

ARW 1 HC 6A, 8-10-2018, Burgerlijk recht: goederenrecht

Inleiding

In het **Sleepboot Egbertha-arrest** heeft Van Gelderen een nieuwe motor nodig voor zijn boot. Hij gaat naar het bedrijf Stork en ziet een motor die 1000 euro kost. Stork wil de motor ook wel installeren in de boot, als Van Gelderen elke maand honderd euro betaalt. Ze spreken af dat de motor van Stork blijft, tot het bedrag helemaal betaald is. Ze willen eigendom voorbehouden. Het gaat slechter met Van Gelderen en er wordt een hypotheek op zijn boot gevestigd. Later gaat Van Gelderen failliet, waarna zijn boot in beslag wordt genomen. Stork heeft nog geen betaling ontvangen en dient de boot nu te verliezen, dus beroept hij zich op **art. 3:92 BW**. De vraag ontstaat of de motor een onderdeel van het schip was en daarmee bestanddeel, zodat de eigenaar van het schip tevens eigenaar van de motor is? De Hoge Raad oordeelde hier dat de motor een bestanddeel was van het schip.

Voorbeeld: A en B zijn burens en B heeft een weggetje naar de hoofdweg. A heeft geen goede toegang tot de hoofdweg. A en B komen overeen dat A van het weggetje van B gebruik mag maken om naar de hoofdweg te komen. B verkoopt zijn huis en dus ook het weggetje naar de hoofdweg aan C. A blijft nog steeds over het weggetje lopen. C wordt boos en vraagt wat A daar doet. A stelt dat hij een afspraak had met B, maar C zegt dat hij niets met die afspraak te maken heeft. A en B kunnen een erfdiensbaarheid vastleggen, zodat hun afspraak goederenrechtelijk is vastgelegd en daardoor moet C accepteren dat er sprake is van erfdiensbaarheid en dat A gebruik mag blijven maken van het weggetje. Dit recht gaat over het perceel van A en het perceel van B. In het geval van erfdiensbaarheid, volgt de erfdiensbaarheid de zaak en niet de persoon waaraan de erfdiensbaarheid verbonden is.

In een ander voorbeeld wil een eigenaar van een huis zijn huis verkopen voor zeven ton. Een potentiële koper wil vijf ton lenen bij de bank, omdat hij maar twee ton heeft. Hij krijgt van de bank vijf ton en moet dit in dertig jaar afbetalen en moet ook rente betalen. De bank maakt er een hypotheek van, zodat ze verzekerd zijn tegen het geval dat de koper niet betaald. De bank legt de hypotheek op het huis, zodat de bank het huis mag verkopen als de koper de hypotheek niet aflost.

Het verbintenisrecht is een regelend of aanvullend recht van een (rechts)persoon jegens een ander (rechts)persoon. Dit is een heel open systeem en er is sprake van contractsvrijheid. Een persoon wordt niet overal tegen beschermd. Het goederenrecht is een dwingend recht tussen een rechtssubject en goederen. Het is een gesloten systeem met een **numerus clausus** oftewel een vaststaand aantal rechten. Er bestaan geen andere rechten dan die in de wet en de rechten zijn nauwkeurig omschreven. De reden van deze nauwkeurigheid is om zekerheid te geven aan iedereen, omdat het goederenrecht tegenover allen is of **erga omnes**. In het goederenrecht maken we dan ook geen gebruik van de Haviltex-methode.

Begrippen

Bij goederenrecht moet je denken aan een schaakbord. Alle stappen staan vast. Je moet dus weten wat de stukken kunnen en wat de begrippen betekenen. In het goederenrecht spreken we bijvoorbeeld van vruchtgebruik op een boek terwijl we in het verbintenisrecht spreken van het uitlenen van een boek. Dit moet je niet door elkaar gebruiken.

