



Lawbooks

Inleiding Privaatrecht 2: Goederenrecht | Stappenplannen
2020 – 2021

VOORWOORD

Beste student(e),

Dit boekje bevat een aantal overzichtelijke stappenplannen voor het vak Inleiding Privaatrecht 2: Goederenrecht. Veel leerstukken binnen het privaatrecht kunnen eenvoudig uitgelegd worden door middel van een stappenplan. Onze stappenplannen bevatten de vereisten die je op je tentamen af moet gaan om in aanmerking te komen voor de volle punten.

Bestudeer deze stappenplannen nadat je de stof goed begrijpt! Als je de theorie en de achtergrond van de voorgeschreven leerstukken overslaat, zullen sommige punten onduidelijk voor je zijn. Het volstaat dus niet om alleen deze stappenplannen door te nemen. Voor de optimale voorbereiding raden wij je aan om ook gebruik te maken van de Lawbooks samenvattingen en het oefenpakket.

Lawbooks wenst je veel succes tijdens het lezen en een prettig cursusverloop.

Met vriendelijke groet,

Team Lawbooks

PSST... HOU JE VAN KORTING?

Ga dan voor het blokpakket (Alles voor jaar 1 blok 3) en ontvang alle Lawbooks samenvattingen voor Inleiding Privaatrecht 2: Goederenrecht én Public International Law voor maar €39,95! Kijk voor meer informatie op onze [website](#).

INHOUDSOPGAVE

WEEK 6

GENOTSRECHTEN

BLZ. 5

WEEK 7

ZEKERHEIDSRECHTEN

BLZ. 14

WEEK 8

VERHAALSRECHT

BLZ. 17

OVERIG

ARRESTENOVERZICHT

BLZ. 20

BLIJF ALTIJD OP DE HOOGTE!

Word lid van de WhatsApp-groep van jouw jaarlaag en word meteen op de hoogte gehouden van de nieuwste releases, acties en kortingen van Lawbooks. Scan de QR-code hiernaast met je telefoon om lid te worden.



@lawbooks.nl



@lawbookssamenvattingen

ONTDEK DE VOORDELEN VAN LAWBOOKS.



De meest volledige samenvattingen

Je krijgt niet alleen de literatuur, maar ook arrestanalyses, tips & tricks van ouderejaars, handige stappenplannen en de antwoorden van de werkgroepvragen.



We hebben ook oefenpakketten

Wil je vlak voor het tentamen je kennis testen? Wij zijn het enige bedrijf dat ook oefenpakketten verkoopt met handige oefenvragen, uiteraard voorzien van het antwoord.



Exact toegespitst op de stof

Onze samenvattingen worden exact toegespitst op de stof die je voor het tentamen moet kennen. Je leest geen letter te veel of te weinig.



Geschreven door de beste juristen

De samenvattingen worden geschreven door de beste afgestudeerde juristen en meesters in het recht. Hierdoor weet je zeker dat je de beste kwaliteit krijgt.



De verantwoorde keuze

Onze producten worden uitsluitend gedrukt op papier dat goedgekeurd is door het FSC. Lawbooks is een slimme én verantwoorde keuze.



10%
KORTING

KORTINGSCOUPON

Ga je voor het eerst samenvattingen bij Lawbooks bestellen? Gebruik bij het afrekenen de code **UTRECHT10** en krijg direct 10% korting op je eerste bestelling.

WEEK 6

GENOTSRECHTEN

Introductie

In week 6 en in week 7 gaat we het voornamelijk hebben over **beperkte rechten**. Dit begrip heb je in de eerste weken al voorbij horen komen, het is nu tijd om dit begrip kritisch te bestuderen. De stof over beperkte rechten wordt door veel studenten op het eerste gezicht als 'moeilijk' ervaren. Door de basis van beperkte rechten helder uit te leggen weten wij zeker dat je ook dit leerstuk snel onder de knie krijgt.

Beperkte rechten: inleiding

Art. 3:8 Burgerlijk Wetboek (BW) definieert een beperkt recht als *'een recht dat is afgeleid uit een meer omvattend recht, hetwelk met dat beperkte recht is bezwaard'*.

Het **eigendomsrecht** is uiteraard het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben (art. 5:1 BW). Je kunt ervoor kiezen om het eigendomsrecht in zijn geheel aan een ander te geven (door middel van overdracht; dit leerstuk is reeds besproken). Je kunt er echter ook voor kiezen slechts een aantal van je eigendomsbevoegdheden aan een ander te geven. Dit doe je door een beperkt recht op je zaak te vestigen.

Tip van Lawbooks: Kortom, als je het eigendomsrecht ziet als een taart, kan je een beperkt recht zien als één stukje van die taart. Het meeromvattende recht noemt men ook wel het **moederrecht** (dit is de taart), het beperkte recht wordt ook wel het **dochterrecht** genoemd (dit is de punt).

