SEBA rechtszaak

Op 26 september jl. heeft het Hof Amsterdam uitspraak gedaan in een rechtszaak die door de Stichting Erfpachter Belangen Amsterdam (SEBA) tegen de gemeente was aangespannen. De SEBA voert in deze rechtszaak een groot aantal (meer dan 15) bezwaren tegen het Amsterdamse erfpachtstelsel aan. Kern van de zaak is dat SEBA betwist dat:

1. De gemeente de bevoegdheid heeft om aan het einde van het erfpachttijdvak de canon te herzien aan de hand van de actuele grondwaarde; en
2. De gemeente de bevoegdheid heeft om aan het einde van het tijdvak de Algemene Bepalingen eenzijdig te wijzigen.

De Rechtbank heeft in haar vonnis van 5 juni 2013 de SEBA op alle inhoudelijk tegen het erfpachtstelsel gerichte punten in het ongelijk gesteld. Wel heeft de rechter een aantal taxatierapporten vernietigd die in het kader van de canonherziening einde tijdvak door onafhankelijke, externe deskundigen waren opgesteld, omdat de rapporten van onvoldoende kwaliteit waren.

In haar arrest van 26 september jl. heeft ook het Hof Amsterdam de SEBA op alle punten in het ongelijk gesteld. De vraag of de gemeente aan het einde van het tijdvak de Algemene Bepalingen mag wijzigen is door het Hof Amsterdam doorverwezen naar het Hof Den Haag.
Het Hof Amsterdam heeft wel ambtshalve (dus niet op grond van door SEBA aangevoerde argumenten) de bevoegdheid van de gemeente vernietigd om "*te allen tijde*" de Algemene Bepalingen te wijzigen. Of het Hof hiermee ook de mogelijkheid om bij einde tijdvak de Algemene Bepalingen te herzien, is onduidelijk. Cassatieberoep zal hier uitsluitsel over moeten geven.

De gemeente-advocaat bestudeert het arrest op dit moment en zal op korte termijn adviseren of een cassatieberoep raadzaam is. Vervolgens zal de beslissing om al dan niet in cassatie te gaan aan de wethouder Grondzaken en het College worden voorgelegd. Cassatieberoep dient binnen drie maanden na de uitspraak te worden ingesteld. Gezien het feit dat SEBA op al haar punten door zowel de Rechtbank als het Hof in het ongelijk is gesteld, is het overigens de verwachting dat de SEBA in ieder geval cassatieberoep zal instellen.

Een uitspraak van het Hof Den Haag over de hiervoor sub 1 genoemde vraag zal naar alle waarschijnlijkheid nog minimaal een jaar op zich laten wachten. Van deze uitspraak van het Hof kunnen zowel de gemeente als de SEBA weer in cassatie gaan. Een cassatieprocedure duurt ook minimaal een jaar.
Het cassatieberoep inzake de onder 2 genoemde vraag duur ook minimaal een jaar. Als de Hoge Raad het arrest van het Hof casseert kan ze de zaak ook weer terugverwijzen naar het Hof. Daarna duurt het nog minimaal een jaar voordat er duidelijkheid is.

Al met al duurt het dus waarschijnlijk nog minimaal twee jaar voordat er een einduitspraak in deze zaak is. Op dit moment is het niet mogelijk om aan te geven wat de einduitspraak zal zijn. Anticiperen op de einduitspraak is niet mogelijk.

Aangezien de SEBA rechtszaak betrekking heeft op het huidige stelsel van eeuwigdurende erfpacht en de canonherziening einde tijdvak zal de einduitspraak naar alle waarschijnlijkheid geen of een zeer beperkte invloed hebben op het nieuwe erfpachtstelsel. Het nieuwe stelsel gaat immers uit van eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon en de Algemene Bepalingen tussentijds niet meer zullen worden aangepast[1].

[1] De canon zal slechts nog worden geïndexeerd.

Wel is het mogelijk dat de einduitspraak van invloed is op de overgangsregeling van het oude stelsel naar het nieuwe stelsel. De beantwoording van de onder 1 en 2 genoemde vragen kan van invloed zijn op de waardebepaling van rechten in het oude stelsel. Zoals gezegd kan op dit moment echter niet op de uitkomst van de rechtszaak worden geanticipeerd. Zodra de einduitspraak er is zal moeten worden bezien of en zo ja welke gevolgen de uitspraak heeft voor de overstap van oude rechten naar het nieuwe stelsel.