

# Praktisch Goederenrecht



Noordhoff Uitgevers

**Mr. dr. C. Phillips**

3<sup>e</sup> druk



# Praktisch Goederenrecht

**Mr. dr. Charlotte Phillips**

---

Derde druk

Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

Ontwerp omslag: G2K (Groningen-Amsterdam)

Omslagillustratie: iStock 000075718989

Eventuele op- en aanmerkingen over deze of andere uitgaven kunt u richten aan:  
Noordhoff Uitgevers bv, Afdeling Hoger Onderwijs, Antwoordnummer 13, 9700 VB  
Groningen, e-mail: info@noordhoff.nl

*Aan de totstandkoming van deze uitgave is de uiterste zorg besteed. Voor informatie die desondanks onvolledig of onjuist is opgenomen, aanvaarden auteur(s), redactie en uitgever geen aansprakelijkheid. Voor eventuele verbeteringen van de opgenomen gegevens houden zij zich aanbevolen.*



0 / 16

© 2016 Noordhoff Uitgevers bv Groningen/Houten, The Netherlands.

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden veeleelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor zover het maken van reprografische veeleelvoudingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor verschuldigde vergoedingen te voldoen aan Stichting Reprorecht (postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.reprorecht.nl](http://www.reprorecht.nl)). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.stichting-pro.nl](http://www.stichting-pro.nl)).

*All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise, without the prior written permission of the publisher.*

ISBN (ebook) 978-90-01-86282-4

ISBN 978-90-01-86281-7

NUR 820

# Woord vooraf

*Praktisch Goederenrecht* is bestemd voor studenten in het hoger juridisch onderwijs. Het boek vormt een eerste kennismaking met goederenrecht, zowel in theorie als in de praktijk. Door middel van casuïstiek en praktijkvoorbeelden wordt de stof voor de student inzichtelijk gemaakt. Vervolgens kan de opgedane kennis worden getest door de tussenvragen te maken die in elk hoofdstuk zijn opgenomen; studenten kunnen hun antwoorden controleren aan de hand van de voorbeeldantwoorden op de website bij het boek. Daarnaast bevat ieder hoofdstuk een aantal studie-eindvragen, bestaande uit verschillende casussen met toepassingsvragen. Wanneer studenten de toepassingsvragen hebben gemaakt, kunnen zij vaststellen of zij de verworven theoretische kennis ook in de praktijk kunnen brengen.

Door elk hoofdstuk te bestuderen en tussen- en studie-eindvragen te maken wordt de studiestof stap voor stap verankerd, met als resultaat een gedegen kennis van het goederenrecht.

Ter aanvulling op het boek zijn op de bijbehorende website [www.praktisch-goederenrecht.noordhoff.nl](http://www.praktisch-goederenrecht.noordhoff.nl) onder andere de leerdoelen per hoofdstuk opgenomen. Bovendien hebben docenten toegang tot extra oefen- en casusvragen, die zijn voorzien van voorbeeldantwoorden en een uitgebreide toelichting.

Door de combinatie van duidelijke uitleg aan de hand van casussen en voorbeelden uit de praktijk, alles uiteengezet in begrijpelijke taal, kan de student zich met plezier verdiepen in materie die vaak als een 'lastig onderdeel' van het recht wordt ervaren.

*Praktisch Goederenrecht* behandelt de volgende onderwerpen:

- basisbegrippen van het goederenrecht;
- absolute en relatieve rechten;
- eigendom;
- bezit en houderschap;
- overdracht;
- derdenbescherming;
- pand;
- hypotheek;
- zekerheid en verhaal.

Mr. dr. C. Phillips  
Augustus 2015

# Serie Praktisch Recht

Praktisch Arbeidsrecht  
Praktisch Bedrijfsrecht  
Praktisch Bestuursprocesrecht  
Praktisch Bestuursrecht  
Praktisch Bijzondere Overeenkomstenrecht  
Praktisch Burgerlijk Procesrecht  
Praktisch Consumentenrecht  
Praktisch Europees recht  
Praktisch Fiscaalrecht  
Praktisch Gemeenterecht  
Praktisch Gezondheidsrecht  
Praktisch Goederenrecht  
Praktisch Internationaal recht  
Praktisch Jeugd(straf)recht  
Praktisch Omgevingsrecht  
Praktisch Ondernemingsrecht  
Praktisch Personen- en Familierecht  
Praktisch Staatsrecht  
Praktisch Straf(proces)recht  
Praktisch Verbintenissenrecht

# Inhoud

## Inleiding 7

### 1 Basisbegrippen van het goederenrecht 9

- 1.1 Goederen, zaken en vermogensrechten 11
  - 1.2 Roerende en onroerende zaken 13
  - 1.3 Hoofdzaak en bestanddeel 15
  - 1.4 Registergoederen en niet-registergoederen 17
  - 1.5 Natuurlijke en burgerlijke vruchten, goede trouw 18
- Samenvatting 21  
Studie-eindvragen 23

### 2 Absolute rechten en relatieve rechten 25

- 2.1 Inleiding absolute en relatieve rechten 26
  - 2.2 Kenmerken absolute rechten 27
  - 2.3 Onderscheid volledige en beperkte rechten 29
  - 2.4 Volledige rechten – eigendom 30
  - 2.5 Beperkte rechten 31
  - 2.6 Beperkte rechten nader toegelicht 39
- Samenvatting 46  
Studie-eindvragen 49

### 3 Eigendom 51

- 3.1 Eigendom 52
  - 3.2 Revindicatie 58
  - 3.3 Eigendomsverkrijging 59
  - 3.4 Eigendomsverlies 64
- Samenvatting 67  
Studie-eindvragen 69

### 4 Bezit 71

- 4.1 Bezit en houderschap 72
  - 4.2 Bezitsverkrijging 77
  - 4.3 Bezit te goeder trouw 81
  - 4.4 Bezitsverlies 86
- Samenvatting 87  
Studie-eindvragen 89

### 5 Overdracht 91

- 5.1 Verkrijging onder algemene en bijzondere titel 93
- 5.2 Vereisten overdracht 97
- 5.3 Levering 99
- 5.4 Titel 104

- 5.5 Beschikkingsbevoegdheid [109](#)
  - [Samenvatting 110](#)
  - [Studie-eindvragen 114](#)
  