Grofweg kunnen wij twee categorieën van beperkte rechten onderscheiden:

1. **Genotsrechten:** Dit zijn beperkte rechten die de rechthebbende de bevoegdheid geven een goed dat aan een ander toebehoort te gebruiken en het genot ervan te hebben. We kennen diverse soorten genotsrechten:
 - a. Vruchtgebruik (art. 3:201 BW)
 - b. Erfpacht (art. 5:85 BW)
 - c. Erfdienstbaarheid (5:70 BW)
 - d. Opstal (art. 5:101 BW)
2. **Zekerheidsrechten:** Dit zijn rechten die de schuldeiser een sterke positie bij verhaal van zijn vordering op het verbonden goed bieden. Wij kennen twee soorten zekerheidsrechten:
 - a. Hypotheek (op registergoederen) (art. 3:227 BW)
 - b. Pandrecht (op niet-registergoederen) (art. 3:227 BW)

Deze week behandelen we de genotsrechten. In week 7 de zekerheidsrechten.

Beperkte rechten zijn goederenrechtelijke rechten; dat betekent dat een aantal kenmerken aan beperkte rechten verbonden zijn:

1. Beperkte rechten hebben **absolute werking**: Beperkte rechten werken net als het eigendomsrecht tegenover een ieder.
2. Beperkte rechten hebben **zaaksgevolg** (ook wel *droit de suite* genoemd). Dat betekent dat beperkte rechten het goed volgen waarop het recht is gevestigd. Dit lichten we hieronder nader toe in een voorbeeld.
3. Houders van beperkte rechten nemen in een faillissement een **separatistpositie** in. Hierover meer in week 7 en week 8.
4. De wet kent een **gesloten systeem van beperkte rechten**. Je kunt dus niet zelf een beperkt recht verzinnen.
5. De rangorde van beperkte rechten onderling wordt bepaald op grond van het **prioriteitsbeginsel**. Eerder gevestigde beperkte rechten hoeven niet te wijken voor later gevestigde beperkte rechten. Wie het eerst komt, het eerst maalt.

Voorbeeld bij punt 2: Beperkte rechten volgen het goed waarop het gevestigd is. Stel, Klaas heeft een iPhone die bezwaard is met een pandrecht. Als dit toestel verkocht wordt aan Willem, gaat dat pandrecht met de telefoon mee. Willem verkrijgt dan een iPhone die bezwaard is met een pandrecht. Klaas kan de iPhone niet zonder het beperkte recht verkopen aan Willem. Dat heeft te maken met het **nemo plus-beginsel**: niemand kan een aan ander meer rechten overdragen dan hij zelf heeft. Kortom, Klaas heeft een iPhone die bezwaard is met een beperkt recht. Dit is dan ook het enige wat hij kan overdragen. Klaas kan dus niet ineens de telefoon zonder dat beperkte recht overdragen.

Tip van Lawbooks: Zie voor een schematisch overzicht van de beperkte rechten ook de Lawbooks samenvatting (DEEL B) op pagina 5.

Beperkte rechten: het ontstaan

Beperkte rechten kunnen op drie manieren verkregen worden:

1. Door vestiging;
2. Door overdracht; en
3. Door verjaring.

We zullen de drie wijzen van verkrijging hieronder kort toelichten

Ad 1.

Vestiging kan gezien worden als een 'overdracht van bevoegdheden'. Op de vestiging, overdracht en afstand van beperkte rechten verklaart de schakelbepaling van art. 3:98 BW afdeling 3.4.2 van overeenkomstige toepassing. Op grond van art. 3:98 BW gelden daarom voor de vestiging van een beperkt recht op een goed dezelfde vereisten als

voor de overdracht daarvan (zie dus ook hier weer art. 3:84 BW). Voor de vestiging is nodig een 'levering' van het beperkte recht, uit hoofde van een 'geldige titel' door een 'beschikkingsbevoegde'. De 'levering' van het beperkte recht geschiedt op dezelfde wijze als het goed waarop het is gevestigd. Het wordt echter geen levering maar een vestigingshandeling genoemd. Kortom, voor de vestiging van een beperkt recht is vereist:

1. **Geldige titel:** Er is allereerst een rechtsgrond vereist (een rechtvaardiging) voor de vestiging. Dit zal bij beperkte rechten de vestigingsovereenkomst zijn.
2. **Beschikkingsbevoegdheid:** Er is voorts beschikkingsbevoegdheid vereist van degene die het beperkte recht vestigt. Ook hier bestaat geen verschil met overdracht. Deze eis voorkomt dat een willekeurig iemand een beperkt recht op het goed kan vestigen ten laste van de rechthebbende.
3. **Vestigingshandeling:** Tot slot is er dus ook een vestigingshandeling vereist (in plaats van een levering). De vestiging van een beperkt recht op een goed geschiedt op dezelfde wijze als is voorgeschreven voor de levering van dat goed. We geven hieronder een voorbeeld om het te illustreren. Het komt in ieder geval op het volgende neer:
 - a. Gaat het om een **onroerende zaak**? Dan is een notariële akte vereist en inschrijving daarvan in de openbare registers (art. 3:98 jo. art. 3:89 BW).
 - b. Gaat het om een **roerende zaak**? Dan is machtsverschaffing vereist (art. 3:98 jo. art. 3:90 BW).

