Verhouding Algemene (erfpacht)Bepalingen, Bijzondere (erfpacht)Bepalingen en erfpachtbeleid

Zakelijk versus persoonlijk recht

Erfpacht is een zakelijk recht. Het is het recht om de grond van een ander te gebruiken “als ware hij eigenaar”. Juridisch gezien is de erfpachter geen eigenaar maar slechts gebruiker. Aangezien een erfpachter van een perceel grond met woning aan het einde van het erfpachtrecht altijd recht heeft op vergoeding van de waarde van de opstallen (de woning) kan je hem beschouwen als economisch eigenaar van de woning. Erfpachtrechten in Amsterdam eindigen vrijwel nooit omdat het bijna allemaal voortdurende rechten zijn, zonder einddatum.

Erfpacht is een zakelijk recht. Zakelijke rechten zijn sterkere rechten dan persoonlijke rechten. Een voorbeeld van een persoonlijk recht is het huurrecht. In tegenstelling tot huurrechten kan de erfpachter zijn erfpachtrecht in beginsel vrijelijk overdragen en kan hij er hypotheek op vestigen. Enkele andere belangrijke kenmerken van een zakelijk recht zijn dat een zakelijk recht een absoluut karakter heeft, dat wil zeggen jegens een ieder - bijvoorbeeld de buurpercelen - kan worden uitgeoefend en dat het recht zaaksgevolg heeft. Dit laatste betekent dat de zakelijk gerechtigde, in casu elke opvolgende erfpachter, z’n rechten kan doen gelden jegens iedere, eventueel opvolgende, bloot eigenaar. Alle bepalingen van het zakelijk recht zullen, om hun werking te verkrijgen, in een notariële akte moeten zijn vastgelegd en ingeschreven zijn in de openbare registers. Het is daarbij mogelijk om bepalingen die steeds opnieuw deel moeten uitmaken

Inhoud erfpachtbepalingen

Erfpachter en grondeigenaar zijn binnen de kaders van de wet vrij om met elkaar overeen te komen wat de rechten en verplichtingen van partijen zijn. De wet geeft een ruim kader voor de inhoud van het erfpachtrecht in ongeveer 15 wetsartikelen. Partijen hebben binnen dit kader veel vrijheid om het erfpachtrecht (de rechten en verplichtingen) naar behoeven in te richten.

Grondeigenaren die veel erfpacht uitgeven werken vaak met standaard erfpachtbepalingen. Dat vergemakkelijkt het contractbeheer en geeft zekerheid aan de erfpachters. Zo ook de gemeente Amsterdam. In de Algemene Bepalingen liggen steeds de algemene afspraken vast die bij elke uitgifte worden overeengekomen en vastgelegd in het erfpachtcontract. Daarnaast zijn op elk erfpachtrecht ook Bijzondere Bepalingen van toepassing. In de bijzondere bepalingen worden specifieke afspraken gemaakt over het betreffende, unieke erfpachtrecht. In de bijzondere bepalingen liggen bijvoorbeeld de bestemming en de specifieke bebouwingsvoorschriften vast.

Bij overgang van een erfpachtrecht op een andere erfpachter gaat het gehele erfpachtcontract over op de opvolgende erfpachter. Er vinden dus niet opnieuw onderhandelingen met de grondeigenaar plaats over de voorwaarden. Alle rechten en verplichtingen, zoals die bij de uitgifte met de eerste erfpachter zijn overeengekomen gaan automatisch over op de opvolgende erfpachter.

Wijziging erfpachtbepalingen
De erfpachtvoorwaarden kunnen in beginsel slechts worden gewijzigd als beide partijen hiermee instemmen. Amsterdam heeft in haar Algemene erfpachtbepalingen echter een clausule opgenomen dat de Algemene bepalingen aan het einde van het tijdvak eenzijdig door de gemeente kunnen worden gewijzigd. Deze bepaling heeft recentelijk de rechterlijke toets doorstaan en is dus rechtsgeldig. De bijzondere bepalingen kunnen echter niet eenzijdig worden gewijzigd, daar is altijd overeenstemming tussen partijen voor nodig.

Alle bepalingen die onderdeel moeten gaan uitmaken van het recht van erfpacht moeten minimaal in de akte van erfpacht, dan wel in de Algemene Bepalingen die de erfverpachter (gemeente) hanteert worden opgenomen en deze akten zullen moeten worden ingeschreven in de openbare registers.

Erfpachtbeleid
Welke ruimte blijft er dan nog over voor beleid dat de gemeente ter zake wellicht voert? Deze ruimte is beperkt. Overheidsbeleid, veelal vormgegeven in diverse overheidsbesluiten, zal geen onderdeel zijn van het zakelijk recht van erfpacht. Overheidsbeleid is met name relevant op het gebied van uitwerking van eventuele leemten in de algemene erfpachtvoorwaarden of de bijzondere erfpachtvoorwaarden. Het is van belang om te beseffen dat met beleidsregels de overheid met name zichzelf bindt en niet zozeer de erfpachters zoals die wel gebonden worden door een overeenkomst casu quo de Algemene en bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht.

Voor aanvullende regels ter zake van uitgiften in erfpacht in de vorm van beleidsbesluiten is slechts plaats in gevallen waar zij bestaande algemene erfpachtvoorwaarden in detail kunnen uitwerken dan wel door latere omstandigheden noodzakelijk zijn geworden (bijvoorbeeld omdat de rechter heeft bepaald dat een onderdeel van de algemene erfpachtvoorwaarden ongeldig zijn) dan wel een onzorgvuldige regeling bevatten. Dergelijke leemten kunnen dan - al dan niet tijdelijk - door aanvullend overheidsbeleid worden "ingevuld".

Een voordeel van uitwerking van bepaalde bevoegdheden van de erfverpachter in beleidsregels ten opzichte van algemene erfpachtvoorwaarden is gelegen in het feit dat beleidsregels in beginsel eenvoudiger zullen zijn te wijzigen dan algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden (flexibiliteit). Beleid wordt immers in beginsel eenzijdig door de gemeente vormgegeven, terwijl de erfpachtvoorwaarden onderdeel zijn van een tweezijdige civielrechtelijke rechtshandeling tussen gemeente en erfpachter (contract respectievelijk zakelijk recht). Hierbij past wel de kanttekening dat ook eenmaal geformuleerde beleidsregels niet willekeurig zomaar zijn te wijzigen maar dat dit steeds zorgvuldig zal moeten gebeuren en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zo zal een beleidswijziging bijvoorbeeld niet in strijd mogen komen met het vertrouwensbeginsel, gelijkheidsbeginsel en het verbod van détournement de pouvoir.