V) de regel die Formsma ook al uit eerdere bronnen had gehaald, namelijk de vergoedingsplicht van de landheer indien de meier vertrekt. In verband hiermee bepaalt het eind van het artikel dat de meiers op de gehuurde landen "oock niet mogen timmeren dan bij consent des landheeren; ende wat een meyer daerenboven timmert, dat sal hij tot eynde der jaermalen weder afbreken."¹³⁾ Dit laatste dus ter bescherming van de (beurs van de) landheer.

In het Oldambster Landrecht van 1619 vinden we in art. 124 (boek IV) een soortgelijke bepaling. Dit artikel wordt in het "Placcaat van Burgemeesteren en Raad van Groningen" als volgt uitgelegd: "... soo is't dat wy, na gehoudene deliberatie, in conformité de notoire practique, tot interpretatie van 124 articul (...), hebben vertaan, dat als de landt-heer syn gehuyrde landt laet opseggen, ende de meyer daerop 't landt komt te verlaten, soo is de landtheer schuldig hem sijn huys, tot seggen van goede mannen, of tot kennisse des rechts, ten overstaen van timmerlyuden en de steen-metselaren, te betalen op

11) Zie Formsma, p. 17.

12) Zie bijv. Asser-Beekhuis II, p. 272 en Pitlo/Brahn*, Zakenrecht, Arnhem 1980, p. 344. Overigens wordt met "gewone huurovereenkomst" niet de Romeinsrechtelijke *locatio-conductio* bedoeld, maar de huurovereenkomst naar Germaans recht.

13) Bron: de Blécourt, dl II, p. V.

drie termijnen (...), ten waere de behuysinge op een afbreucke waer staende of buyten consent van den landtheer waer gesettet, ofte anders geconditioneert. Maar wanneer de meijer aan de landtheer het gehuyrde landt laet opseggen (...), soo is de landtheer niet gehouden de behuysinge te betalen (ten sy dat sulcks in de huyr-certer of andere waer bedongen), maer de meyer moet alsdan de behuysinge afbreecken."¹⁴⁾

In beide bovengenoemde Landrechten komt het woord beklemmen niet voor zoals we het in de huidige betekenis kennen¹⁵⁾. Zowel in het Ommelander Landrecht als in het Oldambster Landrecht betreffen de bepalingen voornamelijk huur.

Naast deze rechtsregels kreeg het recht van beklemming vooral ook zijn - huidige - vorm door de praktijk: uit huurcontracten, staatboeken van landheren, procedures en ander archiefmateriaal heeft Formsma een boeiend stukje geschiedenis naar boven gehaald.

Uit huurcontracten rond 1600 blijken prijs en tijdsduur meestal wel geregeld te worden. Er kon betaald worden zowel in geld als in natura en de termijn (aanvankelijk één jaar) bedroeg steeds vaker zes jaar. Indien de landheer al na een jaar van zijn huurder af wilde kon dit niet zo maar: in de Landrechten kwam de bepaling voor dat dan de huur gerechtelijk opgezegd moest worden¹⁶⁾.

Formsma vermeldt verder nog dat de meier die verlenging van de huur wilde, een geschenk moest betalen. Aanvankelijk was dit een geldstuk, later werd dit een (half) jaar huur, uitgesmeerd over de huurjaren¹⁷⁾. Ook bij huwelijk van de meier of overgang van de huur op een andere meier werden geschenken betaald.

In verschillende staatsresoluties werden later algemene regels gegeven met betrekking tot de geschenken bij *overdracht* van het gehuurde. Uit

14) De Blécourt, dl II, p. VII.

15) Formsma is in zijn onderzoek, in het Ommelander Landrecht het woord "beklemd" eenmaal tegengekomen en dan in de ruimste betekenis des woords (Formsma, p.16).

16) Zie bijv. art. 47 (boek V) Ommelander Landrecht, art. 122 (boek IV) Oldambster Landrecht en art. 48 (boek IV) Selwerder Landrecht (1673). Bron: De Blécourt, dl II, p. IV en p. IX.

17) Een soort geïndexeerde huurverhoging dus.

een instructie van 2 maart 1632 voor de provinciale rentmeester lezen we onder nr. 42 het volgende: "De geschencken van overdrachten zullen volgens resolutie van 12 augusti 1630 dese sijn: van olderen op het kint ende vice versa twee jaren huylre; daer weduwen ofte wedenaers hylcken gelycke twee jaren huylre; van alle andere overdrachten vier jaren huylre; alles tot last van de affvarende ende aencomende meyers, halff ende half".¹⁸⁾ Misschien is het geschenk - volgens Pitlo-Brahn¹⁹⁾ - hedentendage een "typisch detail" van het bekleemrecht; van oorsprong is het echter een regelmatig voorkomend beding in meerjarige gewone huurverhoudingen, later gecodificeerd in verschillende staats-resoluties. Opzegging van de huurovereenkomst bracht dus voor beide partijen nadelen met zich mee: de meier die bij overdracht een - fors - geschenk moest betalen of de landheer die het huis van de meier moest vergoeden.