Voorbeeld van Lawbooks: Dit betekent dat de vestiging van een vruchtgebruik op een boomgaard een notariële vestigingsakte vergt én inschrijving daarvan in de openbare registers (art. 3:98 jo. art. 3:89 BW).

Ad 2.

Beperkte rechten zijn in beginsel overdraagbaar (art. 3:83 BW), maar op deze regel bestaan veel uitzonderingen. In de praktijk komt het erop neer dat alleen het recht van vruchtgebruik en erfpacht overdraagbaar is. Het recht van opstal is ook overdraagbaar, mits het niet van een ander recht afhankelijk is gemaakt. Zie ook de informatie onder punt 1. Wat geldt voor de vestiging, geldt ook voor de overdracht.

Ad 3.

Een beperkt recht kan ook ontstaan door verjaring als bedoeld in art. 3:99 BW of art. 3:105 BW. Zie voor het recht van vruchtgebruik art. 3:202 BW.

Beperkte rechten: tenietgaan

Eén van de wijzen waarop een beperkt recht teniet kan gaan is **afstand**. Uit art. 3:98 BW volgt dat voor afstand precies hetzelfde is vereist als voor de vestiging van dat beperkte recht. De vestiging is zoals je onderhand misschien vermoedt de belangrijkste wijze van ontstaan van een beperkt recht. Art. 3:80 lid 4 BW bepaalt dat men goederen verliest op de voor iedere soort in de wet aangegeven wijzen. Art. 3:81 lid 2 BW werkt dit voor het tenietgaan van beperkte rechten nader uit.

Beperkte rechten: Genotsrechten

We hebben de basis van de beperkte rechten besproken. Voor deze week staan voorts de **genotsrechten** centraal. Genotsrechten zijn een van de twee varianten van beperkte rechten (de andere variant zijn de zekerheidsrechten, waarover meer in week 7). We kennen de volgende genotsrechten:

1. Opstal;
2. Erfdienstbaarheid;
3. Erfpacht; en
4. Vruchtgebruik.

Opstal, erfdienstbaarheid en erfpacht kunnen alleen gevestigd worden op onroerende zaken. Het recht van vruchtgebruik kan op alle goederen gevestigd worden (waaronder dus ook onroerende zaken. Zie ook DEEL B van de Lawbooks samenvatting op pagina 5).

De genotsrechten worden uitgebreid besproken in de Lawbooks samenvatting. We zullen hier daarom volstaan met de absolute basis van deze beperkte rechten. De erfdienstbaarheid zal wel uitgebreider besproken worden. Dit leerstuk is vrij ingewikkeld en het is belangrijk dat je de overeenkomsten en de verschillen tussen de erfdienstbaarheid enerzijds en het kettingbeding en de kwalitatieve verplichtingen anderzijds begrijpt. Hierover zometeen meer.

We beginnen op de volgende pagina eerst met een korte bespreking van het vruchtgebruik, het erfrecht en de opstal.

Beperkte genotsrechten: Vruchtgebruik

Het recht van **vruchtgebruik** (geregeld in titel 8 van Boek 3) is een beperkt genotsrecht dat het recht geeft om goederen die aan een ander toebehoren te gebruiken en daarvan de vruchten te genieten (art. 3:201 BW).

- **Object:** Het recht van vruchtgebruik kan in beginsel gevestigd worden op alle goederen. Zie voor de uitzondering art. 3:226 BW.
- **Ontstaan:** Het vruchtgebruik kan ontstaan door vestiging, verjaring, zaaksvervanging (art. 3:213 BW) of door middel van testament.
- **Einde:** Het vruchtgebruik kan eindigen door:
 - De algemene wijzen van beperkte rechten (zie art. 3:81 lid 2 BW);
 - Bij het overlijden van de vruchtgebruiker (zie art. 2:203 BW). Als de vruchtgebruiker een rechtspersoon is geldt als 'overlijden' de ontbinding van de rechtspersoon; en
 - Door afstand (zie art. 3:224 BW).
- **Bevoegdheden:** De beperkt gerechtigde krijgt de volgende bevoegdheden:
 - Gebruiken (zie art. 3:201 jo. art. 3:207 BW);
 - Vruchttrekking (zie art. 3:216 BW);
 - Innen bezwaarde vorderingen (zie art. 3:210 BW);
 - Vervreemden en bezwaren (zie art. 3:212 BW);
 - Verteren (zie art. 3:215 BW);
 - Belegging geld (zie art. 3:214 BW); en
 - Verhuur pacht (zie art. 3:217 BW).
- **Verplichtingen:** Op de beperkt gerechtigde rusten de volgende verplichtingen:
 - Zorg van goed vruchtgebruiker (zie art. 3:207 BW);
 - Verzekeren (zie art. 3:209 BW);
 - Boedelbeschrijving (zie art. 3:205 BW);
 - Stellen van zekerheid (zie art. 3:206 BW);
 - Afgescheiden bewaring van soort zaken (zie art. 3:211 BW); en
 - Gewone lasten en herstellingen (zie art. 3:220 BW).

Beperkte genotsrechten: Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk genotsrecht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken (art. 5:85 BW).