De betekenis van goederen staat in **art. 3:1 BW**. De betekenis van het begrip zaken is vastgelegd in **art. 3:2 BW**. Dieren zijn geen zaken ex **art. 3:2a BW**. In dat artikel staat ook dat alle regelingen die voor zaken gelden, ook voor dieren gelden. Vermogensrechten zijn rechten die op geld waardeerbaar zijn en overdraagbaar zijn ex **art. 3:6 BW**. Een vermogensrecht is bijvoorbeeld ook een vordering van honderd

euro die je op iemand hebt, omdat deze vordering ook overgedragen kan worden. Een eigendomsrecht is ook een vermogensrecht.

Zaken zijn onroerend of roerend ex **art. 3:3 BW**. Onroerende zaken zijn grond, delfstoffen, beplantingen, duurzaam met grond verenigde gebouwen. Eigendom van grond omvat ook eigendom gebouwen ex **art. 5:20 lid 1 sub e BW**. In het arrest **HR 31 okt 1997, Portacabin** oordeelde de Hoge Raad dat een zaak naar aard en inrichting bestemd kan zijn om duurzaam ter plaatse te blijven en er dan sprake is van een onroerende zaak.

De betekenis van het begrip bestanddeel is vastgelegd in **art. 3:4 BW**. In dit artikel staat het **eenheidsbeginsel**. Bij de natrekking moet worden nagegaan of een bestanddeel een eenheid vormt met de hoofdzaak. Door leerstuk van natrekking gaat een motor tot een boot behoren. Hetzelfde geldt voor stenen in muur en dakpannen, want dit zijn bestanddelen van een huis. Belang: financiering. De gevolgen van dit eenheidsbeginsel zijn dat het eigendom het geheel van bestanddelen omvat. Daarnaast omvat het beperkt recht op hoofdzaak dus ook de bestanddelen. Tot slot wordt een roerend bestanddeel onroerend door het eenheidsbeginsel. Een sleutel van een huis wordt dus onroerend goed. Criteria van het begrip bestanddeel zijn de verkeersopvatting ex lid 1 en de onverbreekelijke verbondenheid ex lid 2. In het arrest **HR 7 dec 2012, Groutankers** werd het criterium van de verkeersopvatting toegevoegd aan de wet. In het arrest **HR 28 juni 1996, Straalcabine** werd het criterium van onverbreekelijke verbondenheid toegevoegd aan de wet. Als de zaak niet uit de hoofdzaak te slopen is zonder veel schade aan te richten, dan is het een bestanddeel.

Registergoederen zijn goederen waarvan in het geval van overdracht een inschrijving in de openbare registers wordt gevergd ex **art. 3:10 BW**. Meestal zijn registergoederen onroerende zaken, maar er zijn ook roerende zaken die registergoederen zijn. Voor het vruchtgebruik van registergoederen is een notariële akte nodig.

Eigendom

Over eigendom staat meer in **Art. 5:1 lid 1, 2, 3 BW**. Eigendom is het meest omvattende recht van persoon op zaak. De exclusieve bevoegdheden van eigendom zijn gebruik, vruchttrekking en verbruik. Er bestaat een onderscheid tussen natuurlijke en burgerlijke vruchttrekking ex **art. 3:9 BW**.

Een kenmerk van het eigendomsrecht is **absoluut recht**. Het recht van een eigenaar is een absoluut subjectief vermogensrecht op zaak. Het tweede kenmerk is dat absolute eigendomsrecht de zaak volgt. Het eigendomsrecht is dus **zaaksgevolg** of droit de suite. Verder is het mogelijk om een eigendom te revindiceren. Er kan **revindicatie** plaatsvinden als de eigenaar zijn eigendom kwijt is en terug wil hebben. Het laatste kenmerk is dat je als eigenaar **separatist** kan zijn, zodat je je eigendom kan redden als er sprake is van een faillissement. De positie van een separatist heet ook wel een **droit de préférence**.

Beperking van eigendomsrecht

De wet kan het eigendomsrecht beperken. Een artikel dat het eigendomsrecht beperkt is bijvoorbeeld **art. 14 Gw** over **onteigening**. Onteigening kan alleen op basis van een formele wet en moet goed gekeurd worden door een rechter. De onteigening moet in het algemeen belang zijn en er moet vooraf een schadevergoeding worden gegeven. Daarnaast bestaan er voorschriften die het eigendomsrecht beperken. Lagere overheden kunnen daarmee vergunningen uitgeven als er wordt voldaan aan een bepaald aantal criteria. Voor een stuk grond geldt vaak een **bestemmingsplan** en daar moet de eigenaar van de grond zich aan houden, ook als hij een huis wil bouwen op dat stuk grond.

