



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Vruchtgebruik en zaaksvervanging bij de verkrijging van registergoederen

Es, P.C. van

Citation

Es, P. C. van. (2024). Vruchtgebruik en zaaksvervanging bij de verkrijging van registergoederen. *Juridische Berichten Voor Het Notariaat*, 2024(10), 4-6. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4171677>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4171677>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

42. Vruchtgebruik en zaaksvervanging bij de verkrijging van registergoederen

P.C. VAN ES

In deze bijdrage wordt aandacht besteed aan een uitspraak van rb. Amsterdam van 3 juli 2024 waarin zij oordeelt dat een met vruchtgebruikvermogen gekocht appartementsrecht ten name van de bloot-eigenaren kan worden verkregen zonder dat deze laatsten partij zijn bij de akte van levering.

1. Inleiding

Naar aanleiding van een recente uitspraak van rb. Amsterdam van 3 juli 2024 (ECLI:NL:RBAMS:2024:3944) wordt in deze bijdrage aandacht besteed aan de werking van zaaksvervanging in een (erfrechtelijke) vruchtgebruikssituatie: de langstlevende echtgenoot is krachtens erfrecht vruchtgebruiker van een woning; de kinderen zijn de bloot-eigenaren; de langstlevende wenst de woning te vervreemden (en aan hem of haar is deze bevoegdheid ook verleend op grond van art. 3:212 lid 2 BW); de langstlevende koopt vervolgens van de opbrengst een nieuwe woning, waarbij het de bedoeling is dat hij of zij vruchtgebruiker wordt van deze nieuwe woning en de kinderen de bloot-eigenaren.

In de onderhavige casus speelt een aantal bijzonderheden die ik hier kort aanstip. In de eerste plaats stonden gedaagde (de langstlevende) en eisers (de kinderen) in de procedure niet echt tegenover elkaar, maar meer tegenover de bewaarder van het kadaster en de openbare registers. In de tweede plaats leek het om een hierboven geschetst standaardgeval te gaan (aan de langstlevende was het vruchtgebruik van het woonhuis gelegateerd met de bevoegdheid om ex art. 3:212 lid 2 BW zelfstandig te beschikken, terwijl de kinderen tot erfgenaam waren benoemd), maar partijen hebben op een net andere wijze invulling gegeven aan de wens van de erflater. Het legaat van het vruchtgebruik van de woning is nooit gevestigd en de woning werd vrij kort na het overlijden van de erflater vervreemd (naar mag worden aangenomen door de kinderen in hun hoedanigheid van erfgenamen). De netto-verkoopopbrengst is geboekt op een bankrekening ten name van de langstlevende en de kinderen en bij onderhandse akte is vervolgens een recht van vruchtgebruik gevestigd op het banksaldo.

2. Nadere opmerkingen over de casus

Van de aldus inmiddels aan vruchtgebruik onderworpen netto-verkoopopbrengst van € 1.299.203 heeft de langst-

levende een appartementsrecht gekocht met een koopprijs van € 682.000 dat bij notariële akte van 14 augustus 2023 aan haar is geleverd. De kinderen waren geen partij bij de akte, maar de akte vermeldt dat zij door de levering hoofdgerechtigden zijn geworden tot het appartementsrecht en dat de langstlevende het vruchtgebruik heeft verworven:

‘[Langstlevende/gedaagde] verklaarde dat de koopprijs door haar is voldaan met gelden, die zijn belast met het recht van vruchtgebruik, ten behoeve van haar. Het recht van vruchtgebruik komt [langstlevende/gedaagde] toe krachtens erfrecht en is gevestigd bij een onderhandse akte, getekend op eenendertig juli tweeduizend drieëntwintig, van welke onderhandse akte een kopie aan deze minuut is gehecht. Op grond van de zaaksvervangingsregeling van artikel 213 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek treedt het verkochte in de plaats van de aan het vruchtgebruik onderworpen koopprijs, waardoor het recht van vruchtgebruik middels zaaksvervanging is komen te rusten op het verkochte. Het voorgaande heeft tot gevolg dat [langstlevende/gedaagde] vruchtgebruiker is geworden van het verkochte en als hoofdgerechtigden van het verkochte zijn aan te merken de in gemelde onderhandse akte gemelde bloot-eigenaren, zijnde [de kinderen/eiser 1 en eiser 2].’

In r.o. 3.6 leest men vervolgens een passage die de wenkbrauwen doet fronsen:

‘Op 14 augustus 2023 is deze leveringsakte in het kadaster ingeschreven en is [gedaagde] vermeld als gerechtigde tot het appartementsrecht.’