- **Object:** Het recht van erfpacht kan uitsluitend gevestigd worden op onroerende goederen.
- **Ontstaan:** Het erfpacht kan ontstaan door vestiging en door verjaring.
- **Bevoegdheden:** De beperkt gerechtigde krijgt de volgende bevoegdheden:
 - Gebruiken (zie art. 5:89 BW);
 - Vruchttrekking (zie art. 5:90 BW);
 - Ondererfpacht, tenzij anders bepaald (zie art. 5:93 BW);
 - Verhuur of pacht (zie art. 5:94 BW); en
 - Instellen rechtsvorderingen (zie art. 5:95 BW);

- **Verplichtingen:** Op de beperkt gerechtigde rusten de volgende verplichtingen:
 - Betaling canon (zie art. 5:85 lid 2 BW);
 - Hoofdelijke verbondenheid mede-erfpachters (zie art. 5:92 BW); en
 - Gewone lasten en herstellingen dragen en verrichten (zie art. 5:96 BW).
- **Rechten eigenaar:** De eigenaar van de bezwaarde onroerende zaak heeft ook een aantal rechten:
 - Innen canon (zie art. 5:85 lid 2 BW);
 - Toestemming overdracht erfpachtrecht (art. 5:91 BW).

Beperkte genotsrechten: Opstal

Het recht van **opstal** is een beperkt zakelijk gebruiksrecht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen (art. 5:101 BW). Belangrijk om aan het opstalrecht te onthouden is het volgende: opstal doorbreekt natrekking!

- **Object:** Het recht van opstal kan uitsluitend gevestigd worden op onroerende goederen.
- **Ontstaan:** Het opstalrecht kan ontstaan door vestiging en door verjaring.
- **Bevoegdheden:** De beperkt gerechtigde krijgt de volgende bevoegdheden:
 - Gebouw, werk of beplanting in eigendom hebben in, op of boven de onroerende zaak van een ander (zie art. 5:101 en 5:102 BW);
 - Alle bevoegdheden voor genot van zijn recht (zie art. 5:103 BW);
 - Instellen rechtsvorderingen (zie art. 5:104 jo. 5:95 BW);
- **Verplichtingen:** Op de beperkt gerechtigde rusten de volgende verplichtingen:
 - Betaling retributie (zie art. 5:101 lid 3 BW); en
 - Hoofdelijke verbondenheid mede-opstallers (zie art. 5:104 jo. 5:92 BW).
- **Rechten eigenaar:** De eigenaar van de bezwaarde onroerende zaak heeft ook een aantal rechten:
 - Innen retributie (zie art. 5:101 lid 3 BW);

Beperkte genotsrechten: Erfdienstbaarheid

Het recht van **erfdienstbaarheid** is een beperkt zakelijk recht (art. 3:8 BW), waarmee een onroerende zaak - het dienende erf - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersende erf - is bezwaard (art. 5:70 lid 1 BW). Er zijn bij erfdienstbaarheid dus altijd twee erven:

- Het **heersende erf**: Dit erf verkrijgt ten opzichte van het dienende erf een bepaalde bevoegdheid.
- Het **dienende erf**: Dit erf moet ten opzichte van het heersende erf iets dulden.

Partijen kunnen binnen de wettelijke grenzen van art. 5:71 BW de inhoud van de erfdienstbaarheid zelf bepalen. Waar moeten partijen rekening mee houden?

1. Het moet gaan om een 'iets dulden' of een 'niet doen'. Het mag dus niet gaan om een 'doen' verplichting. Er staan een paar beperkte uitzonderingen om een 'doen' verplichting op te nemen in art. 5:70 BW.
2. De eigenaar van het heersende erf kan verplicht worden om periodiek een geldsom te betalen (genaamd 'retributie').
3. De erfdienstbaarheid dient tot voordeel te strekken van de eigenaar van het heersende erf.

We geven een voorbeeld om het recht van erfdienstbaarheid te illustreren.

Tip van Lawbooks: Willem heeft een grote villa aan de rand van Zeist, Klaas woont ernaast in een kleiner herenhuis. De woning van Klaas is meer dan honderd jaar oud en is daardoor niet zo makkelijk te bereiken vanaf de openbare weg. Als Klaas over het terrein van Willem zou mogen lopen, zou dat hem veel tijd schelen. Klaas en Willem kunnen daarom een erfdienstbaarheid vestigen ten laste van het dienend erf van Willem ten behoeve van het heersend erf van Klaas, inhoudende de verplichting voor Willem om te dulden dat Klaas over zijn terrein mag lopen om bij zijn herenhuis te komen.

We hebben in dit voorbeeld te maken met twee erven:

- Het heersende erf van Klaas; en
- Het dienende erf van Willem.

Een interessante vraag is altijd: wat gebeurt er als een van de heren zijn villa verkoopt? Wat gebeurt er dan met het recht van erfdienstbaarheid?

- Als Klaas het heersende erf verkoopt aan Roger, krijgt Roger van rechtswege het recht van erfdienstbaarheid. Dat komt doordat het recht van erfdienstbaarheid een **afhankelijk recht** is (art. 3:7 BW). Dat betekent dat ook Roger over het terrein van Willem mag lopen.
- Als Willem het dienende erf verkoopt aan Sonja blijft door **zaaksgevolg** de erfdienstbaarheid rusten op het erf. Dat betekent dat ook Sonja moet dulden dat Klaas over haar grond loopt om bij zijn herenhuis te komen.