- 6 Derdenbescherming [115](#)**
  - 6.1 Beschikkingsonbevoegdheid en derdenbescherming [116](#)
  - 6.2 Derdenbescherming uit hoofde van art. 3:86 BW [117](#)
  - 6.3 Derdenbescherming uit hoofde van art. 3:88 BW [126](#)
  - 6.4 Derdenbescherming bij onvolledige of onjuiste inschrijving [131](#)
    - [Samenvatting 134](#)
    - [Studie-eindvragen 136](#)
  
- 7 Recht van pand [137](#)**
  - 7.1 Wat is een recht van pand? [138](#)
  - 7.2 Gemeenschappelijke kenmerken van pand en hypotheek [139](#)
  - 7.3 Kenmerken van pandrecht [143](#)
  - 7.4 Einde pandrecht [149](#)
  - 7.5 Pandrecht nader toegelicht [150](#)
    - [Samenvatting 152](#)
    - [Studie-eindvragen 154](#)
  
- 8 Recht van hypotheek [155](#)**
  - 8.1 Wat is een recht van hypotheek? [156](#)
  - 8.2 Kenmerken van hypotheekrecht [157](#)
  - 8.3 Einde hypotheekrecht [174](#)
  - 8.4 Hypotheekrecht nader toegelicht [175](#)
    - [Samenvatting 176](#)
    - [Studie-eindvragen 178](#)
  
- 9 Zekerheid en verhaal [179](#)**
  - 9.1 Verhaalsrechten [180](#)
  - 9.2 Voorrechten [183](#)
  - 9.3 Retentie [187](#)
  - 9.4 Eigendomsvoorbehoud [190](#)
  - 9.5 Rangorde van verhaal [193](#)
  - 9.6 Verrekening [194](#)
    - [Samenvatting 195](#)
    - [Studie-eindvragen 198](#)
  
- Kernbegrippenlijst [199](#)**
  
- Over de auteur [209](#)**
  
- Literatuur [210](#)**
  
- Register [211](#)**



# Inleiding

---

In dit boek houden we ons bezig met het goederenrecht. Gelet op de samenhang met het verbintenissenrecht, zullen er hier en daar ook begrippen uit dat rechtsgebied aan de orde komen.

In elk hoofdstuk van dit boek wordt een onderdeel van het goederenrecht besproken. In het eerste hoofdstuk staan goederen, zaken en vermogensrechten centraal, alsmede een aantal andere basisbegrippen uit het goederenrecht. Hoofdstuk 2 behandelt de absolute en de relatieve rechten. In hoofdstuk 3 wordt het eigendomsrecht besproken, gevolgd door het bezit in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komt de overdracht aan de orde. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de derdenbescherming. In de hoofdstukken 7 en 8 worden respectievelijk het pandrecht en het hypotheekrecht behandeld. Ten slotte komen de onderwerpen zekerheid en verhaal in hoofdstuk 9 aan bod. Hoofdstuk 2 bevat een verdieping in de laatste paragraaf (2.6); alvorens paragraaf 2.6 bestudeerd kan worden, dien je de stof van de hoofdstukken 3, 4 en 5 te hebben doorgenomen.

Het goederenrecht is voornamelijk geregeld in het Burgerlijk Wetboek (BW) boek 3 en boek 5.

Ieder hoofdstuk heeft een vaste structuur. Het begint altijd met een openingscasus, waarnaar in de loop van het betreffende hoofdstuk telkens wordt terugverwezen. Aan de hand van de openingscasus en voorbeelden worden begrippen nader toegelicht en uitgelegd. Voorts zijn in ieder hoofdstuk tussenvragen opgenomen. Door deze vragen te beantwoorden kun je tijdens het bestuderen van de stof controleren of je de stof hebt begrepen. Aan het eind van een hoofdstuk staat een samenvatting. Een hoofdstuk wordt altijd afgerond met studie-eindvragen; dit zijn vaak toepassingsvragen, waarmee je kunt toetsen of je de stof uit het bestudeerde hoofdstuk beheerst. De antwoorden op de tussenvragen en studie-eindvragen vind je op de website bij het boek. Belangrijke begrippen staan in een kernbegrippenlijst die achter in het boek is opgenomen.



# 1

# Basisbegrippen van het goederenrecht

- 1.1 Goederen, zaken en vermogensrechten
- 1.2 Roerende en onroerende zaken
- 1.3 Hoofdzaak en bestanddeel
- 1.4 Registergoederen en niet-registergoederen
- 1.5 Natuurlijke en burgerlijke vruchten, goede trouw

## OPENINGSCASUS

### Een nieuw begin

Melinda studeert sinds september hbo-rechten. Gedurende haar eerste studiejaar woont ze op kamers bij haar tante, die een flat heeft vlak bij de hogeschool. Melinda betaalt maandelijks een klein bedrag aan huur voor haar kamer. In de zomervakantie heeft ze haar kleding, bureau, computer en andere spullen die ze nodig heeft verhuisd. Vanuit haar nieuwe kamer heeft Melinda uitzicht op een nabijgelegen park, vol bomen, struiken en bloeiende planten. Naast het park ligt een meer, dat in de zomermaanden voor recreatiedoeleinden wordt gebruikt en waar Melinda in het weekend soms gaat zwemmen.

Na haar havo-eindexamen is Melinda bij een notariskantoor gaan werken. Met het geld dat ze daar heeft verdiend, heeft ze haar studieboeken voor het eerste studiejaar gekocht. Met ingang van 1 september heeft Melinda een contract om, gedurende haar studie, één dag per week op het kantoor te blijven werken.

