

# Praktisch Goederen- recht



Noordhoff

Charlotte Phillips

6<sup>e</sup> editie



---

# Praktisch Goederenrecht

Charlotte Phillips

*Ontwerp omslag:* G2K Brand Design Agency

*Omslagillustratie:* Charlotte Phillips

Eventuele op- en aanmerkingen over deze of andere uitgaven kunt u richten aan:  
Noordhoff Uitgevers bv, Afdeling Hoger Onderwijs, Antwoordnummer 13,  
9700 VB Groningen of via het contactformulier op [www.mijnnoordhoff.nl](http://www.mijnnoordhoff.nl).

*De informatie in deze uitgave is uitsluitend bedoeld als algemene informatie.  
Aan deze informatie kunt u geen rechten of aansprakelijkheid van de auteur(s),  
redactie of uitgever ontleen.*

0 / 25



© 2025 Noordhoff Uitgevers bv, Groningen/Utrecht, Nederland

Alle rechten voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan.

All rights reserved. Text and data mining not permitted.

ISBN(ebook) 978-90-01-01657-9

ISBN 978-90-01-01639-5

NUR 820

# Woord vooraf

*Praktisch Goederenrecht* is bestemd voor studenten in het hoger (juridisch) beroepsonderwijs. Het boek vormt een eerste kennismaking met het goederenrecht, zowel in theorie als in de praktijk. Door middel van actuele praktijkvoorbeelden en figuren wordt de stof inzichtelijk gemaakt. Studenten kunnen hun kennis testen door de tussenvragen te maken die in elk hoofdstuk zijn opgenomen. Daarnaast bevat ieder hoofdstuk studie-eindvragen. Dat zijn toepassingsvragen aansluitend op een casus. Daarmee kunnen studenten controleren of ze de theorie 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.

Door de combinatie van duidelijke uitleg aan de hand van vele voorbeelden uit de praktijk in begrijpelijke taal, kunnen studenten 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.

Aanvullende informatie en (voorbeeld)antwoorden op de tussen- en studie-eindvragen in het boek zijn te vinden op [www.studiemeester.noordhoff.nl](http://www.studiemeester.noordhoff.nl).

Charlotte Phillips  
December 2024

# 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 Gezondheidsrecht  
Praktisch Goederenrecht  
Praktisch Internationaal recht  
Praktisch Jeugdrecht  
Praktisch Omgevingsrecht  
Praktisch Ondernemingsrecht  
Praktisch Personen- en Familierecht  
Praktisch Staatsrecht  
Praktisch Straf(proces)recht  
Praktisch Verbintenissenrecht

# Inhoud

## Inleiding 9

### **1 Basisbegrippen van het goederenrecht 11**

- 1.1 Goederen, zaken en vermogensrechten 13
- 1.2 Roerende en onroerende zaken 16
- 1.3 Hoofdzaak en bestanddeel 19
- 1.4 Registergoederen en niet-registergoederen 21
- 1.5 Natuurlijke en burgerlijke vruchten 23
- 1.6 Goede trouw 26
- Samenvatting 28
- Studie-eindvragen 30

### **2 Absolute rechten en relatieve rechten 33**

- 2.1 Inleiding absolute en relatieve rechten 35
- 2.2 Kenmerken absolute rechten 36
- 2.3 Onderscheid volledige en beperkte rechten 38
- 2.4 Volledige rechten – eigendom 39
- 2.5 Beperkte rechten 40
- Samenvatting 52
- Studie-eindvragen 54

### **3 Eigendom 57**

- 3.1 Recht van eigendom 59
- 3.2 Revindicatie 66
- 3.3 Eigendomsverkrijging 67
- 3.4 Eigendomsverlies 79
- Samenvatting 83
- Studie-eindvragen 85

### **4 Bezit 89**

- 4.1 Bezit en houderschap 91
- 4.2 Bezitsverkrijging 96
- 4.3 Bezit te goeder trouw 101
- 4.4 Bezitsverlies 107
- Samenvatting 109
- Studie-eindvragen 111

- 5 Overdracht 113**
  - 5.1 Verkrijging onder algemene en onder bijzondere titel 115
  - 5.2 Vereisten voor overdracht 120
  - 5.3 Levering 122
  - 5.4 Titel 129
  - 5.5 Beschikkingsbevoegdheid 137
    - Samenvatting 139
    - Studie-eindvragen 141
  