Kortom:

- Bij een heersend erf gaat het recht van erfdienstbaarheid mee doordat het een afhankelijk recht is.
- Bij een dienend erf gaat het recht van erfdienstbaarheid mee doordat het recht zaaksgevolg heeft.

Erfdienstbaarheid en een persoonlijke verplichting (overeenkomst)

Ten behoeve van een goed kan een bevoegdheid worden bedongen met betrekking tot een ander goed. Met betrekking tot dit laatste goed bestaat dus een verplichting. Deze verplichting kan zoals we reeds hebben gezien met een recht van erfdienstbaarheid worden vormgegeven (optie 1). Het kan echter ook met behulp van een **persoonlijke verplichting** (optie 2: een **overeenkomst**).

Welke optie geeft meer zekerheid? We leggen alle mogelijkheden en gevolgen uit en gaan hierbij uit van de voorbeelden genoemd op de vorige pagina:

- Tussen partijen bestaat geen verschil. Het maakt in de verhouding tussen Klaas en Willem niet uit of ze kiezen voor optie 1 of 2: Klaas zal in beide gevallen het recht verkrijgen om over het landgoed van Willem te lopen/rijden.
- Bij overgang onder algemene titel bestaat er voor de partijen eveneens geen verschil. Zie ook art. 4:182 BW en art. 6:249 BW. Als een van de partijen komt te overlijden, komt dit recht/deze verplichting bij hun erfgenamen te liggen. Het maakt hierbij ook niet uit of is gekozen voor een erfdienstbaarheid of een overeenkomst.
- Bij overgang onder bijzondere titel van het erf ten behoeve waarvan het recht is bedongen is er ook geen verschil. Als Klaas zijn landgoed verkoopt aan Roger, krijgt Roger het recht om over het landgoed van Willem te rijden/lopen. Het maakt hierbij niet uit of de afspraak is neergelegd in een erfdienstbaarheid of in een overeenkomst. Bij de erfdienstbaarheid gaat het recht over omdat het een afhankelijk recht is. Is er sprake van een overeenkomst? Dan gaat het recht over op grond van art. 6:251 BW.
- Bij overgang onder bijzondere titel van het erf ten laste waarvan het recht is bedongen is er wél een verschil. Met andere woorden, hierbij maakt het wél uit of de afspraak is opgenomen in een recht van erfdienstbaarheid of in een overeenkomst. Als Willem zijn woning verkoopt aan Sonja geeft het recht van erfdienstbaarheid Klaas meer zekerheid dan een persoonlijke verplichting door middel van een overeenkomst. Sonja is namelijk niet gehouden aan deze persoonlijke verplichting. Zij hoeft op grond van de overeenkomst dus niet te dulden dat Klaas over haar landgoed loopt om bij zijn landgoed te komen. Is sprake van een erfdienstbaarheid? Dan moet Sonja wél dulden dat Klaas over haar landgoed loopt. Het recht van erfdienstbaarheid heeft immers zaaksgevolg en absolute werking (en dat heeft een overeenkomst tussen Klaas en Willem niet).

Dit verhaal laat telkens zien dat een persoonlijke verplichting niet altijd even sterk is als het recht van erfdienstbaarheid. Dit verhaal moet als het goed is ook een belletje doen rinkelen (denk aan het arrest *Blaauboer/Berlips*).

Nog los van de persoonlijke verplichting zijn bij dit vak twee andere rechtsfiguren interessant die een alternatief kunnen vormen voor de erfdienstbaarheid. We hebben het hier natuurlijk over:

- Het kettingbeding; en
- De kwalitatieve verplichting.

Wat is het verschil tussen deze twee rechtsfiguren (die hun oorsprong vinden in de overeenkomst en dus verbintenisrechtelijk van aard zijn) en de erfdienstbaarheid (dat een beperkt recht is en dus goederenrechtelijk van aard is)? We zetten de verschillen voor je in een tabel:

	Erfdienstbaarheid	Kwalitatieve verplichting	Kettingbeding
Aard	Goederenrechtelijk, gebonden aan erf	Verbintenisrechtelijk, gebonden aan persoon (derdenwerking bij inschrijving in openbare registers)	Verbintenisrechtelijk
Inhoud	Dulden of niet doen. Beperkte mogelijkheden tot doen (zie art. 5:71 BW)	Dulden of niet doen	Dulden, niet doen of doen én doorgeven aan rechtsopvolger (sanctie op het niet doorgeven en boetebeding)
Object	Onroerende zaken	Registergoederen	Alle goederen
Totstandkoming	Vestiging	Inschrijving openbare registers	Wilsovereenstemming

WEEK 7

ZEKERHEIDRECHTEN

Introductie

In week 6 hebben we kennisgemaakt met de basis van beperkte rechten. Tevens zijn de vier genotsrechten (vruchtgebruik, erfpacht, erfdienstbaarheid en opstal) besproken. Deze week is het tijd om stil te staan bij het pandrecht en het hypotheekrecht. Dit zijn de laatste twee beperkte rechten die we nog moeten behandelen. Tevens zijn het allebei zekerheidsrechten. Beide rechten worden geregeld in titel 3.9, die opgebouwd is uit vier afdelingen. De eerste afdeling bevat de algemene bepalingen die voor beide rechten gelden. De tweede afdeling gaat over het pandrecht en de vierde afdeling gaat over het hypotheekrecht. De derde afdeling van titel 3.9 is voor dit vak niet relevant.