Hoewel Melinda het erg naar haar zin heeft op de hogeschool, vindt ze het soms best moeilijk. Een nieuwe woonomgeving, een nieuwe studie, een baan en veel meer eigen verantwoordelijkheid dan ze gewend was. Sommige vakken spreken haar meteen aan, maar andere vindt ze in eerste instantie wat lastig. Daarom vindt Melinda het fijn dat sommige opdrachten in groepjes moeten worden uitgevoerd, zodat studenten elkaar kunnen helpen. Ook heeft ze er moeite mee dat er minder contacturen zijn dan op

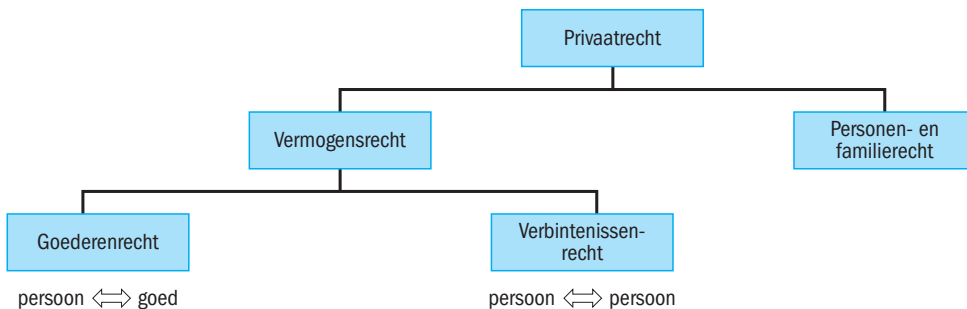
de middelbare school; het is even wennen om nu zelf de tijd te moeten indelen en ervoor te zorgen dat het werk op tijd klaar is. Melinda kan heel goed systematisch werken en heeft al gemerkt dat dat een groot voordeel is. Verder is het van belang om tijdens de colleges goede aantekeningen te maken, zodat het voorbereiden van de toetsen minder tijd kost. De aantekeningen kwamen Melinda ook op een andere manier goed van pas: een medestudent die een aantal colleges niet kon bijwonen, heeft beloofd Melinda op een lunch te trakteren in ruil voor kopieën van haar aantekeningen!

In dit boek staat het goederenrecht centraal. Het goederenrecht is het rechtsgebied dat gaat over de rechtsrelatie tussen een persoon en een goed. Wat betekent dat precies? In de openingscasus hebben we gelezen over de kleding en andere spullen van Melinda. Tussen Melinda en deze spullen bestaat een rechtsrelatie: zij is eigenaar van deze spullen. Dit is een rechtsrelatie tussen een persoon (Melinda) en een aantal goederen (haar spullen). De relatie tussen Melinda en haar spullen noemen we ook wel een goederenrechtelijke rechtsrelatie.

Naast het goederenrecht is er het verbintenissenrecht. Het verbintenissenrecht is het rechtsgebied dat de rechtsrelatie tussen personen bestrijkt. Tussen Melinda en haar tante is een verbintenis tot stand gekomen, namelijk een huurovereenkomst. Dit is een rechtsrelatie tussen personen. Uit hoofde van de overeenkomst heeft Melinda het recht op bewoning van de kamer en heeft haar tante recht op betaling van de huur.

Het goederenrecht en het verbintenissenrecht vormen samen het vermogensrecht. Het vermogensrecht is een van de twee hoofdonderdelen van het privaatrecht en regelt de verhoudingen tussen burgers onderling die op geld waardeerbaar zijn. Het privaatrecht, ook wel burgerlijk recht genoemd, houdt zich in beginsel bezig met alle juridische betrekkingen tussen burgers onderling. Het tweede hoofdonderdeel van het privaatrecht is het personen- en familierecht, een rechtsonderdeel waar we in dit boek verder niet op ingaan. Schematisch ziet het eruit als in figuur 1.1.

FIGUUR 1.1 Plaats van het goederenrecht



Voor een goed begrip van het goederenrecht is het noodzakelijk eerst kennis te maken met een aantal basisbegrippen. Deze basisbegrippen vormen de bouwstenen van het goederenrecht. In de hoofdstukken die volgen komen deze begrippen telkens terug.

Paragraaf 1.1 begint met een beschrijving en uitleg van de begrippen goederen, zaken en vermogensrechten. In paragraaf 1.2 komen de begrippen roerende en onroerende zaken aan bod. Paragraaf 1.3 staat in het teken van hoofdzaken en bestanddelen. In paragraaf 1.4 worden registergoederen en niet-registergoederen besproken. Ten slotte worden in paragraaf 1.5 de begrippen natuurlijke vruchten en burgerlijke vruchten, alsmede de goede trouw behandeld.

## 1.1 Goederen, zaken en vermogensrechten

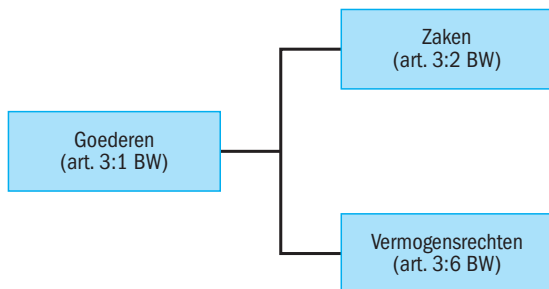
In het goederenrecht staan de begrippen goederen, zaken en vermogensrechten centraal. Achtereenvolgens worden de begrippen goederen en zaken besproken en tot slot komen de vermogensrechten aan bod.

### 1.1.1 Goederen

Art. 3:1 BW bepaalt dat goederen alle zaken en alle vermogensrechten zijn. Hieruit kunnen we afleiden dat er kennelijk twee soorten goederen bestaan, namelijk: zaken en vermogensrechten. Wat zaken en wat vermogensrechten zijn, staat in twee aparte artikelen, te weten art. 3:2 BW en art. 3:6 BW. Het begrip goederen is in figuur 1.2 schematisch weergegeven.

Goederen

FIGUUR 1.2 Goederen



### 1.1.2 Zaken

Volgens art. 3:2 BW zijn zaken 'de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten'.

Uit dit artikel blijkt dat een zaak aan twee criteria dient te voldoen, namelijk:

- 1 voor menselijke beheersing vatbaar;
- 2 een stoffelijk object.

Zaak

Iets is voor menselijke beheersing vatbaar, wanneer we het kunnen vastpakken en er macht over kunnen uitoefenen. Een stoffelijk object wil zeggen een voorwerp dat uit een bepaald materiaal, een bepaalde stof bestaat.

Een auto, een huis, een boek en een stuk grond zijn zaken: ze zijn voor menselijke beheersing vatbaar en het zijn stoffelijke objecten. De zee en de lucht zijn geen zaken, omdat ze niet voor menselijke beheersing vatbaar zijn. Volgens art. 3:2a lid 1 BW zijn dieren geen zaken. Uit het tweede lid van dit artikel volgt echter dat regels met betrekking tot zaken in beginsel ook op dieren van toepassing zijn.

In de openingscasus zien we verschillende zaken:

- de flat van Melinda's tante;
- de kleding, het bureau, de computer en de andere spullen van Melinda;
- de bomen, struiken en bloeiende planten in het park;
- de studieboeken van Melinda.