- 6 Derdenbescherming 143**
  - 6.1 Beschikkingsonbevoegdheid en derdenbescherming 145
  - 6.2 Derdenbescherming uit hoofde van art. 3:86 BW 146
  - 6.3 Derdenbescherming uit hoofde van art. 3:88 BW 156
  - 6.4 Derdenbescherming bij onvolledige of onjuiste inschrijving 162
    - Samenvatting 166
    - Studie-eindvragen 167
  
- 7 Recht van pand 169**
  - 7.1 Wat is een recht van pand? 171
  - 7.2 Gemeenschappelijke kenmerken van pand en hypotheek 172
  - 7.3 Kenmerken van pandrecht 176
  - 7.4 Einde pandrecht 185
    - Samenvatting 187
    - Studie-eindvragen 189
  
- 8 Recht van hypotheek 191**
  - 8.1 Wat is een recht van hypotheek? 193
  - 8.2 Kenmerken van hypotheekrecht 194
  - 8.3 Einde hypotheekrecht 214
    - Samenvatting 215
    - Studie-eindvragen 217
  
- 9 Zekerheid en verhaal 219**
  - 9.1 Verhaalsrechten 221
  - 9.2 Voorrechten 224
  - 9.3 Retentie 229
  - 9.4 Eigendomsvoorbehoud 233
  - 9.5 Rangorde van verhaal 237
  - 9.6 Verrekening 238
    - Samenvatting 240
    - Studie-eindvragen 242



Bijlage 1 Verdieping beperkte rechten 243

Bijlage 2 Verdieping pandrecht 252

Bijlage 3 Verdieping hypotheekrecht 255

Kernbegrippenlijst 256

Antwoorden tussenvragen 268

Over de kunstenaars 283

Illustratieverantwoording 284

Register 285



# Inleiding

In dit boek houden we ons bezig met het goederenrecht. Vanwege de samenhang met het verbintenissenrecht zullen hier en daar ook begrippen uit dat rechtsgebied aan de orde komen. Het goederenrecht is voornamelijk geregeld in het Burgerlijk Wetboek (BW), Boek 3 en Boek 5.

In elk hoofdstuk van dit boek bespreken we een onderdeel van het goederenrecht. Hoofdstuk 1 behandelt de begrippen goederen, zaken, vermogensrechten en een aantal andere kernbegrippen. Hoofdstuk 2 gaat over absolute en relatieve rechten. In hoofdstuk 3 staat het eigendomsrecht centraal, gevolgd door 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 bespreken we respectievelijk het pandrecht en het hypotheekrecht en in hoofdstuk 9 komen de onderwerpen zekerheid en verhaal aan bod. Ten slotte zijn achter in het boek drie bijlagen met verdiepingsstof opgenomen.

Ieder hoofdstuk begint met een openingscasus, waarnaar telkens wordt terugverwezen. Aan de hand van actuele praktijkvoorbeelden worden begrippen en wetsartikelen uitgelegd. Verder zijn in ieder hoofdstuk tussenvragen opgenomen, waarmee je kunt controleren of je de stof begrijpt. Aan het eind van elk hoofdstuk vind je een samenvatting en een aantal 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 staan op de website bij het boek. Belangrijke begrippen staan in een kernbegrippenlijst die achter in het boek is opgenomen.



# Basisbegrippen van het goederenrecht

Wat is het goederenrecht en hoe verhoudt het zich tot andere rechtsgebieden?  
Wat zijn goederen, (roerende en onroerende) zaken en vermogensrechten?  
Wanneer spreken we van een hoofdzaak en wanneer juist van een bestanddeel?  
Wat is het onderscheid tussen registergoederen en niet-registergoederen, en  
tussen natuurlijke vruchten en burgerlijke vruchten? En wanneer is er sprake  
van goede trouw? Na het bestuderen van dit hoofdstuk kun je deze vragen  
beantwoorden.

