

Bron: <https://www.parool.nl/amsterdam/-particulier-erfpachtcontract-mag-niet-eenzijdig-woorden-aangepast~a4522024/>

'Particulier erfpachtcontract mag niet eenzijdig worden aangepast'



© ANP

De Amsterdamse rechtbank heeft meerdere 'oneerlijke bepalingen' in een zogeheten particulier erfpachtcontract voor een huis in de Indische Buurt buiten werking gesteld. Dat kan een opsteker zijn voor duizenden Amsterdammers met een particulier erfpachtcontract.

DOOR: TON DAMEN 16 OKTOBER 2017, 17:35

Volgens het contract kon de grondeigenaar de erfpachtvoorwaarden periodiek herzien en tevens de prijs van de canon eenzijdig veranderen.

Daar heeft de rechter nu een streep door gehaald, zo blijkt uit het vonnis van 11 oktober. De bepalingen zijn oneerlijk volgens de rechter 'omdat ze het evenwicht uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en plichten en van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk en in strijd met de goede trouw verstoort'. Als de

eigenaar van de grond steeds alle onderdelen van het contract eenzijdig mag wijzigen, heeft de huizenbezitter immers niets te vertellen.

Een belangrijke tweede reden voor het schrappen van de bepalingen is dat hierdoor de woning onverkoopbaar wordt. Kandidaat-kopers krijgen dan meestal geen financiering geregeld. Ook vernietigde de rechter de regeling voor boete die de huiseigenaar zou moeten betalen als hij zich niet aan de nieuwe bepalingen in het contract zou houden.

Het gevolg van de uitspraak zal zijn dat de erfpachtvoorwaarden niet veranderd mogen worden en de voorwaarden in het oude contract blijven bestaan.

Code rood

Het voornaamste probleem met het huis in de Indische buurt was dat het door grondeigenaar Prud'homme de Lodder opgestelde contract niet voldeed aan de door de Nederlandse Vereniging van Banken opgestelde Banken Criteria. De notaris kon met rood (niet goed), oranje (twijfel geval), en groen (voldoet) zijn mening geven over een bepaald erfpachtcontract.

In dit geval was het code rood en was de woning zo goed als uitgesloten van hypotheek. Daarmee was het huis volgens Eduard de Geer van Corten De Geer Advocaten ook zo goed als onverkoopbaar geworden. Het is de eerste uitspraak waarbij particulier erfpacht door de rechter wordt afgestraft.

De uitspraak is volgens De Geer een enorme opsteker voor een kleine tienduizend Amsterdamse huizenbezitters met een particulier erfpachtcontract.

De uitspraak is volgens De Geer een enorme opsteker voor een kleine tienduizend Amsterdamse huizenbezitters met een particulier erfpachtcontract. Die zaten door plotselinge erfpachtophogingen vaak gevangen in hun huizen, nadat banken in 2010 besloten particulier erfpacht niet langer te financieren. Kopers konden deze woningen alleen kopen als zij de koopsom cash op tafel legden.

Omdat het particuliere erfpacht zo op de gemeentelijke erfpacht leek, drongen de banken er toentertijd bij het college van B. en W. op aan dat zij het erfpachtsysteem van de stad ingrijpend zouden moderniseren. Dat is gebeurd, en het nieuwe erfpachtstelsel staat nog steeds in de steigers.

Letterlijk overgenomen

De uitspraak ligt tevens gevoelig in Amsterdam omdat de particuliere grondeigenaren grotendeels de bepalingen uit de gemeentelijke erfpachtcontracten letterlijk hebben overgenomen. Er is juridisch gezien weinig verschil tussen gemeentelijke en particuliere erfpacht. De rechter maakt echter wel verschil omdat banken gemeentelijke erfpacht wel financieren, zodat een huis op erfpacht niet onverkoopbaar is.

Advocaat Eduard de Geer is blij dat zijn cliënt, de eigenaar van de woning in de Indische buurt, zijn huis binnen afzienbare tijd weer zal kunnen verkopen. De uitspraak kan navolging krijgen voor andere huizenbezitters die de grond ook van Prud'homme de Lodder hebben afgenomen. Deze vastgoedbelegger bezit meerdere gronden in de Indische Buurt.

Vraagtekens

Verder zegt De Geer dat de NVB nog steeds niet heeft laten weten of uiteindelijk de bancaire criteria niet alleen maar voor de particuliere erfpacht, maar ook voor de gemeentelijke erfpacht moet gelden. Als dat gebeurt kan de uitspraak van de rechter volgens de advocaat consequenties hebben voor Amsterdam. "Het is dan de vraag of niet het gehele voortdurende erfpachtstel van Amsterdam onderuit gaat."

Advocaat Jurgen Hagemans van VVH Advocaten denkt dat het allemaal zo'n vaart niet zal lopen. Hij zegt dat zijn cliënt in hoger beroep gaat. Omdat de rechter het vonnis 'niet uitvoerbaar bij voorraad' heeft verklaard, zullen de woningeigenaren nog even geduld moeten betrachten. Er komt pas duidelijkheid als het Gerechtshof en eventueel daarna nog De Hoge Raad uitspraak heeft gedaan.