01496

Minimale criteria voor transparante consumentvriendelijke erfpachtrechten voor woningen.

Erfpachtrechten zijn naar het oordeel van SEBA transparant en consumentvriendelijk voor woningen indien ze duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig zijn. Deze criteria zijn niet uitputtend en niet wederzijds uitsluitend. Zo kan een kenmerk van een erfpachtrecht zowel tot een bevinding over duidelijkheid van een erfpachtbepaling leiden als tot een bevinding over veiligheid. De kenmerken zijn geformuleerd onder het criterium waar deze qua gewicht het meest passend is.
Bij deze ondervordeling van de kenmerken is de economische context leidend geweest, waarbij de verdeling van de waardeverandering op voorhand tussen partijen vast dient te staan.

Duidelijk

Een erfpachtcontract is duidelijk wanneer het geen onnodige complexe componenten bevat, de informatie glashelder is en de erfpachter/koper de (financiële) werking van het erfpachtrecht, nu en in de toekomst, kan begrijpen, beoordelen en voorzien. De SEBA acht en de volgende criteria voor een duidelijk erfpachtrecht belangrijk:

- Voor de consument moet duidelijk zijn hoe het erfpachtrecht werkt.
- De informatievoorziening door de erfverpachter aan de eerste en opvolgende erfpachter(s) moet duidelijk zijn. Uit de akte dient eenduidig te blijken wat de erfpachter kan en moet verwachten.
- De hoogte van de canon, de wijze waarop deze is vastgesteld en hoe deze kan worden aangepast moet duidelijk zijn.
    - De marktwaarde van de canongrondslag, indien de canon daarop is gebaseerd, moet duidelijk zijn.
      De marktwaarde van de canongrondslag wordt in drie stappen afgeleid van de waarde van het volle en vrije eigendom van de onroerende zaak. Na het vaststellen van de waarde van het vrije en volle eigendom wordt deze gesplitst in een gedeelte voor de zaak waar het erfpachtrecht oorspronkelijk op gevestigd is (meestal de grond) en overige onroerende zaken (meestal de opstal, werken en beplanting). Tenslotte wordt de invloed van beperkingen van het erfpachtrecht in mindering gebracht.
    - De kostprijs van de onderliggende onroerende zaak moet duidelijk zijn, indien de canon hierop is gebaseerd.
      Dit zal met name het geval zijn indien met het erfpachtrecht een sociaal of publiek doel wordt nagestreefd, of indien de aanwezigheid van de erfpachter van groter belang is dan de hoogte van de canon.
- De beperkingen in het gebruik van de onroerende zaak moet en duidelijk zijn, voor zover dat gebruik beperkt is. Indien het gebruik tot een bepaalde bestemming is beperkt, dient dit eenduidig uit de akte te blijken. Uitgangspunt is dat de erfpachter de zaak mag gebruiken in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.
- Tenslotte moet het recht op en de omvang van de opstalvergoeding bij het einde van het erfpachtrecht duidelijk zijn.

408079

Vellig
Een erfpachtrecht is vellig als de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle mogelijke scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Bij erfpachtrechten zijn de scenario's op te vatten als situaties waarin sprake is van wijziging van de te betalen canon of wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak.

- Bij een vellig erfpachtrecht moet de erfpachter in redelijke mate kunnen voorspellen welke rechten en plichten hij in de toekomst zal hebben op grond van het erfpachtrecht.
- De omvang van het erfpachtrecht dient hierbij gedurende de looptijd van het erfpachtrecht ongewijzigd te blijven.
- De erfpachter moet kunnen voorspellen hoe, in geval van herziening van de canon, de nieuwe canon wordt bepaald en aan de hand van welke parameters.
- De erfverpachter mag, bij een tijdelijk erfpachtrecht, de behoefte van verlenging van de termijn bij de erfpachter vanwege het verkrijgen van hypothecaire financiering, niet aangrijpen om de canon voortijdig te verhogen.
- Een erfpachtrecht is vellig indien een voorspelbaar deel van de vermogensontwikkeling van de gehele onroerende zaak aan de erfpachter toekomt.
- Tevens moet de erfpachter kunnen voorspellen hoe de opstalvergoeding bij het einde van het erfpachtrecht zal worden bepaald, waarbij de erfpachter er van uit moet kunnen gaan dat onder normale omstandigheden de hoogte van de opstalvergoeding gelijk is aan de waarde van het erfpachtrecht.
- De erfpachter moet in staat zijn het erfpachtrecht ongewijzigd te vervreemden. Aan toestemming tot overdracht kan geen voorwaarde van canonherziening worden verbonden.
- De canon kan bij een vellig erfpachtrecht bij wijziging van de bebouwing of bestemming niet tussentijds gewijzigd worden.
- Vellige erfpachtrechten zijn niet opzegbaar anders dan door wanbetaling, en er wordt niet afgeweken van de wettelijke bepalingen in Boek 5 BW over van wie de vruchten zijn, ondererfpacht en verhuur.
- Er kan geen boetebeding aan de erfpachter worden opgelegd.
- Ten slotte dienen bij de oplossing van geschillen de partijen in een evenredige en gelijke positie te verkeren.

