

# INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	17
1.1	De begrippen overdracht en levering	17
1.2	De vereisten voor overdracht en levering (art. 3:84 lid 1 BW)	19
1.3	Overdraagbaarheid (art. 3:83 BW)	24
1.4	Opzet van dit boek	25
<b>2</b>	<b>Overdraagbaarheid</b>	27
2.1	Overdraagbaarheid van vastgoed als wettelijk uitgangspunt	27
2.2	Wettelijke uitzonderingen op de overdraagbaarheid van vastgoed	28
2.2.1	Inleiding	28
2.2.2	Absolute en relatieve onoverdraagbaarheid en de verhouding tot beschikkingsonbevoegdheid	29
2.2.3	Beperking van overdraagbaarheid door een wetsbepaling	33
2.2.4	Beperking van overdraagbaarheid wegens de aard van het recht	45
2.3	Beperking van overdraagbaarheid langs een omweg	52
2.3.1	Inleiding	52
2.3.2	Voorbeelden van omwegen	52
2.3.3	Grenzen aan de rechtsgeldigheid van omwegen. Wetsontduiking?	56
2.4	Beperking van overdraagbaarheid als gevolg van notariële dienstweigering	59
2.4.1	Dienstweigering bij schending van obligatoire beperkingen van overdraagbaarheid	59
2.4.2	Dienstweigering bij schending van statutaire beperkingen van overdraagbaarheid	61
<b>3</b>	<b>Beschikkingsbevoegdheid</b>	63
3.1	Inleiding	63
3.2	Meetmoment beschikkingsbevoegdheid	64

3.3	Gevalstypen afwijkingen van hoofdregel	66
3.4	Insolventie en verhaal door schuldeisers	68
	3.4.1 Faillissement en schuldsanering natuurlijke personen	68
	3.4.2 Surseance van betaling	72
	3.4.3 Hypotheekhouder en beslaglegger	73
3.5	Gemeenschap	79
	3.5.1 Inleiding	79
	3.5.2 Overdracht van het gehele gemeenschappelijke goed	79
	3.5.3 Overdracht van een onverdeeld aandeel	83
	3.5.4 Aandeel in een bijzondere gemeenschap	85
	3.5.5 Huwelijksgemeenschap	87
3.6	Executele, vereffening nalatenschap, bewind, afwezigheid en vermissing	89
	3.6.1 Executele	89
	3.6.2 Vereffening nalatenschap	92
	3.6.3 Verschillende vormen van bewind	93
	3.6.3.1 Testamentair bewind	93
	3.6.3.2 Meerderjarigenbewind	94
	3.6.4 Afwezigheid en vermissing	96
3.7	Langstlevende erfrecht	99
	3.7.1 Erfgenamen bij een recht op langstlevende vruchtgebruik	99
	3.7.2 Vruchtgebruiker op grond van erfrechtelijke wettelijke rechten	101
3.8	Quasi-stapeling van beperkte rechten	102
3.9	Lastgeving	103
<b>4</b>	<b>De titel van overdracht</b>	107
4.1	Inleiding: het causale stelsel	107
4.2	Titelontbreken	112
	4.2.1 Inleiding	112
	4.2.2 Er is nooit een (koop)overeenkomst gesloten	112
	4.2.3 De (koop)overeenkomst is nietig	114
	4.2.4 De (koop)overeenkomst is vernietigd	116
4.3	Fiduciaire titels	117
4.4	Samengestelde titels bij ABC-transacties	122
<b>5</b>	<b>Levering</b>	127
5.1	Inleiding: levering als samengestelde handeling	127
5.2	De vorm van de akte	128
5.3	De inhoud van de akte op grond van het BW, de Kadasterwet en de notariële regelgeving	130

5.4	Overige inhoud	157
5.5	Uitleg	164
	5.5.1 Inleiding	164
	5.5.2 Uitleg van het goederenrechtelijk deel van de akte	164
	5.5.3 Uitleg van het obligatoire deel van de akte	173
5.6	Bewijskracht	176
5.7	Debatteren over de inhoud van de akte	178
5.8	Executoriale kracht	189
5.9	Inschrijving	192
<b>6</b>	<b>Het verloop van het geldverkeer via de notariële kwaliteitsrekening</b>	<b>201</b>
6.1	Betaling via de notaris	201
6.2	Het systeem van de notariële kwaliteitsrekening	205
6.3	Gerechtigdheid tot de kwaliteitsrekening vóór de levering	208
6.4	Gerechtigdheid tot de kwaliteitsrekening na de levering	216
6.5	Gerechtigdheid tot de kwaliteitsrekening bij executoriale verkoop	224
6.6	Betaling van kosten uit het op de kwaliteitsrekening gestorte bedrag	225
6.7	Samenhangende transacties bij verschillende notarissen	227
6.8	Gevolgen van een niet-geslaagde overdracht	228
6.9	Slotopmerkingen over het verloop van het geldverkeer	229
6.10	De koopprijs als verhaalsobject voor schuldeisers van de verkoper: derdenbeslag op de koopprijs	230
6.11	De koopprijs als verhaalsobject voor de schuldeisers van de koper	234
<b>7</b>	<b>Voorwaardelijke overdracht</b>	<b>239</b>
7.1	Inleiding	239
7.2	Rechtskarakter	239
7.3	Goederenrechtelijk effect	242
7.4	Totstandkoming	246
7.5	Hoe flexibel is een voorwaardelijke overdracht?	252
7.6	De grenzen aan de inhoud van de voorwaarde	256
7.7	Geen doorkruising van het goederenrechtelijk systeem	259
7.8	Praktische toepassingen	259
<b>8</b>	<b>Bijzondere vormen van levering bij verdeling en vaststellingsovereenkomst</b>	<b>267</b>
8.1	Inleiding	267
8.2	Levering bij verdeling	267