# 1

- 1.1 Goederen, zaken en vermogensrechten 13
- 1.2 Roerende en onroerende zaken 16
- 1.3 Hoofdzaak en bestanddeel 19
- 1.4 Registergoederen en niet-registergoederen 21
- 1.5 Natuurlijke en burgerlijke vruchten 23
- 1.6 Goede trouw 26

## Propedeuse hbo-rechten

Esra en Charlie kennen elkaar al vanaf de basisschool en ook op de middelbare hebben ze altijd bij elkaar in de klas gezeten. De vriendinnen hebben allebei gekozen voor de studie hbo-rechten aan dezelfde hogeschool. Esra en Charlie huren samen een tweekamerappartement, dat ze in de zomervakantie hebben opgeknapt. De eigenaar, tevens verhuurder van het appartement, is een relatie van Esra's vader en de huur is dan ook niet al te hoog. Ze wonen er nog niet zo lang, maar voelen zich er al helemaal thuis. In plaats van bureaus staat er een grote eettafel, waaraan ze met hun laptop kunnen werken. Verder staat in het appartement natuurlijk een boekenkast voor hun studieboeken, een hoekbank om 's avonds te kunnen chillen en niet te vergeten een grote

kledingkast, want de dames houden van shoppen. Vlakbij ligt een park met prachtige oude kastanjabomen, bloeiende planten en een meertje waarin je in de zomer lekker kunt zwemmen.

Esra heeft al een bijbaantje gevonden op een advocatenkantoor, Charlie heeft binnenkort haar eerste sollicitatiegesprek en hoopt ook snel aan de slag te kunnen gaan. Intussen hebben ze het erg naar hun zin met hun studie. Esra baalt dan ook enorm als zij halverwege het eerste blok corona krijgt en een aantal colleges moet missen. Gelukkig maakt Charlie goede aantekeningen, waarmee Esra haar achterstand snel inloopt. Als tegenprestatie heeft Esra beloofd Charlie op een avondje uit te trakteren.

## 1.1 Goederen, zaken en vermogensrechten

Voor een goed begrip van het goederenrecht leren we in deze paragraaf eerst wat de plaats van dit rechtsgebied is binnen het Nederlandse rechtssysteem. Ook gaan we in op de begrippen goederen, zaken en vermogensrechten.

### 1.1.1 Plaats van het goederenrecht

Het goederenrecht is het rechtsgebied dat gaat over de rechtsrelatie tussen een persoon en een goed. Wat betekent dat precies?

In de openingscasus lazen we over de spullen van Esra en Charlie. Tussen Esra en Charlie en hun spullen bestaat een rechtsrelatie: ze zijn eigenaar van deze spullen. Dit is een rechtsrelatie tussen een persoon (Esra en Charlie) en een aantal goederen (hun spullen). Deze relatie noemen we ook wel een goederenrechtelijke rechtsrelatie.

Verbintenissenrecht

Naast het goederenrecht is er het verbintenissenrecht. Het verbintenissenrecht is het rechtsgebied dat gaat over de rechtsrelatie tussen personen. Tussen Esra en Charlie enerzijds en de verhuurder anderzijds is een verbintenis tot stand gekomen, namelijk een huurovereenkomst. Dit is een rechtsrelatie tussen personen. Rechtsrelaties worden ook wel rechtsverhoudingen genoemd. Op grond van de huurovereenkomst hebben Esra en Charlie het recht op bewoning van het appartement en heeft de verhuurder recht op betaling van de huur.

Vermogensrecht

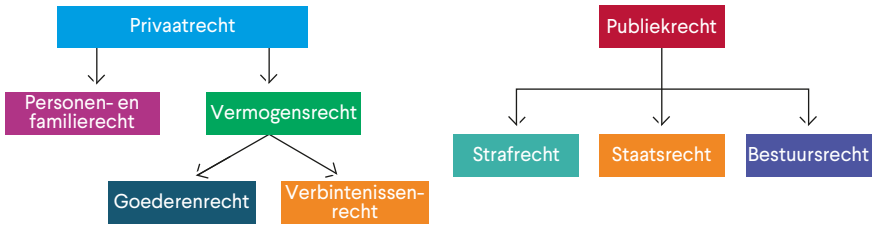
Het goederenrecht en het verbintenissenrecht vormen samen het vermogensrecht. Het vermogensrecht is een van de twee hoofdonderdelen van het privaatrecht. Het regelt de verhoudingen tussen burgers onderling die op geld waardeerbaar zijn. Het privaatrecht, ook wel burgerlijk recht of civiel recht genoemd, ziet op alle juridische betrekkingen tussen burgers onderling. Het tweede hoofdonderdeel van het privaatrecht is het personen- en familierecht.

Privaatrecht

Publiekrecht

Naast het privaatrecht is er het publiekrecht. In het publiekrecht gaat het altijd over de relatie tussen de overheid en een persoon. Dit kan zijn op landelijk niveau (bijvoorbeeld het Openbaar Ministerie dat een strafbeschikking oplegt wegens te hard rijden), of op lokaal niveau (denk aan de gemeente die een vergunning verleent voor een dance-event). Onder het publiekrecht vallen het strafrecht, het staatsrecht en het bestuursrecht. Schematisch ziet het eruit als in figuur 1.1.