Het meer dat Melinda vanuit haar nieuwe kamer kan zien, is geen zaak want het is niet voor menselijke beheersing vatbaar.

### 1.1.3 Vermogensrechten

Vermogensrechten worden omschreven in art. 3:6 BW.

'Rechten die, hetzij afzonderlijk hetzij tezamen met een ander recht, overdraagbaar zijn, of er toe strekken de rechthebbende stoffelijk voordeel te verschaffen, ofwel verkregen zijn in ruil voor verstrekt of in het vooruitzicht gesteld stoffelijk voordeel, zijn vermogensrechten.'

#### Vermogensrecht

Dit artikel behoeft wat meer uitleg. Een vermogensrecht is een recht met vermogenswaarde. Dat wil zeggen: een recht met een bepaalde waarde die in geld is uit te drukken. Wanneer we art. 3:6 BW goed bekijken, zien we dat het uit de volgende onderdelen bestaat:

- 1 rechten die afzonderlijk of tezamen met een ander recht overdraagbaar zijn; of
- 2 die ertoe strekken de rechthebbende stoffelijk voordeel te verschaffen; of
- 3 die verkregen zijn in ruil voor verstrekt of in het vooruitzicht gesteld stoffelijk voordeel.

Er zijn dus drie verschillende categorieën vermogensrechten.

#### Overdraagbaar

In de eerste plaats kan het gaan om rechten die overgedragen worden. De overdracht kan zowel zelfstandig plaatsvinden als tezamen met een ander recht. Hiermee wordt bedoeld dat de eigenaar van een bepaald recht dit recht aan een ander mag overgeven. Voorbeeld is een eigendomsrecht of een vorderingsrecht; beide rechten kunnen door de eigenaar aan een ander worden overgedragen.

#### Stoffelijk voordeel

Ten tweede zijn vermogensrechten rechten die erop gericht zijn de rechthebbende, dit is meestal de eigenaar, stoffelijk (materieel) voordeel te verstrekken. Hierbij kun je denken aan het recht op smartengeld: dit is erop gericht materieel voordeel te verschaffen aan de rechthebbende van dat recht. Ook het recht van gebruik is een vermogensrecht, aangezien het er eveneens op is gericht om de rechthebbende stoffelijk voordeel te verstrekken.

#### In ruil voor stoffelijk voordeel

Ten derde zijn vermogensrechten rechten die zijn verkregen in ruil voor stoffelijk voordeel of in ruil voor toegezegd stoffelijk voordeel. Stel dat iemand die slecht ter been is een afspraak heeft met zijn buurman dat die één keer per week boodschappen voor hem doet. De buurman krijgt hiervoor wekelijks een vergoeding. Ook hier is sprake van een vermogensrecht; er is im-

mers een recht: op het doen van boodschappen. Dit recht is ontstaan in ruil voor stoffelijk voordeel: de wekelijkse vergoeding.

In de openingscasus komen naast zaken ook vermogensrechten voor: het recht op loon dat Melinda heeft uit hoofde van haar arbeidsovereenkomst. Dit recht is overdraagbaar. Voorts is het een recht dat ertoe strekt om Melinda stoffelijk voordeel te verschaffen: zij gaat er financieel op vooruit. Verder is het recht dat Melinda heeft op de toegezegde lunch (op kosten van haar medestudent) een vermogensrecht. De medestudent heeft immers een recht op het kopiëren van Melinda's aantekeningen verkregen in ruil voor toegezegd stoffelijk voordeel (de lunch).

#### TUSSENVRAAG 1.1

Geef aan welke begrippen goederen zijn in de zin van art. 3:1 BW:

- a een mobiele telefoon
- b een vakantiewoning
- c de lucht boven Nederland
- d een computer
- e een geldvordering van €250
- f het water uit de rivier de Maas
- g een hond
- h een caravan
- i een recht op loonbetaling

#### TV 1.1

## 1.2 Roerende en onroerende zaken

We weten nu wat goederen, zaken en vermogensrechten zijn. We gaan hierina in op een aantal andere basisbegrippen die een belangrijke rol spelen in het goederenrecht: onroerende en roerende zaken.

### 1.2.1 Onroerende zaken

Zaken kunnen worden onderverdeeld in roerende zaken en onroerende zaken. In art. 3:3 lid 1 BW worden onroerende zaken als volgt omschreven:

'Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.'

Onroerende zaken zijn zaken die niet verplaatsbaar zijn. Art. 3:3 lid 1 BW onderscheidt de volgende categorieën onroerende zaken:

- *De grond.* Hieronder verstaan we elk stuk grond, dus bijvoorbeeld een tuin, een park, een weiland.
- *Delfstoffen die nog niet zijn gewonnen.* Delfstoffen zijn gesteenten en mineralen met een bepaalde gebruikswaarde, die uit de grond worden gewonnen.
- *Bepantingen die met de grond zijn verenigd.* Dit zijn bomen, struiken, planten en gewassen die in de volle grond staan. Dus: een plant die in een tuin in de grond wordt geplant is een onroerende zaak, terwijl een plant in een pot een roerende zaak is.
- *Gebouwen die duurzaam met de grond zijn verenigd.* Hiermee worden gebouwen bedoeld die duurzaam op of in de grond zijn gebouwd en niet zo-

#### Onroerende zaken

maar te verplaatsen zijn. Elk gebouw dat op of in de grond is gebouwd, is een onroerende zaak.

- *Werken die duurzaam met de grond zijn verenigd.* Werken kunnen zijn: bouwsels die geen gebouw zijn, kunstwerken, stellages. Vereist is dat ze duurzaam vast staan op of in de grond.
- *Gebouwen en werken die door vereniging met andere gebouwen of werken duurzaam met de grond zijn verenigd.* Hiermee worden gebouwen en werken bedoeld die zelf niet duurzaam met de grond zijn verenigd, maar die aan andere gebouwen en/of werken 'vastzitten' en door die verbinding duurzaam met de grond zijn verenigd.

In de openingscasus zijn we de volgende onroerende zaken tegengekomen: de flat van Melinda's tante, het park (een stuk grond), de bomen, struiken en bloeiende planten in het park.