Nuttig
Een erfpachtrecht is voor een erfpachter nuttig als hij het genotrecht verwerft over een onroerende zaak, deze vrij kan verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de betaalde canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen. De erfpachter heeft dus bad bij erfpacht indien dit hem financieel de mogelijkheid oplevert tegen dezelfde lasten in een groter, beter, mooier huis te kunnen wonen. In alle andere gevallen heeft het erfpachtrecht geen nut voor de erfpachter doch slechts voor de erfverpachter. De erfpachter zou dan, indien hij de keus had, voor eigendom kiezen.

- Om te bepalen of een erfpachtrecht nuttig is, moet, bij het bepalen van de hoogte van de canon, rekening worden gehouden met de beperkingen van het recht en moet aannemelijk zijn dat de canon lager is dan de lasten van een hypothecaire lening bij koop van de zaak waarop het erfpachtrecht gevestigd is.
- Erfpachtrechten kennen vaste en variabele beperkingen die van invloed dienen te zijn op de hoogte van de canon. Dit zijn beperkingen in het gebruik, in de looptijd, ten aanzien van de wijziging van de bebouwing of bestemming van de zaak en rechten tot gebruik of inperking die aan de eigenaar of derden zijn toegekend.
- De erfpachter heeft een vrije keus tussen erfpacht en koop. Indien dat gezien de doelstelling van de erfverpachter niet mogelijk is, dient zich dat te uiten in een lagere canon.

408079

- Het is inmiddels communis opinio dat de geëigende weg voor invloed op de bestemming het bestemmingsplan is en dat een bestemmingsbeperking in de erfpachtakte daarvoor niet meer nodig is. Invloed op de bestemming kan zinvol zijn, maar dat dient dan uitdrukkelijk als een beperking te worden gezien.
- Bij waardevermeerderende activiteiten van de erfpachter is toestemming niet nodig. Hierbij is van belang dat doorgaans de erfverpachter canonwijziging verbindt aan de toestemming tot bestemmingswijziging, terwijl de erfpachter alle kosten maakt en risico's draagt.

Doelmatig

Erfpachtrecht en zijn doelmatigheid is er geen sprake is van te hoge en/of onnodige kosten. Daarnaast moet de erfpachter voor het erfpachtrecht t.e.n. opzichte van de aankoop van het volle eigendom geen extra kosten maken. De prijs die de koper van het erfpachtrecht betaalt (de canon) dient hierom gemaximeerd te worden tot vergelijkbare kosten van het verkrijgen van het volle eigendom.

- Voor het erfpachtrecht mogen geen kosten in rekening worden gebracht die ten nutte van de erfverpachter gemaakt worden. De kosten die ten gunste van de erfpachter worden gemaakt en derhalve bij hem in rekening worden gebracht, worden in de erfpachtakte genoemd.
- Indien de canon kan worden herzien, dan mogen de kosten geen percentage zijn van de grondwaarde.
- De inflatiecomponent, die normaliter van de rente op leningen onderdeel uitmaakt, is niet opgenomen in het canonpercentage van erfpachtrechten die kunnen worden herzien of geïndexeerd.
- Ten slotte is de gekapitaliseerde waarde van de canon (die zou gelden indien het erfpachtrecht geen enkele beperking kende) maximaal gelijk aan de gekapitaliseerde waarde van de rente van een lening die nodig is ter financiering van de koop van de in erfpacht uitgegeven grond.

Aangezien bij erfpacht canonbetalingen een aanzienlijk deel van de woonlasten uit kunnen maken, dienen erfverpachters zich in te spannen om erfpachtrechten doelmatig en daarmee toegankelijk te houden. Alvorens een erfverpachter besluit tot uitgifte in erfpacht dient hij ook de vraag te beantwoorden of de erfpachtovereenkomst in het gegeven geval wel de meest kostenefficiënte transactie is. Daarnaast dient hij te onderzoeken of de kosten ten zijner nutte of die van de erfpachter worden gemaakt.