**Figuur 1.1**  
Plaats van het  
goederenrecht



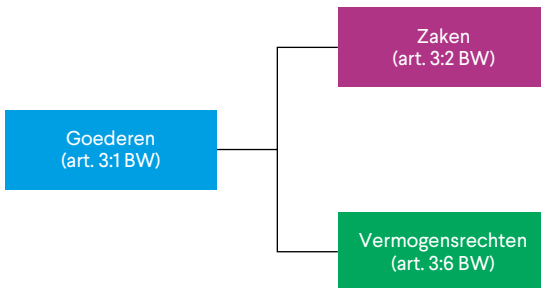
Nu we weten hoe het goederenrecht zich verhoudt tot andere rechtsgebieden gaan we verder met het begrip goederen.

## 1.1.2 Goederen

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 zijn 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.

**Figuur 1.2**  
Goederen



## 1.1.3 Zaken

Zaak

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

Uit dit artikel blijkt dat een zaak aan twee voorwaarden moet voldoen, namelijk:

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

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

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:

- het appartement dat Esra en Charlie huren;
- de eettafel, boekenkast, hoekbank, kledingkast en andere spullen van Esra en Charlie;
- de kastanjabomen en bloeiende planten in het park.

Het meertje in het park is geen zaak, want het is niet voor menselijke beheersing vatbaar.

### 1.1.4 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 heeft wat meer uitleg nodig. 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 artikel uit drie 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.

Overdraagbaar

Er zijn dus drie verschillende categorieën vermogensrechten.

In de eerste plaats kan het gaan om rechten die overgedragen kunnen 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. Een 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 – meestal de eigenaar – stoffelijk (materieel) voordeel te geven.

Hierbij kun je denken aan het recht op smartengeld: dit is gericht op materieel voordeel voor de rechthebbende van dat recht. Het recht van gebruik is ook een vermogensrecht. Het is er immers op gericht de rechthebbende stoffelijk voordeel (iets mogen gebruiken) te geven.

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 in dit geval is sprake van een vermogensrecht. Er is 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. Allereerst is er het recht op loon dat Esra heeft op grond van haar arbeidsovereenkomst met het advocatenkantoor. Dit recht is overdraagbaar. Het is ook een recht dat ertoe strekt om Esra stoffelijk voordeel te verschaffen: zij gaat er financieel op vooruit. Het recht dat Charlie heeft op het toegezegde avondje uit (op kosten van Esra) is ook een vermogensrecht. Esra heeft het recht op het gebruik van Charlies aantekeningen verkregen in ruil voor toegezegd stoffelijk voordeel (het avondje uit).

#### Tussenvraag 1.1

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

- a een laptop
- b een vogel
- c het water uit de zee
- d een wettenbundel
- e een horloge
- f een lening van €50
- g een scooter
- h een iPhone
- i de lucht boven Nederland

## 1.2 Roerende en onroerende zaken

We weten nu wat goederen, zaken en vermogensrechten zijn. Hierna gaan we 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. Art. 3:3 lid 1 BW omschrijft onroerende zaken als volgt:

‘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

Onroerende zaken zijn zaken die niet verplaatsbaar zijn. We kunnen de volgende categorieën onroerende zaken onderscheiden:

- *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. Een plant die in een tuin in de grond wordt geplant is dus 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 voor langere tijd op of in de grond zijn gebouwd en niet zomaar te verplaatsen zijn.
- *Werken die duurzaam met de grond zijn verenigd.* Werken kunnen zijn: bouwsels die geen gebouw zijn, kunstwerken, stellages. Vereist is dat ze voor langere tijd vaststaan op of in de grond.
- *Gebouwen en werken die door vereniging met andere gebouwen of werken duurzaam met de grond zijn verenigd.* Dit zijn gebouwen en werken die niet zelf 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: het appartement dat Esra en Charlie huren, het park (een stuk grond), de kastanjabomen en de 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 vervolgens uitspraak en geeft 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 gedaan. Deze uitspraak is bekend geworden onder de naam Portacabin-arrest. Een portacabin is een soort container, 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 een portacabin laten plaatsen op een stuk grond waarvan hij eigenaar is. 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 zijn een gas-, een water- en een elektriciteitsaansluiting, een aansluiting op het telefoonnet en op 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 mooie 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 stelt dat het bouwsel duurzaam met de grond is verenigd en daarom een onroerende zaak is in de zin van art. 3:3 BW.