Niet in alle gevallen bieden wetsartikelen uitsluitel over de betekenis van de hier genoemde begrippen. Wanneer partijen het niet eens kunnen worden over de betekenis, kan er een geschil ontstaan dat aan de rechter wordt voorgelegd. De rechter doet hierop uitspraak en verschaft daarmee duidelijkheid over de betekenis van een dergelijk begrip. Vaak worden dit soort doorslaggevende beslissingen genomen door de hoogste rechterlijke instantie van Nederland, de Hoge Raad. Over het begrip onroerende zaak heeft de Hoge Raad in 1997 een belangrijke uitspraak gewezen. Deze uitspraak is bekend geworden onder de naam het Portacabin-arrest. Een portacabin is een keet, vaak gebruikt als tijdelijke kantoorruimte op een bouwterrein of als noodgebouw van bijvoorbeeld een school. De centrale vraag in de uitspraak is of de portacabin een roerende of een onroerende zaak in de zin van art. 3:3 BW is.

#### **Portacabin-arrest**

Een zekere Buys heeft op een aan hem toebehorend stuk grond een portacabin laten plaatsen. Een van de eigenschappen van een portacabin is dat deze snel en eenvoudig geplaatst en verplaatst kan worden. Volgens Buys is zijn portacabin een roerende zaak.

De portacabin van Buys wordt ingericht en gebruikt als bedrijfsgebouw, meer specifiek als kantoorruimte. Er is een gas-, water- en elektriciteitsaansluiting, alsook een aansluiting op het telefoonnet en de riolering. Verder is aan de onderkant van de portacabin een plint bevestigd die tot aan de grond reikt, waardoor het lijkt of het bouwsel met de grond is verenigd. Rondom de portacabin ligt een goed onderhouden tuin met een tegelpad naar de ingang.

De andere partij in het geschil, de Rabobank, is van mening dat de portacabin van Buys een onroerende zaak is. De Rabobank beroept zich erop dat het bouwsel duurzaam met de grond is verenigd en daarom een onroerende zaak is in de zin van art. 3:3 BW.

Partijen kunnen niet tot een vergelijk komen en uiteindelijk buigt de Hoge Raad zich over de zaak. De Hoge Raad is van oordeel dat uit de hiervoor omschreven omstandigheden onder meer blijkt dat de portacabin naar haar aard en inrichting bestemd is om als bedrijfsgebouw te worden gebruikt en om duurzaam ter plaatse te blijven. Daarbij acht de Hoge Raad het niet van belang dat in technisch opzicht de mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verplaatsen.

De Hoge Raad concludeert uit voorgaande dat de portacabin een onroerende zaak is en stelt de Rabobank in het gelijk.



### 1.2.2 Roerende zaken

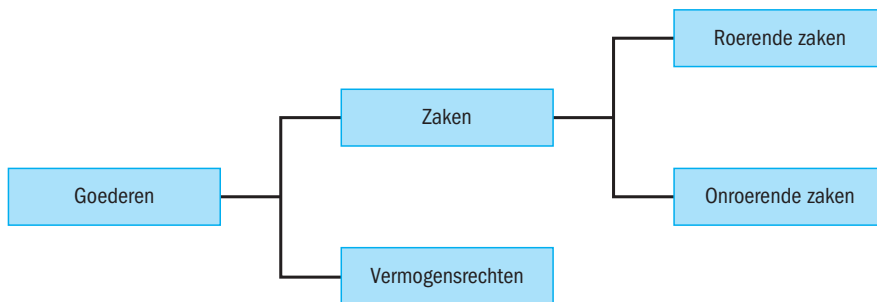
Art. 3:3 lid 2 BW bepaalt dat roerende zaken alle zaken zijn die niet onroerend zijn. Nu we weten wat onroerende zaken zijn, weten we dus ook dat alle zaken die niet in die categorie vallen, roerende zaken zijn. Het zijn dus zaken die verplaatsbaar zijn. Voorbeelden van roerende zaken zijn: een auto, een fiets, een laptop, een pen en een mobiele telefoon.

Roerende zaken

De volgende roerende zaken werden in de openingscasus genoemd: de kleding, het bureau, de computer en andere spullen van Melinda, alsmede haar studieboeken en collegeaantekeningen.

We kunnen het schema uit figuur 1.2 nu als volgt uitbreiden (figuur 1.3).

FIGUUR 1.3 Goederen



#### TUSSENVRAAG 1.2

Geef aan of de volgende zaken roerend of onroerend zijn:

- a een boek
- b een vliegtuig
- c een flatgebouw
- d een vuurtoren
- e een omgehakte boom
- f een motorboot
- g het standbeeld 'De Dokwerker'

TV 1.2

## 1.3 Hoofdzaak en bestanddeel

Na de behandeling van roerende en onroerende zaken komen in deze paragraaf de begrippen hoofdzaak en bestanddeel aan bod.

In art. 3:4 BW wordt het begrip bestanddeel beschreven. Volgens het eerste lid van dit artikel is een bestanddeel alles wat volgens verkeersopvatting deel uitmaakt van een zaak. Met 'verkeersopvatting' wordt het maatschappelijk verkeer bedoeld, de omgang van mensen met elkaar in de maatschappij. Het gaat om een mening die op een bepaald moment door het merendeel van de maatschappij wordt onderschreven. Een bestanddeel is dus iets waarvan wij als maatschappij vinden dat het deel uitmaakt van een andere zaak. Die andere zaak wordt daarmee de hoofdzaak. Daarbij speelt een rol of een zaak als voltooid beschouwd kan worden wanneer het betreffende bestanddeel ontbreekt.

Verkeersopvatting

Bestanddeel

Met andere woorden: is de zaak nog compleet zonder het bestanddeel (voorbeeld 1.1)?

#### VOORBEELD 1.1

Een fiets bestaat uit een heleboel losse onderdelen. Iedereen zal het erover eens zijn dat een fiets zonder wielen geen fiets is. De wielen zijn dus bestanddelen van de fiets. Ook het stuur, het zadel, de trappers en de bel zijn bestanddelen van een fiets. Uiteraard is te bepleiten dat een fiets zonder bel nog steeds een fiets is; het grootste deel van de maatschappij zal echter toch van mening zijn dat een fietsbel een essentieel onderdeel van een fiets is.

Lid 2 van art. 3:4 BW geeft een tweede omschrijving van het begrip bestanddeel:

‘Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak.’

