To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 9/9/2015 9:40:44 AM
Subject: FW: in het kader van de Vernieuwing een vraag over artikel 38 AB 2000
Received: Wed 9/9/2015 9:40:46 AM

Hoi (10)(2e),

Ik zou je nog even mailen over de vraag die we voorafgaand aan de expertsessie aan (10)(2e) wilden voorleggen en of dit nog steeds relevant is. Ik heb weer even gekeken waar het precies over ging. Uit onderstaande mailwisseling blijkt welke vraag we hebben gesteld en wat het antwoord van (10)(2e) was. Volgens mij gaat het om de eerste vraag.

(10)(2e) (10)(2e) en ik hebben de mail van (10)(2e) besproken en wij kwamen tot de conclusie dat het voor (10)(2e) niet duidelijk is dat afspraken die wij maken met individuele appartementsgerechtigden wel vastgelegd worden in een akte. Had ik ook niet vermeld in de mail aan (10)(2e). Doordat dit niet duidelijk was, leek het (10)(2e) en mij goed om dat alsnog duidelijk te maken door het nog even kort met (10)(2e) te bespreken.
Toen we de vraag aan (10)(2e) stelde hebben we er voor gekozen om niet het hele probleem van de appartementsrechten toe te lichten, maar om nu duidelijkheid te krijgen denk ik dat het goed is om in het gesprek met (10)(2e) hier wel wat meer op in te gaan.

Volgens mij wilden we met betrekking tot de tweede vraag niets meer met (10)(2e) bespreken.

Groet, (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@law.leidenuniv.nl]
Verzonden: maandag 29 juni 2015 12:25
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: in het kader van de Vernieuwing een vraag over artikel 38 AB 2000

Beste (10)(2e) en (10)(2e),

Wat betreft de eerste vraag deel ik de opvatting van de gemeente dat art. 38 AB slechts ziet op eventuele bepalingen die geen onderdeel worden van het zakelijk recht van erfpacht omdat zij – kort gezegd – onvoldoende verband hebben met dat zakelijk recht (anders gezegd niet tot het wezen van het erfpachtrecht behoren). Immers, de AB behoren tot het erfpachtrecht en komen als zodanig (als onderdeel van het recht) tot stand door ondertekening van de uitgifte- of overdrachtsakte waarin naar de AB wordt verwezen. Als men de bepalingen bijvoorbeeld slechts – obligatoir – met een gerechtigde uit en appartementencomplex overeenkomt, ontstaat al geen kwalitatieve verplichting omdat er geen notariële akte wordt ondertekend die wordt ingeschreven in de openbare registers (zie art 6:252 lid 2 BW). Ook de tekst van art. 38 lid 2 AB (- voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht -)wijst in deze richting. Er moet dan immers wel eerst een recht van erfpacht ontstaan. Wel is goed verdedigbaar dat als de bepalingen van de AB obligatoir met één gerechtigde in een appartementengebouw zijn overeengekomen deze gehouden is de AB bij wijze van kettingbeding op grond van art. 38 AB door te geven aan zijn rechtsopvolger. Ik zou dit overigens liefst duidelijkheidshalve in het contract met de betrokkene nog eens expliciet overeenkomen.

Wat betreft de tweede vraag denk ik dat langs deze weg kwalitatieve verplichtingen (bestaat geen jurisprudentie over) en ongetwijfeld kettingbedingen (geldt geen speciaal vormvoorschrift voor) kunnen ontstaan. Daarbij kan later wel discussie ontstaan of - gelet op de inhoud van het beding – het behoort tot het erfpachtrecht, of een kwalitatieve verplichting is dan wel een kettingbeding. Ik vraag me af of deze bepaling werkelijk noodzakelijk is (is er in de praktijk in Amsterdam ooit beroep op gedaan?). In dit verband wijs ik erop dat ik de bepaling in de oudere versies van de AB Amsterdam (reeds vanaf 1998 en verder terug) en ook in Den Haag en Utrecht niet tegenkom (wel in Rotterdam).
Tot zover mijn bevindingen,
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

Hoogleraar Notarieel recht

Universiteit Leiden
Instituut voor Privaatrecht
Afd. Notarieel recht
Tel.: (10)(2e)

(10)(2e)
(10)(2e)

From: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Sent: vrijdag 26 juni 2015 16:22
To: (10)(2e), (10)(2e)
Cc: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Subject: in het kader van de Vernieuwing een vraag over artikel 38 AB 2000

Beste (10)(2e),

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 (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (staan in de CC) willen sturen?

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

Met vriendelijke groet,

mr. (10)(2e) ((10)(2e)) (10)(2e)

Projectleider Vernieuwing Erfpacht
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T: (10)(2e)
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.