Partijen komen er niet uit en uiteindelijk komt de zaak bij de Hoge Raad terecht. De Hoge Raad oordeelt dat uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat deze portacabin naar haar aard en inrichting bestemd is om als bedrijfsgebouw te worden gebruikt en om duurzaam op dezelfde plek te blijven staan. Volgens de Hoge Raad is het niet van belang dat in technisch opzicht de mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verplaatsen.

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

[indebuurt.nl](https://indebuurt.nl) 11 november 2019 (geraadpleegd op 3 juli 2024)

### Binnenkijken bij de containerwoning van Heleen

Je bent jong en je wilt wat. Studeren in Groningen bijvoorbeeld. Gewoon, omdat het een van de leukste studentensteden van Nederland is. Heleen Smit (22) vertrok een jaar geleden van haar woonplaats Eenrum naar de containerwoningen aan de Vrydemalaan in Stad. Wij mochten een kijkje nemen!

Er staan vijf blokken met 345 containerwoningen aan de Vrydemalaan. Van buiten heb je geen idee hoe het er vanbinnen uitziet. Eenmaal binnen zien we een rechthoekige ruimte met grote, openslaande ramen aan het eind. Achtentwintig vierkante meter beslaat de ruimte van de studio, maar met een beetje creativiteit is de ruimte heel praktisch in te delen.

Elke studio heeft een eigen badkamer en keuken, dus Heleen hoeft niets te delen met andere studenten. 'Dat is wel heel chill hoor', begint ze. 'Daarnaast zou ik niet aan studeren toekomen als ik in een studentenhuis zou wonen. Ik zou het altijd veel te gezellig vinden! Niet dat ik nu veel thuis ben', grapt ze. 'Een van de leukste dingen aan deze woning is toch de locatie. Ik woon vlak bij school, stage, werk en de binnenstad, dus dat is ideaal.'

Ook containerwoningen zijn onroerende zaken.

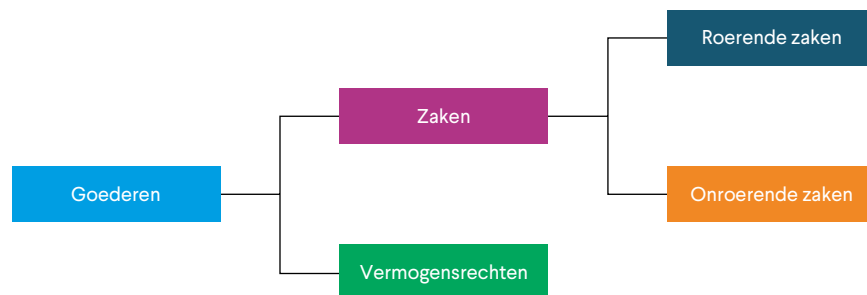
## 1.2.2 Roerende zaken

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 zaken die verplaatsbaar zijn. Voorbeelden van roerende zaken zijn een auto, een fiets, een laptop, een pen en een mobiele telefoon.

In de openingscasus zagen we de volgende roerende zaken: de eettafel, de boekenkast, de hoekbank, de kledingkast en andere spullen van Esra en Charlie. De collegeaantekeningen van Charlie zijn ook roerende zaken. Zoals je ziet speelt het goederenrecht een zeer belangrijke rol in ons bestaan. Een leven zonder roerende zaken kun je je niet voorstellen.

We kunnen het schema uit figuur 1.2 nu uitbreiden tot figuur 1.3.

**Figuur 1.3**  
Goederen



### Tussenvraag 1.2

Geef aan of de volgende zaken roerend of onroerend zijn:

- een boot
- een televisie
- een geranium in een bloempot
- een woonhuis
- een scooter
- een zweefvliegtuig
- een verkeersbord langs de weg

## 1.3 Hoofdzaak en bestanddeel

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

Art. 3:4 BW beschrijft het begrip bestanddeel. Volgens lid 1 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 samenleving 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 het een rol of een zaak als compleet beschouwd kan worden wanneer het betreffende bestanddeel ontbreekt. Met andere woorden: is de zaak nog compleet zonder het bestanddeel, zoals in voorbeeld 1.1?