Beperkte zekerheidsrechten: algemeen

Pand en **hypotheek** zijn beperkte rechten, strekkende om op de daaraan onderworpen goederen een vordering tot voldoening van een geldsom bij voorrang boven andere schuldeisers te verhalen (art. 3:227 BW). We geven een voorbeeld om de functie van deze zekerheidsrechten te illustreren.

Voorbeeld van Lawbooks: Klaas wil een nieuwe auto kopen, maar hij heeft niet voldoende geld. Hij leent van de Rabobank een bedrag van €50.000 voor een tweedehands Maserati. De bank wil natuurlijk wel enige vorm van zekerheid. Klaas vestigt daarom ten behoeve van de bank een hypotheekrecht op zijn woning. Wie is wie in dit voorbeeld?

- Klaas is de schuldenaar en de hypotheekgever; en
- De Rabobank is de schuldeiser en de hypotheekhouder.

Zou het om een pandrecht gaan? Dan spreken we van pandgever en pandhouder.

Het object dat als zekerheid moet dienen en wordt bezwaard, bepaalt de keuze tussen een pandrecht en een hypotheekrecht:

- **Hypotheekrecht:** Het hypotheekrecht kan uitsluitend op een registergoed (art. 3:10 BW) gevestigd zijn. Denk hierbij aan een huis.
- **Pandrecht:** Het pandrecht kan uitsluitend op een niet-registergoed (art. 3:227 lid 2 BW) worden gevestigd. Denk hierbij aan een telefoon, laptop of horloge.

Uit het bovenstaande verhaal kunnen we voorts twee conclusies trekken:

1. Het pandrecht of hypotheekrecht strekt zich uit over al hetgeen de eigendom van die zaak omvat (art. 3:227 BW). Hiermee is uitdrukking gegeven aan het **eenheidsbeginsel**. Kortom, een hypotheekrecht op een stuk grond rust ook op het huis dat op de grond wordt gebouwd (omdat de eigendom van de grond

ook het huis omvat, zie art. 5:20 lid 1 BW). Dit ligt natuurlijk anders indien er een recht van opstal is gevestigd op de grond.

2. Zowel zaken als vermogensrechten kunnen object zijn van pand en hypotheek, mits ze overdraagbaar zijn (art. 3:228 BW, zie ook art. 3:81 en 3:98 jo. art. 3:83 BW).

We weten inmiddels dat pand en hypotheek tot zekerheid dienen van de nakoming van geldvorderingen. Drie aspecten geven in het bijzonder uitdrukking aan het zekerheidskarakter van de rechten:

1. Pand en hypotheek zijn **goederenrechtelijke rechten**. Dit spreekt natuurlijk voor zich, aangezien alle beperkte rechten goederenrechtelijke rechten zijn. Dit betekent dat de overige kenmerken van goederenrechtelijke rechten (zie pagina 6 van dit document) ook gelden voor pand en hypotheek (zoals zaakgevolg).
2. Aan het recht van pand en hypotheek is het recht van **parate executie** verbonden (art. 3:248 en 3:268 BW). Wat bijzonder is, is dat voor parate executie geen executoriale titel is vereist voor uitwinning. Het komt erop neer dat de pandhouder/hypotheekhouder het goed waarop het zekerheidsrecht rust kan verkopen zonder tussenkomst van de rechter. Dit kan uiteraard alleen in het geval dat de schuldenaar zijn verplichtingen niet nakomt.
3. **Voorrangrecht** bij verhaal: De strekking van de rechten van pand en hypotheek is om een voordelige verhaalspositie te scheppen, namelijk verhaal met voorrang. Dit aspect komt goed naar voren wanneer het goed waarop het pandrecht of hypotheekrecht rust executoriaal is verkocht. Uit de opbrengst wordt de pandhouder of hypotheekhouder voldaan voor de andere schuldeisers. Rust op een goed meer dan een zekerheidsrecht? De onderlinge volgorde wordt bepaald door de prioriteitsregel (wie het eerst komt, het eerst maalt).

Beperkte zekerheidsrechten: pandrecht

Pandrecht wordt in art. 3:227 BW omschreven als een beperkt zekerheidsrecht op andere goederen dan registergoederen. Er zijn twee soorten pandrecht:

- **Vuistpand**: Het goed waarop het pandrecht rust komt in de macht van de pandhouder. Het is dan voor derden kenbaar dat het goed is bezwaard.
- **Stil pandrecht**: Het goed blijft in de macht van de pandgever.