Na 1711 werden geen zesjarige geschenken meer betaald²⁰⁾. Wel speelde er nog in 1715 voor de Hoge Justitiekamer een procedure, waarin de meier weigerde aan de eigenaar na de nieuwe inhuring een geschenk te betalen. Hij beriep zich op het huurcontract (uit 1709), waarin de bepaling was opgenomen dat de meier van zes jaar tot zes jaar de huur zou continueren en zo doorlopende. De meier werd in het gelijk gesteld, zij het dat dit punt ook in latere andere uitspraken een betwist punt bleef²¹⁾.

Zo hebben zich geleidelijk aan de losse (zesjarige) bekleemingen ontwikkeld in vaste altijddurende bekleemingen²²⁾. Zo is ook geleidelijk aan de term "huur" in situaties waarin de meier op gehuurd land bouwde en "eeuwige" huur door vererving kon verkrijgen, in onbruik geraakt; in plaats hiervan sprak men steeds vaker van (altoosdurende)

18) De Blécourt, dl II, P. XVI (Bron: Feith I, p. 248/249).

19) Pitlo-Brahn, p. 343.

20) Formsma p. 76.

21) Formsma, p. 94.

22) In Pitlo-Brahn, p. 343, wordt hierover gezegd dat door het steeds sterker worden van de altijddurende bekleemingen, de verplichting uitsleet om iedere zes jaar een geschenk te betalen.

beklemming²³). Met het "in zwang komen" van de altoosdurende beklemming (18e eeuw), wat men toentertijd als een soort erfpacht ging beschouwen, splitsten zich dan ook huur en beklemming, aldus De Blécourt²⁴). Huur wordt een persoonlijk recht (art. 1584 BW)²⁵), het recht van beklemming wordt - uiteindelijk in het BW van 1833 - gecodificeerd als zakelijk recht.

Een altijddurend beklemrecht, door vererving van meier op meierskind(eren), impliceerde echter nog niet de opsplitsing van het beklemrecht in een gelijk aantal delen als er erfgenamen waren. Dit is - op historische gronden - wel verklaard door Gratama²⁶) die wijst op het feit dat de meier en zijn huisgezin, als eenheid, het land (als één geheel) in gebruik hadden en er een band bestond tussen *dit* huis en *deze* grond. Daar de familie bij elkaar pleegde te wonen, zowel om sociale redenen (verzorging) als om economische redenen (werkkracht, materieel) lag splitsing van het land voor de opvolgende meiers niet voor de hand.

De Blécourt²⁷) voegt hier nog aan toe dat door verdeling van het beklemrecht over de erven van de meier, de eigenaar genoodzaakt zou worden "om van een landerijencomplex, waarvoor hij een ronde som ontvangt en waarvoor hij slechts met één meier te doen heeft, datzelfde bedrag te ontvangen uit handen van misschien 2, misschien 20, mogelijk nog meer niet hoofdelijk aansprakelijke, w.o. misschien insolvabele, meiers." Volgens De Blécourt is de ondeelbaarheid van de beklemming dan ook "de natuurlijkste zaak" van de wereld²⁸).

23) Een duidelijk beeld van deze ontwikkeling in terminologie geven de voorbeelden van verkoop van land, chronologisch weergegeven in bijlage 5 van De Blécourt, dl II, p. IXXI e.v.

24) De Blécourt, dl I, p. 38.

25) Naar *Germaans recht* waren huur en pacht zakelijke rechten.

26) Gratama, p. 202.

27) De Blécourt, dl I, p. 109.

28) De Commissie Beekhuis benadrukt in zijn toelichting op het ontwerp-NBW de sociaal economische betekenis van het beklemrecht in vroeger tijden, met name doordat de onsplitbaarheid en de vererving ertoe hebben bijgedragen dat boerenbedrijven bijeen konden worden gehouden (zie ook Asser-Beekhuis II, p. 273).

De huurcontracten rond 1600 bepaalden - merkwaardigerwijs - vrijwel niets over het gebouwde. Kennelijk was het bij houten huizen niet de moeite waard af te spreken wie de eigenaar zou zijn²⁹). Bij stenen huizen lag de zaak anders, indien immers de meier het huis had gebouwd en daarvan eigenaar was, bracht opzegging van de huur door de landheer voor laatstgenoemde financieel nadeel met zich mee: het land was (voor de landheer) met het gebouwde *bezwaard*. Toch dient men met de term behuisd of vrij land voorzichtig te zijn, daar "vrij land" zeer zeker bebouwd kon zijn, maar daarmee niet *bezwaard* hoefde te zijn. Het huis was dan of eigendom van de landheer of, indien het eigendom was van de meier, stond het "op afbreuk". Dit laatste wilde zeggen dat bij beëindiging van de huur de meier het huis moest afbreken of de landeigenaar hoefde er, na afloop van de huur, geen vergoeding voor te geven.

In het Ommelander Landrecht van 1601 komen beide eigendomsvormen nog voor. Zo werd in art. 43 (boek V) bepaald dat de landheer het huis waar de meier in woonde en wat eigendom van de landheer was, moest onderhouden in de zin van "dackdicht, deurdicht, wantdicht ende vensterdicht". Art. 48 (Boek V) ging daarentegen uit van de situatie dat de *meier* eigenaar was van het huis.

