Artikel voor de website

Terugvorderen erfpachtbetalingen niet aan de orde

De SEBA roept erfpachters op om op basis van een uitspraak van het Amsterdamse gerechtshof geld terug te vragen van de gemeente. Dit is echter voorbarig. Gemeente en SEBA zijn namelijk beide in cassatie gegaan, waardoor er nu nog geen definitieve uitspraak is. Of in juridische termen: de uitspraak van het hof geeft vanwege de schorsing door het instellen van cassatie op dit moment geen rechtsgrond om gelden te verrekenen en/of terug te vorderen. Het is bovendien niet nodig actief stappen te ondernemen om rechten of claims te behouden. Wanneer de gemeente in het ongelijk wordt gesteld zal zij alle betrokken erfpachters zelf benaderen. Uitspraak zal naar verwachting nog zo'n één á twee jaar duren.

Achtergrond

In januari 2010 is de gemeente Amsterdam door de SEBA en vier individuele erfpachters gedagvaard omdat zij bezwaren hebben tegen het Amsterdamse erfpachtstelsel. De bezwaren hebben (vrijwel) allemaal betrekking op de Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET). Bij een CHET wordt na een periode van 75 of 50 jaar de canon herzien (op basis van de actuele waarde van de grond) en worden de nieuwste Algemene Bepalingen (voorwaarden) van toepassing.

Op 5 juni 2013 heeft de rechtbank Amsterdam uitspraak gedaan. De rechtbank wijst alle bezwaren van SEBA af (met uitzondering van een vordering over vier externe deskundigenrapporten die vernietigd zijn omdat ze kwalitatief onder de maat zijn).

SEBA heeft vervolgens hoger beroep ingesteld. Op 23 september 2014 is uitspraak gedaan door het hof Amsterdam. De gemeente is weer deels in het gelijk gesteld. Het hof stelt echter dat het automatisch in laten gaan van de nieuwste Algemene Bepalingen bij einde tijdvak in strijd is met de Europese Richtlijn 93/13/ EEG. Op grond van deze richtlijn wordt dit als oneerlijk betiteld en mag dat dus niet meer eenzijdig worden bepaald. Tegen deze beslissing is de gemeente in cassatie gegaan.

In De Telegraaf van 14 januari 2015 en op de website van SEBA roept SEBA erfpachters op om "teveel" betaalde canon van de gemeente terug te vorderen. Het gaat dan met name om de indexatie van de canon. De SEBA stelt voor het totale bedrag van deze indexatie te verrekenen met de eerste te betalen canon.
Door de lopende cassatie kan er nu echter geen sprake zijn van terugvordering, omdat daardoor de werking van de uitspraak van het hof geschort is. Het kan nog één of twee jaar duren voordat er een definitieve uitspraak is. Op dat moment moet de inhoud van de definitieve uitspraak bekeken worden op haar gevolgen. De gemeente zal deze laatste uitspraak op passende wijze uitvoeren. Op basis van de definitieve uitspraak zal de gemeente zelf contact opnemen met alle betrokken erfpachters.

Vragen en antwoorden

-Klopt de berichtgeving in De Telegraaf en het SEBA-persbericht over de mogelijkheid om geld terug te vorderen?

De berichtgeving klopt niet helemaal, want er kan nu nog niet gevraagd worden om terugvordering omdat er nog geen uitspraak is gedaan in de cassatie. De schorsende werking van de cassatie maakt het niet mogelijk om te verrekenen.

-Wat kunnen mensen het beste doen?

De gemeente adviseert erfpachters de uitspraak in de cassatie af te wachten. Er kunnen in dit geval geen rechten verloren gaan door te wachten op een definitieve uitspraak. Als de gemeente in het ongelijk wordt gesteld zullen alle betrokkenen actief worden benaderd.

-Wat gebeurt er als mensen niets doen?

De gemeente zal de definitieve uitspraak van de rechter uitvoeren. Als de gemeente in het ongelijk wordt gesteld zullen alle betrokkenen actief worden benaderd. Erfpachters hoeven dus zelf niets te doen.

-Kan ik mijn verwachte terugvordering verrekenen met mijn erfpachtrekeningen?

Nee, dit is niet mogelijk. Het is bovendien voorbarig om nu al uit te gaan van uitspraak in het nadeel van de gemeente. Als de gemeente uiteindelijk toch in het ongelijk wordt gesteld zullen alle betrokkenen actief worden benaderd. Erfpachters hoeven dus zelf niets te doen.

-Wat gebeurt er als mensen de canon niet meer gaan betalen?

Er is door de schorsing van de uitspraak van het gerechtshof geen grond om geen (of minder) canon te gaan betalen. De gemeente zal op gebruikelijke wijze met betalingsachterstanden omgaan.

-Waar kunnen mensen terecht met vragen?

Telefoon: 14020. Mail: erfpacht@amsterdam.nl

-Welke invloed heeft deze zaak op de vernieuwing van het erfpachtstelsel?

Aangezien er nog geen definitieve uitspraak is gedaan, kan er in de vernieuwing van het erfpachtstelsel alleen nog worden uitgegaan van de huidige manier van werken. Wanneer er definitieve uitspraak is wordt deze natuurlijk verwerkt in de plannen voor de vernieuwing.