Voor verpanding vatbaar zijn in beginsel alle niet-registergoederen. Voorwaarde is wel steeds dat het te verpanden goed overdraagbaar is (art. 3:228 BW). Een onoverdraagbaar goed kan namelijk bij een executoriale verkoop niet in het vermogen van een ander overgaan. De overdraagbaarheid van goederen is geregeld in art. 3:83 BW.

Tip van Lawbooks: Het pandrecht wordt uitgebreid behandeld in DEEL B van de Lawbooks samenvatting. Zie voor meer informatie over het pandrecht pagina 11 en verder van de samenvatting.

Beperkte zekerheidsrechten: hypotheekrecht

Het hypotheekrecht wordt in art. 3:227 BW omschreven als 'een beperkt zekerheidsrecht op registergoederen'. Voor bezwaring met hypotheek zijn in beginsel vatbaar:

- Alle onroerende zaken (art. 3:89 BW).
- Teboekstaande zeeschepen en binnenschepen (art. 8:199 BW jo. art. 8:790 BW).
- Teboekstaande luchtvaartuigen (art. 8:1306 lid 1 BW).
- Aandelen in een registergoed (art. 3:96 BW).
- Beperkte rechten op een registergoed (art. 3:98 BW).

Krijg je een vraag over de vestiging van het hypotheekrecht? Ga dan altijd de volgende artikelen af:

Art. 3:98 BW jo. art. 3:83 BW jo. art. 3:84 BW jo. art. 3:260 lid 1 BW

De schakelbepaling (art. 3:98 BW) verklaart de artikelen omtrent de overdracht van overeenkomstige toepassing op de vestiging, de overdracht en de afstand van een beperkt recht op een zodanig goed. Het goed waarop het hypotheekrecht gevestigd wordt moet overdraagbaar zijn (art. 3:83 BW). Daarnaast moet voldaan zijn aan de vereisten van een vestigingshandeling krachtens een geldige titel door een beschikkingsbevoegde (art. 3:98 jo. art. 3:84 BW). Ook moet voldaan zijn aan de inhoudelijke vereisten met betrekking tot de notariële akte (zie art. 3:260 lid 1 BW).

Tip van Lawbooks: Ook het hypotheekrecht wordt uitgebreid behandeld in DEEL B van de Lawbooks samenvatting. Zie voor meer informatie over het pandrecht pagina 13 en verder van de samenvatting.

WEEK 8

VERHAALSRECHT

Introductie

Last but not least: het **verhaalsrecht**. Het verhaalsrecht op goederen is geregeld in titel 3.10. Dit rechtsgebied komt aan de orde indien een persoon (de schuldeiser) een vordering heeft op een ander (de schuldenaar) en deze laatste in verzuim is (zie art. 6:81 e.v. BW). Binnen dit rechtsgebied spelen ook de reeds besproken zekerheidsrechten uit week 7 (het hypotheekrecht en het pandrecht) een cruciale rol.

Object van verhaal

Art. 3:276 BW geeft aan op welke goederen een persoon zich kan verhalen. De hoofdregel is dat de schuldeiser zijn vordering kan verhalen op alle goederen van zijn schuldenaar. De wet kent wel enkele uitzonderingen. Voorbeelden zijn het gedeelte van het loon dat binnen de beslagvrije voet valt (art. 476b Rv en art. 20 Fw) en persoonlijke goederen, zoals kleding (art. 447 – 448 Rv). Onverdraagbare goederen kunnen voorts ook niet uitgewonnen worden (art. 3:83 BW).

Verdeling en voorrang

De hoofdregel luidt dat schuldeisers onderling een gelijk recht hebben om naar evenredigheid van hun vordering te worden voldaan (**paritas creditorium**). Wat wordt er bedoeld met ‘naar evenredigheid van hun vordering’? We geven een vereenvoudigd voorbeeld:

Voorbeeld van Lawbooks: Klaas krijgt nog €1.000 van Roger. Willem krijgt nog €4.000 van Roger. De totale schuld is dus €5.000. Laten we ervan uitgaan dat Klaas en Willem beslag hebben gelegd op de Rolex van Roger en deze executoriaal verkopen. Er kunnen zich nu twee situaties voordoen:

1. De opbrengst van de verkoop van de Rolex is gelijk of meer dan €5.000. Nu is er geen probleem, omdat de schuldeisers (Klaas en Willem) gewoon betaald kunnen worden uit de opbrengst. De totale schuld is immers ook €5.000.
2. De opbrengst van de Rolex is minder dan €5.000, bijvoorbeeld €3.000. Nu kunnen Klaas en Willem niet volledig worden betaald. Er is immers een tekort van €2.000. Hoe moet dit bedrag onder de schuldeisers worden verdeeld? In dit voorbeeldje is dat vrij simpel: Klaas krijgt 20% van de €3.000 en Willem krijgt 80% van de €3.000 ($€1.000 + €4.000 = €5.000$. $€5.000 = 100\%$. $€1.000$ van de €5.000 is 20%).

Het maakt hierbij ook niet uit wiens vordering eerder is ontstaan: we gaan hier immers uit van *paritas creditorum*.