Geen afscheiding zonder beschadiging

Dit artikel duidt op de situatie dat een zaak met een andere zaak wordt verbonden en daar niet meer van kan worden afgescheiden zonder dat er beschadiging optreedt. Bijvoorbeeld: een ruit wordt in het raamkozijn van een woning gezet. Wanneer de ruit uit het kozijn zou worden verwijderd, ontstaat er schade (ofwel aan de ruit, ofwel aan het kozijn). We kunnen dus concluderen dat de ruit bestanddeel is geworden van de woning.

Hoofdzaak

In dit artikel wordt behalve over het begrip bestanddeel gesproken over een hoofdzaak. Wanneer spreken we over een hoofdzaak? Stel dat er twee (of meer) zaken zijn die op zodanige manier met elkaar verbonden worden dat ze één zaak worden. We kunnen deze zaak dan vervolgens onderscheiden in een hoofdzaak en een bestanddeel. Ter verduidelijking voorbeeld 1.2.

#### VOORBEELD 1.2

Monique is de sleutel van haar voordeur verloren. Ze belt een slotenmaker, die langskomt om een nieuw slot in de deur te zetten. Het nieuwe slot is groter dan het oude en de slotenmaker moet dan ook wat aanpassingen doen aan de deur voordat het nieuwe slot past.

In voorbeeld 1.2 zien we dat er sprake is van twee aparte zaken: de voordeur en het slot. Wanneer het slot eenmaal in de deur is bevestigd, kan het er niet meer zonder beschadiging uit worden verwijderd; de deur is hoofdzaak en het slot is bestanddeel geworden.

Kort gezegd: een hoofdzaak en een bestanddeel vormen in juridisch opzicht één geheel.

Bomen, struiken en planten kunnen ook als bestanddeel worden aangemerkt, wanneer zij in de grond geplant zijn. Zij zijn dan bestanddeel van de grond geworden. Stel, iemand zet een plant in een pot op zijn balkon, dan

blijft die plant een zelfstandige zaak. Zet diezelfde persoon echter een plant in zijn tuin, dan wordt die plant bestanddeel van de grond.

#### TUSSENVRAAG 1.3

Michael heeft een tweedehandsmotorboot gekocht, waarvan de motor ontbreekt. Zijn vriend Jamal heeft nog een goede motor in zijn garage liggen. Michael en Jamal bevestigen samen de motor aan de boot. Welke zaak is het bestanddeel en welke zaak is de hoofdzaak?

TV 1.3

#### TUSSENVRAAG 1.4

Welke van de volgende zaken zijn bestanddeel? Geef aan wat mogelijk de hoofdzaak is:

- a een raam
- b een mes
- c een dakpan
- d een autoband
- e een hondenriem
- f een tafel

TV 1.4

1

## 1.4 Registergoederen en niet-registergoederen

In deze paragraaf wordt behandeld wat registergoederen en wat niet-registergoederen zijn. Registergoederen worden in art. 3:10 BW omschreven als:

Registergoederen

'goederen voor welke overdracht of vestiging inschrijving in daartoe bestemde openbare registers noodzakelijk is'.

Om deze bepaling goed te kunnen begrijpen, hebben we een aantal van de hiervoor besproken artikelen nodig.

Registergoederen zijn in de eerste plaats goederen. We weten dat goederen zowel zaken als vermogensrechten zijn en dat zaken kunnen worden onderverdeeld in roerende en onroerende zaken. Bekijk figuur 1.3 in paragraaf 1.2 nog eens goed.

Het tweede vereiste van art. 3:10 BW is dat voor de overdracht of de vestiging van deze categorie goederen inschrijving in openbare registers noodzakelijk is. Overdracht wil zeggen dat het goed van de ene persoon overgaat op de andere. In bepaalde gevallen wordt niet gesproken over overdracht maar over vestiging. Beide begrippen komen later in dit boek nog uitgebreid aan de orde; voor nu is het voldoende om te weten dat er een onderscheid is. De inschrijving van de overdracht of vestiging van dit type goederen dient dus plaats te vinden in de openbare registers. Dit zijn registers die voor eenieder toegankelijk zijn, dat wil zeggen: iedereen kan deze registers raadplegen. Volgens art. 3:16 BW zijn er openbare registers, waarin feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn worden opgenomen.

Openbare registers

Hoe weten we nu of voor de overdracht of vestiging van goederen inschrijving in de openbare registers noodzakelijk is? Dit wordt door de wet geregeld. In de wet is opgenomen van welke goederen de overdracht of de vestiging in de openbare registers moeten worden ingeschreven.

Onroerende zaken zijn altijd registergoederen. Voor de overdracht of vestiging ervan is inschrijving in de openbare registers namelijk noodzakelijk.

## Kadaster

Wanneer je bijvoorbeeld een huis koopt, dan moet dit worden ingeschreven in de openbare registers. Het Kadaster is de instantie die de openbare registers voor onroerende zaken bijhoudt en die ervoor zorg draagt dat de gegevens van overdracht of vestiging worden ingeschreven.

Naast onroerende zaken zijn vliegtuigen en bepaalde categorieën schepen ook registergoederen.

Voorbeelden van registergoederen zijn:

- een huis;
- een bedrijfsgebouw;
- een stuk grond;
- grote schepen;
- vliegtuigen.

Gemeenschappelijk kenmerk van al deze goederen is dus dat de overdracht ervan moet worden ingeschreven in de openbare registers.

Is een scooter dan ook een registergoed? Nee, want een scooter wordt overgedragen zonder dat dit in de openbare registers hoeft te worden aangekend. De gegevens worden wel opgenomen in een register van de RDW (Rijksdienst voor het wegverkeer), maar dit betreft niet een openbaar register zoals bedoeld in art. 3:16 BW. Dus: scooters of andere zaken die in bepaalde specifieke registers worden geregistreerd, zijn geen registergoederen. Hun overdracht hoeft namelijk niet te worden ingeschreven in de openbare registers.

## Niet-registergoederen

Nu we weten wat registergoederen zijn, weten we ook wat niet-registergoederen zijn. Niet-registergoederen zijn alle goederen die geen registergoed zijn.

## TV 1.5

## TUSSENVRAAG 1.5

Geef aan of de volgende goederen registergoederen of niet-registergoederen zijn:

- a een computer
- b een woonhuis
- c een olietanker
- d een fiets
- e een Boeing 747
- f het recht op betaling van loon
- g een auto die is ingeschreven in het kentekenregister

## 1.5 Natuurlijke en burgerlijke vruchten, goede trouw

In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk komen nog drie basisbegrippen aan bod: natuurlijke en burgerlijke vruchten en tot slot goede trouw.