Er zijn ook beperkingen op het eigendomsrecht in het ongeschreven recht. Een voorbeeld daarvan is onrechtmatige hinder, zoals in het arrest **HR 18 sept 1998, Bijenspat II**. Hierin formuleerde de Hoge Raad de rechtsregel dat hinder afhangt van de aard, ernst, duur van de hinder en van de schade die optreedt door de hinder en de plaatselijke omstandigheden. De chronologie doet er ook toe, zoals in dit arrest kreeg de persoon die het langst zijn bedrijf gevestigd had, gelijk. In het arrest **HR 10 maart 1972, Kraaien en roeken** vrijwaart de vergunning niet. In het arrest **HR 16 juni 2017, Stank legbatterij** was er hinder in de zin van **art. 5:37 BW** voor een buurman door de stank van een legbatterij van een boer. De boer had alle vergunningen, maar de vergunning vrijwaart ook in dit arrest niet.

ARW 1 HC 6B, 9-10-2018, Burgerlijk recht: goederenrecht

Beperkte rechten

Beperkte rechten zijn vaak afgeleid uit een meer omvattend recht. Het onderscheid tussen beperkten rechten kan onderscheid naar object of onderscheid naar doel zijn. Bij onderscheid naar object wordt er onderscheid gemaakt tussen goederen uit boek 3 BW en zaken uit boek 5 BW. Bij onderscheid naar doel wordt er onderscheid gemaakt tussen zekerheidsrechten en genotsrechten.

Zekerheidsrechten zijn de rechten op een pand of hypotheek en deze rechten zijn vastgelegd in **art. 3:227 e.v. BW**. Zekerheidsrechten zijn afhankelijke rechten. Een voorbeeld van een afhankelijk recht is de voldoening van een vordering. In beginsel zijn alle schuldeisers gelijk, maar banken hebben voorrang bij verhaal ex **art 3:76 BW**. Er vindt doorbreking van het **paritas creditorum** of gelijkheid der schuldenaren plaats. Een separatist kan vorderen alsof er geen faillissement is ex **art. 57 Fw**. Een pandhouder en een hypotheekhouder mogen om de rechter heen **parate executie** uitvoeren. Dan wordt een woning of roerend goed verkocht zonder de tussenkomst van een rechter. Een **toeëigeningsverbod** houdt in dat een bank niet een huis mag innemen. Pandrecht is recht op andere goederen dan registergoederen ex **art. 3:227 e.v. BW Art. 3:236 e.v. BW**. Bij een vuistpand gaat het goed uit de macht van de pandgever en in de macht van de pandhouder. Bij het stil pandrecht gaat het goed niet uit macht pandgever en de vorderingen zijn op naam. Hypotheekrecht is een beperkt recht op een registergoed. Een hypotheekrecht ontstaat door vestiging en er is een notariële akte of inschrijving nodig. Een bankhypotheek omvat bijna al het eigendom. Als niet wordt voldaan aan de betaling vindt er een veiling plaats. **Art. 3:227 e.v. BW Art. 3:260 e.v. BW**. Een akte is een ondertekend geschrift dat bestemd is tot bewijs ex **art. 156 e.v. Rv**. Een akte is **onderhands** of **authentiek**. Een akte heeft een vereiste vorm en is opgesteld door een bevoegd ambtenaar. Een akte geldt als dwingend bewijs.