Op de regel van paritas creditorum bestaan twee uitzonderingen:

1. **Achtergestelde vordering** (art. 3:277 lid 2 BW): Een schuldeiser spreekt bij overeenkomst met de schuldenaar af dat hij een lagere rang inneemt dan de wet hem toekent. De schuldeiser beknot zo zijn eigen verhaalsmogelijkheden, omdat hij andere schuldeisers met hun verhaalsrecht voor laat gaan.
2. **Voorrang** (art. 3:277 lid 1 BW): De wet verleent aan bepaalde vorderingen voorrang. Wanneer is aan een vordering voorrang verbonden? Voorrang vloeit op grond van art. 3:278 lid 1 BW voort uit:
 - a. **Pand en hypotheek** (titel 3.9): Deze beperkte zekerheidsrechten zijn reeds besproken in week 7.
 - b. Een **voorrecht** (bijv. art. 3:284 e.v. BW): Er bestaan twee soorten voorrechten:
 - i. **Algemene voorrechten**: Deze geven voorrang bij verdeling van de opbrengst van alle goederen van de schuldenaar.
 - ii. **Bijzondere voorrechten**: Deze voorrechten zijn altijd verbonden aan een specifieke vordering en geven voorrang bij de verdeling van de opbrengst van een specifiek goed.
 - c. **Andere wettelijke gronden** (bijv. art. 3:264 BW).

Rangorde voorrang

De schuldeisers die een vordering met voorrang hebben, bevinden zich in een gunstige positie: vorderingen met voorrang worden voor andere vorderingen voldaan. De verschillende voorrangrechten kunnen echter ook onderling met elkaar botsen. Er kunnen namelijk twee of meer vorderingen met voorrang zijn. De wet regelt de **rangorde** van de verschillende gronden van voorrang in art. 3:279 – 3:281 BW. Deze regels komen op het volgende neer:

- Pand- en hypotheek hebben in beginsel de hoogste voorrang. De rangorde tussen pandrechten en hypotheekrechten onderling wordt bepaald door de prioriteitsregel. Pand en hypotheek *an sich* zelf kunnen voorts niet met elkaar botsen omdat ze sowieso niet op hetzelfde goed kunnen rusten.
- In bepaalde gevallen gaan voorrechten voor het pand- en hypotheekrecht. Voorbeelden zijn art. 3:284 lid 2 BW en art. 21 lid 2 Inv.
- De rangorde van de voorrechten onderling is geregeld in art. 3:280 en art. 3:281 BW. Als regel geldt dat de zogenaamde bijzondere voorrechten voor de algemene voorrechten gaan (art. 3:280 BW). Indien twee bijzondere voorrechten met elkaar botsen, hebben de voorrechten in beginsel dezelfde rang. Botsen twee algemene voorrechten met elkaar, dan heeft het voorrecht dat als eerste genoemd wordt in de wet voorrang boven het later genoemde voorrecht. Kortom, de volgorde waarin de wet de voorrechten opsomt in art. 3:281 BW is van doorslaggevende betekenis.

Tip van Lawbooks: Zie voor meer informatie over voorrechten DEEL B van de Lawbooks samenvatting op pagina 23 en verder. Ook staat een chille oefenopdracht in het Lawbooks oefenpakket waarin alle vormen van voorrang bij elkaar komen.

Retentierecht

Tot slot moet je voor dit vak ook iets kennen over het retentierecht. Het retentierecht is de bevoegdheid van een schuldeiser om de nakoming van een verplichting tot afgifte van een zaak aan schuldenaar op te schorten totdat de vordering van hem op de schuldenaar is voldaan. Zie voor meer informatie over het retentierecht eveneens de Lawbooks samenvatting.

OVERIG ARRESTEN

Toelichting

Hieronder volgt per arrest een korte toelichting van de essentie/functie van de uitspraak.

Week 6

Voor deze week dien je de volgende arresten te kennen:

- **Blaauboer/Berlips**: Dit arrest laat zien dat een beperkt recht sterker is dan een verbintenis.
- **Curaçao/Boyé**: Dit arrest geeft een uitleg van het kettingbeding, dat verder niet wettelijk is geregeld. Ook kun je dit arrest zien als een opvolger van *Blaauboer/Berlips* omdat de Hoge Raad ook nu een onderscheid maakt tussen het goederenrecht en het verbintenissenrecht.
- **Dertiende penning**: Niet relevant. Komt bijna nooit voor op tentamens.

Week 7

Voor deze week dien je alleen het volgende arrest te kennen:

- **Hinck/Van der Werff & Visser**: Dit arrest kun je voor meerdere doeleinden gebruiken. Zie de Lawbooks samenvatting.

Week 8

Voor deze week is er geen jurisprudentie voorgeschreven.

KIES OOK VOOR KWALITEIT.

Kies voor de best verkochte samenvatting van Utrecht en bestel je Lawbooks op www.lawbooks.nl/jaar1uu



Pakket voor blok 3 €39,95

Alle samenvattingen, oefenpakketten en uitwerkingen voor Inleiding Privaatrecht II en Public International Law.



Alles wat je nodig hebt

Literatuursamenvatting, arrestanalyses, stappenplannen, werkgroepantwoorden en meer.