Ontwikkeld vanuit de germaansrechtelijke huurverhouding, is het recht van beklemming een eeuwigdurend, onsplitsbaar zakelijk recht geworden. Alhoewel het beklemrecht niet te vinden is in de - limitatieve - opsomming van de zakelijke rechten in art. 584 BW, staat het buiten iedere twijfel dat het hier een zakelijk recht betreft³⁰). Het recht van beklemming is geregeld in art. 1654 BW, "indien men ten minste art.

29) Houten huizen werden toentertijd als roerende zaken beschouwd (Formsma, p. 19). Kennelijk niet al te kostbaar en makkelijk door de meier mee te nemen na het einde van de huur?

30) Zie Rb. Groningen 5 maart 1954, NJ 1954, 713. Overigens had het kamerlid De Bordes bij het ontwerp-BW van 1833 reeds opgemerkt dat het recht van beklemming, als zakelijk recht gekenschetst, midden tussen de overeenkomsten werd geregeld, in plaats van onder de zakelijke rechten te worden gerangschikt. (Bron: De Blecourt, dl I, p. 217).

1654 een regeling wil noemen", zo merken De Blécourt en Heringa enigszins sceptisch op³¹⁾.

De tekst van het artikel luidt: "Het regt van beklemming en van altijdurende beklemming, geboren uit overeenkomst, of door andere wettige middelen ingesteld, wordt door de aan hetzelfde bepalingen en bedongene voorwaarden, en, bij gebreke van deze, door de plaatselijke gewoonten, geregeerd."

Deze bepaling is in 1833 in het Burgerlijk Wetboek opgenomen nadat het eerst uit het ontwerp van 1820 was verdwenen³²⁾.

De regeling in ons huidige BW wordt uitvoerig besproken in de moderne handboeken; korthedshalve wil ik daarnaar verwijzen³³⁾.

Alhoewel het ontwerp-NBW aanvankelijk 21 (!) artikelen telde waarin het beklemrecht werd geregeld³⁴⁾, lezen we in de M.v.A. II dat "met de vermindering van de sociaal-economische betekenis van het recht van beklemming voor de provincie Groningen ook de populariteit van het recht belangrijk is gedaald, zodat afschaffing voor de toekomst van het recht onder de belanghebbenden geen ernstige reacties ten gevolge zal hebben."³⁵⁾ De minister voegt hier nog aan toe dat hij geenszins de bedoeling heeft *bestaande* rechten van beklemmingen af te schaffen.

Hoe de toekomst van het beklemrecht er uit komt te zien is dan nog niet duidelijk: verwezen wordt naar de Invoeringswet. In het Gewijzigd Ontwerp blijkt de gehele afdeling vervallen te zijn...

Toch zal met de invoering van het NBW (boek 5) het beklemrecht (nog) niet verdwijnen: in de Invoeringswet boeken 3, 5 en 6 NBW, 11e gedeelte, is onder art. 150 lid 2 opgenomen dat op onder meer de rechten van beklemming de regels van toepassing blijven die daarvoor golden vóór

31) A.S. De Blécourt en E. Heringa, Het beklemrecht van nu, Leiden 1940, p. 9.

32) Zie voor deze codificatiegeschiedenis De Blécourt, dl I, p. 212 e.v.

33) Zie Asser-Beekhuis II, hfdst. IX, p. 272 e.v en Pitlo-Brahn, p. 340 e.v.

34) Dit ontwerp werd opgesteld door de - in 1955 geïnstalleerde - Commissie Beekhuis, die het ontwerp met uitgebreide toelichting neerlegde in het "Rapport van de commissie inzake wettelijke regeling van het beklemrecht", Den Haag 1960.

35) Van Zeben/Du Pon, p. 352/353.

het in werking treden van de wet, mits uit de bepalingen omtrent registergoederen niets anders voortvloeit³⁶⁾.

Concreet betekent dit dat bestaande beklemmingen nog eeuwig kunnen blijven voortduren, maar dat er geen nieuwe beklemmingen gevestigd kunnen worden. Met de (gevreesde) boerenopstand die Robert schetste indien een "eerlijk brokje Groningse contractsvrijheid opgeslokt zal gaan worden door de - Hollandse - kanaliserende regeling van de erfpacht" zal het, meen ik, wel meevallen³⁷⁾. De Groningse meier zal niet klem komen te zitten na de invoering van het NBW; sterker nog, het beklemrecht maakt goede kans het NBW te overleven en misschien ooit - als bestaand recht - weer terug te keren in een nieuw NBW.

36) Tweede Kamer, vergaderjaar 1984-1985, 18 998, nrs. 1-3, p. 8. Hier lijkt zich weer de geschiedenis te herhalen: aanvankelijk bevatte het ontwerp-BW van 1816 een uitgebreide regeling van het beklemrecht, daarna werd dit gereduceerd tot slechts één artikel in het ontwerp van 1820, om vervolgens geheel te verdwijnen uit het wetboek van 1830.

37) W.C.J. Robert, p. 10.