Genotsrechten zijn vastgelegd in boek 3 en boek 5 BW. Voorbeelden van genotsrechten zijn vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal en appartementsrecht. Vruchtgebruik is het goed van ander gebruiken en van vruchten genieten ex **art. 3:201 e.v. BW**. Vruchtgebruik betekent dat je het ook mag verbruiken, maar daarna kan er geen vruchtgebruik meer plaatsvinden. Het vruchtgebruik eindigt bij overlijden, zodat de eigenaar weer een absoluut recht op zijn eigendom heeft. Erfdienstbaarheid is vastgelegd in **art. 5:70 e.v. BW** en het arrest **HR 23 juni 2006, Toegang weg** gaat hier ook over. Bij erfdienstbaarheid zijn er afspraken gemaakt over het dienende erf en het heersende erf, niet voor de rechtspersonen. Erfdienstbaarheid gaat over dulden of niet-doen. De persoon van het heersende erf kan retributie betalen voor het gebruiken van het dienende erf. Erfdienstbaarheid ontstaat bij vestiging van een dienstbaar recht. Het kan ook door verjaring ontstaan. Erfpacht is het recht om andermans onroerende zaak te houden en te gebruiken ex **art. 5:85 e.v. BW**. De canon is de betaling voor erfpacht. Je kunt een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht en dat erfpachtrecht is gehypothekeerd. Erfpacht is ook een instrument van gemeenten om meer zeggenschap te hebben en inkomsten te werven. Opstalrecht is een horizontale scheiding van eigendom ex **art. 5:20 lid 1 sub e BW en art. 5:101 e.v. BW**. De eigenaar heeft de grond en iemand anders wil er iets in plaatsen, zoals een reclamezuil van de IKEA. De grondeigenaar wordt in beginsel dan eigenaar van de reclamezuil, maar door het recht van opstal kan de reclamezuil toch het eigendom van de IKEA zijn. De betaling voor opstalrecht is retributie. Appartementsrechten zijn vastgelegd in **art. 5:106 e.v. BW**. In de akte van splitsing staat het nog nauwkeuriger. Het appartementsrecht bestaat uit twee rechten, namelijk het exclusieve recht om binnen te komen en het mede-eigendomsrecht.

Overdracht van goederen

De verkrijging van goederen kan onder algemene titel en onder bijzondere titel ex **art. 3:80 e.v. BW**. Verrijking onder algemene titel is verkrijging van het geheel of van een evenredig deel van het vermogen. Voorbeelden van verkrijging onder algemene titel zijn erfopvolging, boedelmenging of fusie. Verrijking onder bijzondere titel is het verkrijgen van één of meer bepaalde goederen. Het gaat bij verkrijging onder bijzondere titel vaak om overdracht, maar het kan bijvoorbeeld ook door verjaring.

Overdracht van goederen kan alleen als er voldaan wordt aan drie criteria ex **art. 3:84 BW**. De criteria zijn geldige titel, beschikkingsbevoegdheid en levering

1. Geldige titel

De geldige titel is een rechtsverhouding die een overdracht rechtvaardigt zoals bijvoorbeeld koop, ruil, schenking en legaat. De overdracht van eigendom is dus een causaal stelsel. In een voorbeeld van een geldige titel koopt en levert Curandus A zijn auto aan B. A is handelingsonbekwaam ex **art. 1:381 BW**. De rechtshandeling is vernietigbaar ex **art. 3:32 BW**. De curator vernietigt koop, dus is er geen geldige titel ex **art. 3:84 BW**. Het effect van geen geldige titel is dat de eigendom niet over gaat. A kan de auto terughalen met revindicatie ex **art. 5:2 BW**. Het bezit gaat wel over, want B had de auto in bezit en A wordt door revindicatie weer de bezitter. In een ander voorbeeld van een geldige titel verkoopt en levert A zijn auto aan B. De auto vertoont gebreken, dus B ontbindt koop ex **art. 6:265 BW**. Er was sprake van een geldige titel ex **art. 6:271 BW**, het eigendom ging over en het bezit gaat over. Er worden ongedaanmakingsverbintenissen ex **art. 6:271 BW** gemaakt.

2. Beschikkingsbevoegdheid

Beschikken is vervreemden, zoals kopen, of bezwaren. Het **beginsel Nemo plus** houdt in dat niemand meer recht kan overdragen dan hij zelf heeft. In beginsel zijn de rechthebbenden bevoegd. Anderen dan rechthebbende zijn bevoegd bij faillissement, bewind of vertegenwoordiging.