8.2.1	De opzet van art. 3:186 BW	267
8.2.2	Declaratief/translatief	269
8.2.3	Historische terugblik	270
8.2.4	Opvattingen in de literatuur	272
8.2.5	Conclusie voor het geldende recht	276
8.2.6	Levering op dezelfde wijze als voor overdracht is voorgeschreven	278
8.2.7	Verdeling via tussenkomst van de rechter	288
8.3	Totstandkoming van een vaststelling over eigendom van vastgoed	290
<b>9</b>	<b>Vormerkung</b>	299
9.1	Inschrijving van de koop met beschermend effect	299
9.2	De Vormerkung van art. 7:3 BW	299
9.2.1	Hoofdlijnen van de regeling	299
9.2.2	Achtergrond en rechtvaardiging van de Vormerkung	301
9.2.3	Op grond van art. 7:3 BW inschrijfbare overeenkomsten	303
9.2.4	Welke gegevens moeten worden ingeschreven en wie kan inschrijven?	315
9.2.5	Waartegen wordt de koper beschermd?	318
9.2.5.1	Inleiding	318
9.2.5.2	Latere vervreemding en bezwaring door de verkoper	319
9.2.5.3	Opvolgende beschikkingshandelingen, bewind, huur, pacht en kwalitatieve verplichting	327
9.2.5.3	Beslag	333
9.2.5.4	Faillissement, surseance van betaling en schuldsanering	338
9.2.6	Beperkte tijdsduur tot zes maanden, daarna time-out van zes maanden	343
9.2.7	Waartegen biedt de Vormerkung geen bescherming?	344
9.3	Beschermende inschrijving bij huurkoop (art. 7:102-104 BW)	345
9.4	Beschermende inschrijving op grond van de Wvg (art. 10 lid 3 Wvg)	349
9.5	Beschermende inschrijving bij voorgenomen kavelruil (art. 85 en 86 Wilg)	350
<b>10</b>	<b>Beslag als incident bij levering</b>	355
10.1	Inleiding	355
10.2	Beslag op het verkochte vastgoed	357
10.2.1	Wanneer 'kleeft' een last minute beslag?	357
10.2.2	Opheffing en herleving van beslag	360

10.2.3	Beslag op een onverdeeld aandeel in een gemeenschappelijk vastgoed	367
10.2.4	Kan de relatieve werking van afstand en vermenging analogisch worden toegepast bij beslag?	374
10.3	Beslag op toekomstige huurtermijnen	376
10.3.1	Het arrest Van Berkel/Tribosa	376
10.3.2	Kan het risico van beslag op de toekomstige huurtermijnen worden vermeden?	378
10.3.3	Conclusie en voorstellen tot verbetering	383
10.4	Levering in weerwil van beslag	384
10.4.1	Civielrechtelijke gevolgen	384
10.4.2	Strafrechtelijke gevolgen: onttrekking in de zin van art. 198 Sr?	391
<b>11</b>	<b>Levering bij dubbele verkoop: thema met variaties</b>	<b>395</b>
11.1	Inleiding	395
11.2	De voorrangregel van art. 3:298 BW	396
11.2.1	De hoofdregel: het oudste recht gaat voor	396
11.2.2	De uitzonderingen op de hoofdregel	398
11.2.3	Art. 3:298 BW betreft alleen de verhouding tussen de gerechtigden tot levering	400
11.2.4	Doorwerking van art. 3:298 BW na levering aan een van beide kopers	401
11.2.5	Analogische toepassing van art. 3:298 BW bij botsing met een voorkeursrecht of optie?	404
11.3	Casuïstiek vóór levering aan een van beide kopers	406
11.4	Casuïstiek na levering aan een van beide kopers	412
11.5	Koop versus andere titels van levering	416
11.5.1	Inleiding	416
11.5.2	Koop versus onrechtmatige daad	417
11.5.3	Koop versus het recht op teruglevering na ontbinding	418
11.5.4	Koop versus schenking	418
11.5.5	Koop versus inbreng in een (personen)vennootschap	419
11.5.6	Koop versus huurkoop	419
11.5.7	Koop versus een erfrechtelijk (wils)recht op levering	421
11.5.8	Koop versus overeenkomst van verdeling	423
11.5.9	Koop versus vaststellingsovereenkomst	423
11.5.10	Koop versus vestiging en afstand van een beperkt recht	424