#### VOORBEELD 1.1

Een scooter bestaat uit een heleboel losse onderdelen. Iedereen zal het erover eens zijn dat een scooter zonder wielen geen scooter is. De wielen zijn dus bestanddelen van de scooter. Ook het stuur, het zadel, het windscherm en de uitlaat zijn bestanddelen van de scooter. Uiteraard zou je kunnen zeggen dat een scooter zonder zadel nog steeds een scooter is, maar de meeste mensen zullen toch van mening zijn dat een zadel een essentieel onderdeel van een scooter is.

Art. 3:4 lid 2 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.’

Hier gaat het om de situatie dat een zaak met een andere zaak wordt verbonden en daarvan niet meer kan worden afgehaald zonder dat er iets beschadigt. Een voorbeeld: een ruit wordt in het raamkozijn van een woning gezet. Wanneer de ruit uit het kozijn zou worden verwijderd, ontstaat er schade (aan de ruit, aan het kozijn of aan allebei). We kunnen dus concluderen dat de ruit bestanddeel van de woning is geworden.

In dit artikel komen we ook het begrip hoofdzaak tegen. Wanneer spreken we over een hoofdzaak? Stel dat er twee (of meer) zaken zijn die zodanig met elkaar verbonden worden dat ze één zaak worden. We kunnen deze zaak dan vervolgens onderscheiden in een hoofdzaak en een bestanddeel. Zie 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

niet meer zonder beschadiging worden verwijderd. De deur is hoofdzaak en het slot is een bestanddeel van de deur 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 ze in de grond geplant zijn. Ze 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 dezelfde persoon echter een plant in zijn tuin, dan wordt die plant bestanddeel van de grond.

#### Tussenvraag 1.3

Jamal handelt in onderdelen van fietsen. Ronda heeft een fiets waarvan het wiel is verbogen en ze vraagt Jamal of hij een wiel voor haar heeft. Dat is het geval. Jamal zet het wiel in de fiets van Ronda. Welke zaak is het bestanddeel en welke zaak is de hoofdzaak?

#### Tussenvraag 1.4

Welke van de volgende zaken kunnen bestanddeel zijn? Geef ook aan wat mogelijk de hoofdzaak is.

- a een voordeurslot
- b een wijnglas
- c een tablet
- d een fietsbel
- e een stoel
- f een ruitenwisser

## 1.4 Registergoederen en niet-registergoederen

Registergoederen In deze paragraaf leren we wat registergoederen en wat niet-registergoederen zijn. Volgens art. 3:10 BW zijn 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 de openbare registers

noodzakelijk is. Overdracht wil zeggen dat het goed van de ene persoon overgaat op de andere. Met vestiging wordt bedoeld: het vestigen van een bepaald recht. Openbare registers zijn registers die voor iedereen toegankelijk zijn en die dus iedereen kan raadplegen. Art. 3:16 BW bepaalt dat er openbare registers zijn om feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn op te nemen.

Hoe weten we nu of voor de overdracht of vestiging van goederen inschrijving in de openbare registers noodzakelijk is? Dat regelt de wet. Daarin staat van welke goederen de overdracht of de vestiging in de openbare registers moet worden ingeschreven.

Onroerende zaken zijn altijd registergoederen. Voor de overdracht ervan is inschrijving in de openbare registers namelijk noodzakelijk. Wanneer je bijvoorbeeld een huis koopt, dan moet dat 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 worden ingeschreven.

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

Voorbeelden van registergoederen zijn:

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

[kadaster.nl](https://kadaster.nl) geraadpleegd op 4 juli 2024

### **Wat doet het Kadaster?**

Waar loopt de grens tussen uw tuin en die van uw buurman? En welk vastgoed is van wie? Het Kadaster registreert van al het vastgoed (grond en gebouwen) in Nederland wie welke rechten heeft.

Het houden van openbare registers en het bijwerken van de Basisregistratie Kadaster en Basisregistratie Topografie is onze wettelijke taak. Alle gegevens die we registreren zijn beschikbaar voor iedereen.

Boven de grond registreert het Kadaster gegevens van woningen, schepen, luchtvaartuigen, percelen en wegen. Onder de grond doen we dat voor netwerken van kabels en leidingen.

Naast de rol van registeren beheert het Kadaster ook voorzieningen van andere organisaties, de Landelijke Voorzieningen. Zo beheren wij onder andere de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG): alle adressen en gebouwen in Nederland, zoals bouwjaar, oppervlakte, gebruiksdoel en locatie op de kaart.



Onze data helpen particulieren, bedrijven en (semi)overheidsorganisaties bij het maken van belangrijke keuzes.