### 1.5.1 Natuurlijke vruchten

Art. 3:9 lid 1 BW omschrijft natuurlijke vruchten als 'zaken die volgens verkeersopvatting als vruchten van andere zaken worden aangemerkt'.

Uit dit artikel volgt dat er twee vereisten zijn om te kunnen spreken over natuurlijke vruchten:

- 1 het zijn zaken;
- 2 deze worden volgens verkeersopvatting als vruchten van andere zaken aangemerkt.

## Natuurlijke vruchten

We weten dat zaken voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten zijn. We kunnen dus vrij gemakkelijk vaststellen of aan het eerste vereiste is voldaan. In het tweede vereiste wordt gesproken over de verkeersopvatting. Hiermee wordt weer het maatschappelijk verkeer bedoeld. We moeten dus als maatschappij bepalen welke zaken als vruchten van andere zaken worden beschouwd. Aan de hand van een aantal voorbeelden zal blijken dat de vraag of een zaak als een vrucht van een andere zaak kan worden aangemerkt niet zo heel erg ingewikkeld is.

Een voor de hand liggend voorbeeld van een natuurlijke vrucht is een appel. Een appel is een zaak (vereiste 1) en deze zaak wordt volgens verkeersopvatting als een vrucht van een andere zaak (de appelboom) aangemerkt (vereiste 2).

Een ander voorbeeld van een natuurlijke vrucht is een puppy. We hebben eerder gelezen dat dieren geen zaken zijn, maar dat bepalingen met betrekking tot zaken wel op dieren van toepassing zijn (art. 3:2a BW). Hieruit volgt dat een puppy volgens verkeersopvatting wordt beschouwd als een vrucht van de moederhond.

Een natuurlijke vrucht wordt een zelfstandige zaak op het moment dat deze wordt afgescheiden (art. 3:9 lid 4 BW). Wanneer we deze regel toepassen op de voorbeelden die we zojuist hebben gezien, kunnen we het volgende concluderen:

- Wanneer een appel van de appelboom valt (of wordt geplukt), dan is de appel een zelfstandige zaak geworden.
- Op het moment dat het puppy wordt geboren, is het een (zelfstandig) dier (een puppy is immers geen zaak).

Zelfstandige zaak

### 1.5.2 Burgerlijke vruchten

Behalve natuurlijke vruchten kent de wet burgerlijke vruchten. Volgens art. 3:9 lid 2 BW zijn dit rechten die volgens verkeersopvatting als vruchten van goederen worden aangemerkt.

Burgerlijke vruchten

Ook hier zijn er weer twee vereisten waaraan voldaan moet worden:

- 1 het zijn rechten;
- 2 deze worden volgens verkeersopvatting als vruchten van goederen aangemerkt.

Met rechten worden in dit geval vermogensrechten bedoeld; dat wil zeggen, rechten die op geld waardebaar zijn en die kunnen worden overgedragen. Volgens het tweede vereiste worden deze rechten in het maatschappelijk verkeer beschouwd als vruchten van goederen. Dit vereiste kan het best aan de hand van een aantal voorbeelden worden uitgelegd:

- *De rente over een geldbedrag dat op een spaarrekening staat.* Aan vereiste 1 is voldaan: er is een recht op rente. Volgens verkeersopvatting wordt het recht op rente als vrucht van een goed (het geldbedrag dat op de spaarrekening staat) aangemerkt (vereiste 2). Dit is in het maatschappelijk verkeer bepaald.
- *De huuropbrengst van een woning.* Er is een recht op betaling van de huur (vereiste 1). Dit recht wordt volgens verkeersopvatting als vrucht van een goed (de woning) aangemerkt (vereiste 2).

We zagen in de openingscasus dat Melinda een huurovereenkomst is aangegaan met haar tante. Het bedrag dat Melinda elke maand aan haar tante

betaalt is dus een burgerlijke vrucht, want: haar tante heeft recht op de huurbetaling (vereiste 1) en in het maatschappelijk verkeer beschouwen we dit recht als een vrucht van de kamer die door Melinda wordt gehuurd (vereiste 2).

1

**Zelfstandig recht**

Een burgerlijke vrucht wordt een zelfstandig recht op het moment dat deze opeisbaar wordt (art. 3:9 lid 4 BW).

Kijkend naar de hiervoor genoemde voorbeelden, kunnen we het volgende concluderen:

- Op het moment dat de rente over een geldbedrag opeisbaar is (bijvoorbeeld aan het einde van een kalenderjaar), is het een zelfstandig recht.
- Wanneer de huuropbrengst opeisbaar is (bijvoorbeeld aan het einde van de maand), dan is dit een zelfstandig recht geworden.

**TV 1.6****TUSSENVRAAG 1.6**

Geef aan of er sprake is van een vrucht en zo ja, of het een natuurlijke of een burgerlijke vrucht betreft:

- a** een aardbei
- b** een kalf
- c** het dividend van tien aandelen (= periodieke uitkering van winst aan de aandeelhouders van een onderneming)
- d** een schilderij
- e** een bananenboom
- f** de rente van een spaarrekening

**1.5.3 Goede trouw****Goede trouw**

In art. 3:11 BW wordt uitgelegd dat goede trouw van een persoon in de volgende gevallen ontbreekt:

- 1 wanneer iemand de feiten of het recht waarop zijn goede trouw betrekking heeft kende;
- 2 wanneer iemand de feiten of het recht waarop zijn goede trouw betrekking heeft behoorde te kennen.

In het eerste geval betreft het een persoon die weet dat er iets niet in orde is, maar niets met die wetenschap doet.

Stel, je koopt een tweedehands mobiele telefoon, terwijl je weet dat die gestolen is. In dat geval ben je niet te goeder trouw. Je weet immers dat de telefoon is gestolen, maar deze wetenschap weerhoudt je er niet van om de telefoon te kopen.

Het tweede geval gaat om een persoon die had moeten weten dat er iets niet klopte, maar die niets heeft ondernomen om dit te achterhalen. Ook wanneer het onmogelijk is om onderzoek te doen, kan iemand worden beschouwd als een persoon die de feiten had moeten kennen.