3. Levering

Levering van roerende zaken gebeurt door bezitsverschaffing. Voor levering van registergoederen is een notariële akte en een inschrijving nodig. Voor de overdracht van een woning is aanbod en aanvaarding nodig. Dan wordt een schriftelijk koopcontract opgesteld. Er gaat bedenktijd voorbij en daarna wordt een notariële transportakte opgesteld. Tot slot is een inschrijving van een akte in openbare registers nodig.

Bezit en houderschap

Er bestaat een verschil tussen bezit en houderschap ex **art. 3:107 e.v. BW**. Bezit is het houden van goed voor zichzelf, met de pretentie van eigenaarschap. Een bezitter is meestal de eigenaar. Houderschap is het houden van goed voor ander. Een houder is bijvoorbeeld een huurder of reparateur. De houder heet de **detentor** en houderschap heet **detentie**. Bezit en houderschap kan onmiddellijk of middellijk plaatsvinden. Het 'feitelijk onder zich hebben' is niet vereist. Bijvoorbeeld: een eigenaar van een huis is een bezitter, ook al is hij niet altijd in zijn huis. Wie de bezitter is wordt vermoed eigenaar te zijn ex **art. 3:109 BW jo. art. 3:119 BW**. Niet de houder, maar de bezitter is soms kwalitatief aansprakelijk. Bijvoorbeeld de bezitter van een dier moet betalen voor de schade die het dier aanricht ex **art. 6:179 BW**. In het arrest **Hof Den Haag 28 nov 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:3304** is de vraag of de gedaagde de bezitter is van een kat die een ongeluk veroorzaakte.

Bezitsverschaffing

Bezitsverschaffing kan feitelijke machtsverschaffing zijn ex **art. 3:114 BW**. De vervreemder en de verkrijger kunnen echter afspreken dat een goed nog bij de vervreemder blijft. Dan wordt er een tweezijdige verklaring opgesteld en vindt er geen feitelijke handeling plaats. Deze niet-feitelijke bezitsverschaffing bestaat in drie vormen. De eerste vorm is **constitutum possessorium** en dit houdt in dat de bezitter de houder wordt, zonder dat iemand het goed heeft aangeraakt ex **art. 3:115 BW**. De tweede vorm van bezitsverschaffing is **traditio brevi manu** en dit betekent levering met de korte hand. De houder wordt hierbij bezitter. De laatste vorm van bezitsverschaffing is **traditio longa manu** en dit betekent levering met de lange hand. Hierbij houdt een derde het goed op grond van een rechtsverhouding. Bij **traditio longa manu** moet de derde ook ingelicht worden van de bezitsverschuiving ex **art. 3:115 BW**.

Levering van een registergoed vereist inschrijving bij de openbare registers en een notariële akte. Levering van een roerende zaak gebeurt door aan de verkrijger het bezit van de zaak te verschaffen. De levering van recht aan toonder of order gebeurt door de levering van het toonder- of orderpapier. De levering van een vordering op naam heet een **cessie**. Er bestaat een openbare cessie, waarbij een notariële akte en een mededeling verplicht zijn, en een stille cessie. De persoon die levert heet een **cedent**, de verkrijger heet een **cessionaris** en de schuldenaar heet een **cessus**.

Derdenbescherming

In een voorbeeld draagt A zijn fiets over aan B. B wordt eigenaar en B draagt fiets over aan C. C wordt eigenaar. De koop tussen A en B wordt vernietigd op grond van dwaling. C heeft niets met de vernietiging te maken. C kan toch eigenaar blijven op grond van **art. 3:86 lid 1 BW**. Tussen A en B was geen geldige titel, maar A was wel beschikkingsbevoegd en er vond levering plaats. Tussen B en C was wel een geldige titel, maar B was niet bevoegd om te leveren en leverde toch. De vereisten van **art. 3:86 BW** zijn feitelijke machtsverschaffing, tegenprestatie en de verkrijger moet subjectief en objectief te goeder trouw zijn. Diefstal is een uitzondering.