Buiten Nederland delen we onze kennis met internationale organisaties en adviseren we overheidsorganisaties. Ons advies helpt buitenlandse overheden bij het inrichten van landregistraties en geografische systemen.

Een gemeenschappelijk kenmerk van registergoederen 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 wordt aangetekend. De gegevens worden wel opgenomen in een register van de RDW (Rijksdienst voor het Wegverkeer), maar dit is geen openbaar register zoals bedoeld in art. 3:16 BW. Scooters of andere zaken die in bepaalde specifieke registers worden geregistreerd zijn dus 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.

#### Tussenvraag 1.5

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

- a een weiland
- b een laptop
- c een auto
- d een iPad
- e een recht op schadevergoeding
- f een vakantiewoning
- g een Boeing Dreamliner

## 1.5 Natuurlijke en burgerlijke vruchten

In deze paragraaf gaan we in op de begrippen natuurlijke vruchten en burgerlijke vruchten.

### 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 van natuurlijke vruchten:

- 1 Het zijn zaken.
- 2 Deze worden volgens verkeersopvatting als vruchten van andere zaken aangemerkt.

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 samenleving bepalen welke zaken als vruchten van andere zaken worden beschouwd. Dat is niet zo ingewikkeld als het klinkt. Kijk maar eens naar de volgende voorbeelden.

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 betreffende 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.

Zelfstandige zaak

Een natuurlijke vrucht wordt een zelfstandige zaak op het moment dat deze wordt afgescheiden (art. 3:9 lid 4 BW). Laten we deze regel eens toepassen op de voorbeelden die we net hebben gezien:

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

## 1.5.2 Burgerlijke vruchten

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

Ook hier zijn er twee vereisten:

- 1 Het zijn rechten.
- 2 Deze worden volgens verkeersopvatting als vruchten van goederen aangemerkt.

Met rechten worden in dit geval vermogensrechten bedoeld. Dat zijn rechten die op geld waardebaar zijn en die kunnen worden overgedragen.

Volgens het tweede vereiste moeten deze rechten in het maatschappelijk verkeer worden gezien als vruchten van goederen.

We kijken weer naar enkele voorbeelden:

- *De rente over een geldbedrag dat op een spaarrekening staat.* Er is een recht op rente (vereiste 1). 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 Esra en Charlie een huurovereenkomst hebben met de eigenaar van het appartement. Het bedrag dat ze hem elke maand betalen is een burgerlijke vrucht, want de eigenaar heeft recht op de huurbetaling (vereiste 1) en in het maatschappelijk verkeer beschouwen we dit recht als een vrucht van het appartement dat Esra en Charlie huren (vereiste 2).

Zelfstandig recht

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

Met betrekking tot de hiervoor genoemde voorbeelden betekent dat het volgende:

- 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.

[doehetzelfnotaris.nl](http://doehetzelfnotaris.nl)

geraadpleegd op 8 juli 2024

#### **Wat is een vrucht?**

De juridische vrucht is een opbrengst die een goed min of meer regelmatig oplevert. Zo zijn de vruchten van een geldlening of een erfenis de rente. De vrucht van een aandeel in een besloten vennootschap is het dividend (de winst). De vrucht van geld is rente.

#### Tussenvraag 1.6

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

a een kat

b een tros druiven

c het dividend van tien aandelen (= periodieke uitkering van winst aan de aandeelhouders van een onderneming)

- d een rozenstruik
- e een JBL-box
- f de huurbetaling van een huurauto

## 1.6 Goede trouw

In deze laatste paragraaf gaan we in op de goede trouw.

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

- 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.

Van het eerste geval is sprake wanneer iemand 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. Dan ben je niet te goeder trouw. Je weet immers dat de telefoon is gestolen, maar dat weerhoudt je er niet van om de telefoon te kopen.

In het tweede geval gaat het erom dat iemand *had moeten weten* dat er iets niet klopte, maar niets heeft ondernomen om dat uit te zoeken. Is er sprake van een situatie waarin onderzoek niet mogelijk is, dan betekent dat niet automatisch dat je te goeder trouw bent. Ook in dat geval geldt dat je de feiten had behoren te 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 dan 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 onderzoeksplicht. Dit houdt in dat je moet onderzoeken of de auto bijvoorbeeld gestolen is, voordat je hem koopt. Als je aan deze onderzoeksplicht hebt voldaan en later 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 de auto in orde was voordat je tot aankoop bent overgegaan.