Los van het feit dat een leveringsakte niet in het kadaster maar in de in art. 3:16 lid 1 BW bedoelde openbare registers wordt ingeschreven, is het – gelet op het hierboven geciteerde fragment uit de leveringsakte – opvallend dat de bewaarder van het kadaster en de openbare registers de langstlevende (de gedaagde) als gerechtigde aanmerkt. De bewaarder heeft op 3 oktober 2023 een waarschuwings-

brief in de zin van art. 3:19 lid 4 BW verstuurd, waarover men in r.o. 3.8 van de uitspraak het volgende leest:

‘De waarschuwingsbrief vermeldt:

“Ik vermoed dat de in te schrijven rechtshandeling door een onbevoegde is verricht, aangezien voor de totstandkoming van de op pagina 9 vermelde zaaksvervangende inzake het vruchtgebruik alsmede de overdracht van het eigendom dienen tevens de genoemde hoofdgerechtigden (bloot-eigenaren) als partij op te treden.”

Op 25 januari 2024 heeft de bewaarder van het kadaster daaraan de volgende verklaring toegevoegd:

“De reden voor de waarschuwing dient te luiden: aangezien het beoogde rechtsgevolg, blooteigendom op naam gesteld van de hoofdgerechtigden belast met vruchtgebruik, mogelijk niet tot stand komt omdat ingeval van registergoederen geen zaaksvervangende in de zin van artikel 3:213 lid 2 Burgerlijk Wetboek optreedt vanwege het feit dat de vruchtgebruiker als verkrijger optreedt en niet als onmiddellijk vertegenwoordiger van de hoofdgerechtigden.”

De kinderen hebben vervolgens een verklaring als bedoeld in art. 3:27 BW gevorderd, inhoudend dat zij de bloot-eigenaren van het registergoed zijn geworden en dat de langstlevende het vruchtgebruik heeft verkregen.

3. Een eerste analyse en de uitspraak van de rechtbank

Zaaksvervangende is niets meer of minder dan juridische toevenarij. Voor een goed dat op grond van art. 3:212 lid 2 BW bevoegdelijk vervreemd is, wordt op grond van art. 3:213 BW een vervangend goed *geacht te zijn in de plaats getreden*. Het vruchtgebruik is op goed 1 gevestigd; goed 1 wordt bevoegdelijk vervreemd en daar komt goed 2 voor in de plaats; de werking van de zaaksvervangende houdt in dat goed 2 geacht wordt goed 1 te zijn. Het vruchtgebruik dat ten aanzien van goed 1 is gevestigd, behoudt dus zijn werking en hoeft niet opnieuw gevestigd te worden.

Zaaksvervangende bij vruchtgebruik werkt in beginsel aldus dat het vervangende goed aan de vruchtgebruiker wordt geleverd. Deze levering heeft de eigendomsverkrigging door de bloot-eigenaar tot gevolg, onder bezwaar van het recht van vruchtgebruik. Bij registergoederen en rechten op naam werkt het in die zin anders, dat zaaksvervangende alleen kan plaatsvinden indien het vervangende goed op naam wordt gesteld van de bloot-eigenaar in die zin dat uit de in de openbare registers ingeschreven leveringsakte blijkt dat de bloot-eigenaar de bloot-eigendom heeft verkregen. Zie daarover P.C. van Es, *Vruchtgebruik* (Mon. BW B10) 2020/46, waar deze regel in verband wordt gebracht met de gedachte achter het bekende *Modehuis Nolly I*-arrest (HR 2 april 1976, NJ 1976/450) dat het niet mogelijk is door overdracht de eigendom van een registergoed te verkrijgen

zonder dat de beoogde verkrijger in de leveringsakte bij name wordt genoemd.

De vraag die in de onderhavige procedure centraal staat, is of de vruchtgebruiker een vervangend registergoed op naam van de bloot-eigenaren kan doen stellen zonder medewerking van deze laatsten. De rechtbank beantwoordt deze vraag in r.o. 5.3 tot met 5.6 bevestigend:

‘5.3. In de akte van 31 juli 2023 is aan [gedaagde] de bevoegdheid verleend om over de verkoopopbrengst op de rekening bij ASN Bank te beschikken. Dat betekent dat zij daarover bevoegd heeft beschikt door daarmee het appartement in [woonplaats 3] te kopen en dat de medewerking van [eiser 1] en [eiser 2] daarvoor niet nodig was. Een andere opvatting zou onverenigbaar zijn met artikel 3:212 lid 2 BW.