Stel, je koopt een tweedehands auto van een louche autohandelaar. Eigenlijk vertrouwt je het niet helemaal, maar omdat de auto zo goedkoop is, vraag je verder niets. Ook nu ben je niet te goeder trouw. Wanneer je een tweedehands auto koopt van een autohandelaar die niet betrouwbaar overkomt en de auto is goedkoper dan normaal, dan heb je een zekere onderzoeksplicht. Dit houdt in dat je moet onderzoeken of de auto bijvoorbeeld gestolen is. Als je aan deze onderzoeksplicht hebt voldaan en na de aankoop blijkt de auto toch gestolen te zijn, dan kun je je wel beroepen op goede trouw. Je hebt er dan immers alles aan gedaan om te weten te komen of alles in orde was, alvorens tot aankoop over te gaan.

Iemand is dus te goeder trouw wanneer hij niet wist en niet hoefde te weten dat feiten of het recht waarop zijn goede trouw betrekking heeft niet juist waren.

Doet zich een situatie voor waarin onderzoek niet mogelijk was, dan betekent dat niet automatisch dat je te goeder trouw bent. Ook in dat geval kan je verweten worden dat je de feiten had behoren te kennen.

### TUSSENVRAAG 1.7

Geef aan of er in de volgende gevallen sprake is van goede trouw in de zin van art. 3:11 BW:

- a Andrea koopt van iemand die bij haar aanbelt een televisie. Ze heeft dezelfde televisie een week geleden voor een veel hogere prijs in een reguliere winkel gezien.
- b In een fietswinkel die al twintig jaar bestaat, koopt Sandy een tweedehands fiets. De verkoper vertelt haar dat de fiets helemaal in orde is en geeft Sandy een jaar garantie.
- c Jonathan vindt een portemonnee met inhoud op straat. Hij besluit de portemonnee mee te nemen en te houden.

TV 1.7

## Samenvatting

Goederen zijn alle zaken en alle vermogensrechten. Zaken zijn voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten. Dit zijn voorwerpen van een bepaald materiaal, die we kunnen vastpakken en waarover we macht kunnen uitoefenen. Vermogensrechten zijn rechten met een waarde die in geld is uit te drukken. Er zijn drie categorieën vermogensrechten:

- 1 rechten die afzonderlijk of tezamen met een ander recht overdraagbaar zijn;
- 2 rechten die ertoe strekken de rechthebbende stoffelijk voordeel te verschaffen;
- 3 rechten die verkregen zijn in ruil voor verstrekt of in het vooruitzicht gesteld stoffelijk voordeel.

Zaken kunnen worden onderverdeeld in roerende en onroerende zaken. Roerende zaken zijn zaken die verplaatsbaar zijn. Onroerende zaken zijn zaken die niet verplaatsbaar zijn. De verschillende soorten onroerende zaken die de wet kent zijn:

- de grond;
- delfstoffen die nog niet zijn gewonnen;
- beplanting die met de grond is verenigd;
- gebouwen die duurzaam met de grond zijn verenigd;
- werken die duurzaam met de grond zijn verenigd;
- gebouwen en werken die door vereniging met andere gebouwen of werken duurzaam met de grond zijn verenigd.

Zaken kunnen voorts worden onderscheiden in hoofdzaken en bestanddelen. Een hoofdzaak en een bestanddeel vormen in juridisch opzicht één geheel. Er zijn twee verschillende typen bestanddelen:

- 1 een zaak die volgens verkeersopvatting deel uitmaakt van een andere zaak;
- 2 een zaak die zodanig met een andere zaak is verbonden, dat deze niet zomaar (zonder schade) van die andere zaak is los te maken.

1

Goederen kunnen worden onderverdeeld in registergoederen en niet-registergoederen. Registergoederen zijn goederen waarvan de overdracht of de vestiging in de daartoe bestemde openbare registers moet worden ingeschreven. De wet bepaalt welke goederen registergoederen zijn. Alle goederen die geen registergoederen zijn, zijn niet-registergoederen.

De wet kent natuurlijke vruchten en burgerlijke vruchten. Natuurlijke vruchten zijn zaken die in het maatschappelijk verkeer worden beschouwd als vruchten van andere zaken. Burgerlijke vruchten zijn rechten die in het maatschappelijk verkeer worden beschouwd als vruchten van goederen.

Goede trouw wordt aangenomen wanneer iemand niet wist en niet hoefde te weten dat feiten of het recht waarop zijn goede trouw betrekking heeft niet juist waren. Het gaat dus om niet-weten en ook niet hoeven weten.



# Studie-eindvragen

## 1.1 Casus

Jason en Marianne hebben recentelijk een woning aangeschaft. Ze hebben nieuwe meubels gekocht om de woning in te richten. In de tuin hebben ze een aantal planten en struiken geplant. De vorige eigenaar van de woning had een perenboom in de tuin geplant, waaraan inmiddels volop fruit groeit. Verder is er een schutting geplaatst tussen hun tuin en die van de burens. Aangezien Jason en Marianne geen auto hebben, hebben ze de parkeerplaats die bij de woning hoort verhuurd aan een collega van Marianne. Elke maand ontvangen ze de huurbetaling voor deze parkeerplaats.

- a Benoem alle goederen die in casus 1.1 zijn opgenomen en geef aan of het zaken of vermogensrechten zijn.
- b Geef aan welke zaken roerend en welke zaken onroerend zijn.
- c Bepaal of de goederen bestanddelen, registergoederen of niet-registergoederen zijn.
- d Welke natuurlijke vruchten zijn in casus 1.1 opgenomen?
- e Welke burgerlijke vruchten zijn in casus 1.1 opgenomen?

## 1.2 Casus

Marco is geïnteresseerd in antieke horloges. Hij verzamelt niet alleen de horloges maar ook de onderdelen ervan. Tijdens een beurs ontmoet Marco andere verzamelaars en leert hij Ton kennen. Ton heeft een horloge van zijn grootvader geërfd, maar helaas werkt het niet meer. Marco biedt aan om het horloge van Ton open te maken om te zien of hij het kan repareren. Marco ziet al snel waar het aan ligt: een van de radertjes is gebroken. Gelukkig heeft Marco het betreffende onderdeel liggen en hij zet dit in het horloge van Ton. Hierna loopt het horloge weer als vanouds.

- a Benoem de zaken die in casus 1.2 zijn opgenomen.
- b Is er een hoofdzaak en een bestanddeel aan te wijzen in casus 1.2?