Onderzoeksplicht

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.

nu.nl | 5 juni 2024 (geraadpleegd op 8 juli 2024)

### **DNB hoeft beschadigd geld dat in oven zou zijn verbrand niet te vervangen**

DNB hoeft bankbiljetten die in een oven zouden zijn beschadigd niet te vervangen, oordeelt de Raad van State. De zaak draaide om een bedrag van €6.500 aan contant geld.

Een man eiste in de zaak dat De Nederlandsche Bank (DNB) de biljetten zou vervangen. Naar eigen zeggen had hij het geld in een oven verborgen, maar wist zijn toenmalige vriendin dat niet en zette ze de oven aan om koekjes te bakken. Daarbij zouden de biljetten beschadigd zijn.

DNB liet het Nationaal Analysecentrum (NAC) het beschadigde briefgeld onderzoeken. Op basis van proeven constateerde het centrum dat de biljetten er anders uit hadden moeten zien als ze in een elektrische oven hadden gelegen. Volgens het NAC zijn de beschadigingen waarschijnlijk veroorzaakt door direct vuur.

De bank concludeert dat de biljetten vermoedelijk opzettelijk zijn beschadigd en dat de man niet te goeder trouw is. Daaruit volgt volgens DNB dat de organisatie de biljetten niet hoeft te vervangen.

De Raad van State gaat hierin mee en noemt het betoog van de man ongegrond. Een rechtbank kwam eerder al tot hetzelfde oordeel.

#### 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 Jonna koopt via internet een nieuwe iPhone, voor slechts een tiende van de winkelprijs. De verkoper doet zich voor als a123phone.
- b Ayoub koopt een tweedehands auto bij een BOVAG-garage. Op de auto zit zes maanden garantie.
- c Sandrine ziet een fiets zonder slot staan en neemt deze mee.

# Samenvatting

## Goederen:

- alle zaken → voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten;
- alle vermogensrechten → rechten met een waarde die in geld is uit te drukken.

## 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:

- roerende zaken → zaken die verplaatsbaar zijn;
- onroerende zaken → zaken die niet verplaatsbaar zijn.

## Onroerende zaken:

- 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:

- hoofdzaken;
- bestanddelen.

Hoofdzaak en bestanddeel vormen in juridisch opzicht één geheel.

## Twee typen bestanddelen:

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

**Goederen:**

- registergoederen → overdracht of vestiging moet worden ingeschreven in openbare registers;
- niet-registergoederen → alle goederen die geen registergoederen zijn.

**Vruchten:**

- natuurlijke vruchten → zaken die in maatschappelijk verkeer worden beschouwd als vruchten van andere zaken;
- burgerlijke vruchten → rechten die in maatschappelijk verkeer worden beschouwd als vruchten van goederen.

**Goede trouw:** iemand wist niet en hoefde niet te weten dat feiten of het recht waarop goede trouw betrekking heeft niet juist waren.

# Studie-eindvragen

## Casus 1.1

Jason heeft een benedenwoning van zijn oma geërfd. Hij verhuurt een van de twee slaapkamers aan een medestudent, Marco, voor een bedrag van €300 per maand. Bij de woning hoort een grote tuin. Net als zijn oma houdt Jason van tuinieren en hij probeert elke dag ten minste een uur in de tuin te werken. Deze staat vol met bloemen en struiken, er staat een prachtige oude kastanjeboom, er is een vijver met een fontein, en op het terras staan verschillende potten met aardbeienplanten en een loungeset. Ook Marco is vaak in de tuin te vinden. Hij zit er graag met zijn studieboeken en laptop te studeren.

- 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 zijn 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?

## Casus 1.2

Anna werkt graag mee in de fietsenwinkel van haar buurman. Ze heeft de afgelopen jaren geleerd om diverse reparaties uit te voeren, zoals het verwisselen van banden, het inzetten van nieuwe spaken, het vervangen van trappers en ketting, alsook regulier onderhoud. Naast haar werkzaamheden in de fietsenwinkel doet Anna weleens een klusje voor vrienden. Wanneer haar vriend Sam haar vertelt dat zijn fiets vorig weekend door onbekenden is vernield, biedt Anna aan de fiets te repareren. Zij vervangt het voorwiel, zet een nieuwe bagagedrager op de fiets en buigt het stuur weer recht.

- a Benoem de zaken die in casus 1.2 zijn opgenomen.
- b Welke zaken zijn hoofdzaak en welke zaken zijn bestanddeel?