5.4. Door deze beschikking zijn [eiser 1] en [eiser 2] van rechtswege gerechtigd geworden tot het appartement in [woonplaats 3]. Een andere opvatting zou meebrengen dat hun recht op het saldo op de rekening bij ASN Bank gedeeltelijk zou zijn geëindigd zonder dat zaaksvervangende zou zijn opgetreden. Dat gevolg zou in strijd zijn met artikel 3:213 lid 1 BW.

5.5. De rechtbank verwerpt het standpunt van de bewaarder van het kadaster dat ingeval van registergoederen geen zaaksvervangende optreedt. Dat gevolg treedt van rechtswege in, zonder dat de wet daaraan nadere voorwaarden stelt. Met name eist de wet niet dat de vruchtgebruiker voor de overdracht de medewerking van de hoofdgerechtigde nodig heeft, wat in strijd zou komen met artikel 3:212 lid 2 BW. Evenmin bevat de wet een nadere regeling voor registergoederen. Wel bevat artikel 3:24 BW een bepaling voor feiten die niet in het kadaster zijn ingeschreven. Deze bepaling regelt echter niet wie welke rechten toekomen, maar slechts wanneer ze aan een verkrijger kunnen worden tegengeworpen.

5.6. [eiser 1] en [eiser 2] zijn dus van rechtswege hoofdgerechtigden geworden tot het appartement in [woonplaats 3].’

4. Commentaar

De door de rechtbank beantwoorde vraag is ook al in de literatuur aan de orde geweest, bijvoorbeeld bij S. Perrick, *Zaaksvervangende*, Den Haag: Boom Juridisch 2016, p. 84, waar men leest:

‘Betreft het rechten op naam, zoals registergoederen en vorderingsrechten, dan is de vruchtgebruiker bevoegd en verplicht het goed ten name van de hoofdgerechtigde te laten stellen.’

Zie in deze zin ook P.C. van Es, *Vruchtgebruik* (Mon. BW B10) 2020/48. Er wordt aan de langstlevende geleverd in

haar hoedanigheid van vruchtgebruiker. Het geleverde komt krachtens art. 3:213 BW in de plaats van de verkoop-opbrengst van de eerdere woning waarvan de langstlevende vruchtgebruiker is en de kinderen de bloot-eigenaren. Langs deze weg worden de kinderen, na inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers, de bloot-eigenaren van het geleverde appartementsrecht. Een en ander wordt ook uitdrukkelijk geconstateerd in de leveringsakte, zodat er bij derden die de openbare registers raadplegen geen verwarring kan ontstaan.

De bewaarder kan worden toegegeven dat het vanuit dogmatisch perspectief op het eerste gezicht vreemd lijkt dat een ander dan degene aan wie geleverd is, rechthebbende wordt. Op zichzelf is dit echter wel degelijk de wijze waarop zaaksvervanging werkt bij vruchtgebruik; bij vruchtgebruik met beschikkingsbevoegdheid kunnen bloot-eigenaren tegen hun wil en zonder hun medewerking worden opgezaald met de bloot-eigendom van vervangende goederen. Met betrekking tot registergoederen (en andere rechten op naam) geldt in verband met het publiciteitsbeginsel de beperking dat de goederen op naam moeten worden gesteld van de bloot-eigenaren, in die zin dat uit de leveringsakte blijkt dat de bloot-eigenaren de verkrijgers

zijn. Het publiciteitsbeginsel komt niet in gevaar wanneer men de redenering van de rechtbank volgt, want deze redenering zorgt er juist voor dat het registergoed ook in de kadastrale registratie op naam van de bloot-eigenaren komt te staan (ook al waren zij niet betrokken bij de levering). Een beroep op het hiervoor al vermelde *Modehuis Nolly I*-arrest (waarin de Hoge Raad, kort gezegd, besliste dat een middellijke vertegenwoordiger te eigen name niet een registergoed voor zijn principaal in eigendom kan verwerven) volstaat in mijn ogen dan ook niet om de redenering van de rechtbank af te wijzen.

Het bovenstaande neemt niet weg dat het nog steeds mogelijk is – en wellicht is dit ook de veiligste weg – om de vruchtgebruiker bij de levering te laten optreden als onmiddellijk vertegenwoordiger van de bloot-eigena(a)r(en). Het is van belang om in een dergelijke leveringsakte dan ook het vruchtgebruik op het vervangende registergoed te constateren. Zie daarover nader P.C. van Es, *Vruchtgebruik* (Mon. BW B10) 2020/48.

Over de auteur

P.C. van Es

Hoogleraar notarieel recht aan de Universiteit Leiden.