<b>12</b>	<b>Gedwongen nakoming van de verplichting tot levering: reële executie</b>	425
12.1	Inleiding	425
12.2	Vormen van reële executie van de levering van vastgoed (art. 3:300 BW)	428
12.3	De waarborgen van art. 3:301 BW	431
12.3.1	Lid 1: vereisten voor inschrijving van de uitspraak in de openbare registers	432
12.3.2	Lid 2: Het rechtsmiddelenregister (art. 433 Rv): niet-ontvankelijkheid bij niet-tijdige inschrijving rechtsmiddel	434
12.3.3	Soepele toepassing van de niet-ontvankelijkheidssanctie door de Hoge Raad	435
12.3.4	Strikte toepassing van de niet-ontvankelijkheidssanctie door de Hoge Raad	437
12.3.5	Lid 3: reële executie onder in de uitspraak opgenomen voorwaarde(n)	439
12.3.6	Kan de waarborg van de betrouwbaarheid van de openbare registers door art. 3:301 BW worden gemist naast de regels van derdenbescherming?	442
12.3.7	Kan art. 3:301 BW als bescherming voor de veroordeelde niet worden gemist?	445
12.3.8	Art. 3:301 BW staat niet in de weg aan reële executie door middel van een dwangvertegenwoordiger	445
12.4	Complicaties bij hypothecaire financiering	446
12.4.1	Aflossing hypotheek vervreemder	446
12.4.2	De hypothecaire schuld is hoger dan de koopprijs	447
12.4.3	Reële executie op basis van een nog niet onherroepelijke uitspraak	448
<b>13</b>	<b>Derdenbescherming</b>	453
13.1	Inleiding	453
13.2	Registerbescherming van art. 3:24-26 BW	456
13.2.1	Bescherming tegen niet ingeschreven feiten (art. 3:24 BW)	459
13.2.2	Bescherming tegen onjuist feit (art. 3:26 BW)	473
13.2.3	Onderscheid tussen en samenloop van art. 3:24 en 3:26 BW	477
13.2.4	Bescherming tegen onjuist feit met kracht van authenticiteit vastgesteld (art. 3:25 BW)	478
13.3	Bescherming tegen beschikkingsonbevoegdheid op grond van art. 3:88 BW	479

13.4	Werking en samenloop	481
13.5	Goede trouw	485
13.6	Enkele bijzondere gevallen en bepalingen van derdenbescherming	492
13.6.1	Onjuistheden basisregistratie kadaster	492
13.6.2	Bescherming op grond van art. 3:36 BW	494
13.6.3	Bescherming tegen gebrekkige appartementensplitsing van art. 5:110 BW	495
<b>14</b>	<b>Reparatie van een mislukte overdracht door bekrachtiging en verjaring</b>	<b>499</b>
14.1	Inleiding: wettelijk reparatiegereedschap	499
14.2	Bekrachtiging	500
14.2.1	Inleiding	500
14.2.2	Algemene aspecten van bekrachtiging	501
14.2.2.1	Bekrachtiging en convalescentie	501
14.2.2.2	Een rechtshandeling die nietig is	502
14.2.2.3	Identiteit van de nietige en de bekrachtigde rechtshandeling	505
14.2.2.4	Aan alle vereisten voor levering moet bij de bekrachtiging zijn voldaan	507
14.2.2.5	De handeling is door alle onmiddellijk belanghebbenden als geldig aangemerkt	508
14.2.2.6	Wie zijn onmiddellijk belanghebbenden?	513
14.2.3	Bekrachtiging bij het ontbreken van een wettelijk vereiste voor het tot stand brengen van overdracht	517
14.2.3.1	Het ontbreken van beschikkingsbevoegdheid of overdraagbaarheid	517
14.2.3.2	Het ontbreken van een geldige titel	527
14.2.3.3	Het ontbreken van een geldige leveringshandeling	530
14.3	Andere vormen van bekrachtiging	536
14.3.1	Bekrachtiging bij onbevoegde vertegenwoordiging (art. 3:69 BW)	536
14.3.2	Levering aan een rechtspersoon in oprichting	539
14.4	Verkrijging door verjaring	544
14.4.1	Inleiding	544
14.4.2	Verkrijgende verjaring (art 3:99-104 BW)	544
14.4.3	Verkrijging door extinctieve verjaring van de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit (art. 3:105 BW in verbinding met art. 3:306 BW)	547
14.4.4	Opeenvolging van beide gevallen van verjaring in de tijd	548

14.4.5	Het arrest Muller q.q./Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard: inbezitneming met toestemming (HR 9 september 2011)	548
14.4.6	Betekenis van het Hoogheemraadschap-arrest voor de 'oude economen'	553
	<b>Verkort aangehaalde literatuur</b>	557
	<b>Jurisprudentieregister</b>	571
	<b>Trefwoordenregister</b>	579