To: [redacted] ([redacted]@law.leidenuniv.nl)[[redacted]@law.leidenuniv.nl]
Cc: [redacted][redacted]@amsterdam.nl]; [redacted][redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 6/26/2015 2:22:25 PM
Subject: in het kader van de Vernieuwing een vraag over artikel 38 AB 2000
Received: Fri 6/26/2015 2:22:26 PM

Beste [redacted],

In het kader van de nieuwe algemene bepalingen doet zich een vraag voor met betrekking tot artikel 38 van de AB 2000. Deze vraag wil ik graag aan je voorleggen.

In artikel 38 van de AB 2000 staat het volgende:

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding
1 Partijen beogen nadrukkelijk derde werking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.
2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten
aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –,
worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik
verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3 De erfpachter zal bij:
a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of
b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,
zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Met betrekking tot dit artikel doen zich de volgende vragen:

- De gemeente is van mening dat deze bepaling betrekking heeft op bepalingen die geen derdenwerking hebben omdat ze het wezen van de erfpacht niet raken. Anderen zijn echter van mening dat deze bepaling betrekking heeft op alle bepalingen die geen derdenwerking (blijken te) hebben, bijvoorbeeld omdat de bepaling slechts met één appartementsgerechtigde van een in appartementsrechten gesplitste erfpacht is overeengekomen. Hoe kijk jij hier tegenaan?
- Het is de bedoeling dat met dit artikel de bepalingen die geen derdenwerking hebben door middel van een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding over gaan op de opvolgende erfpachter. In verband met het opstellen van de nieuwe Algemene Bepalingen doet zich bij ons de vraag voor of dit wordt bereikt door enkel bovenstaand artikel in de Algemene Bepalingen op te nemen of dat de kwalitatieve verplichting/het kettingbeding (en de inhoud hiervan) expliciet in de notariële akte moet worden vermeld.

Volgende week ga ik op vakantie. Zou je je antwoord ook naar [redacted] en [redacted] (staan in de CC) willen sturen?

Ik hoor graag of je ons over het bovenstaande kan adviseren.

Met vriendelijke groet,

mr [redacted])

Projectleider Vernieuwing Erfpacht
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T: [redacted]
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

00209

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht