Criteria SEBA (samenvatting)

De SEBA heeft ook een aantal criteria opgesteld. Erfpachtrechten zijn naar het oordeel van SEBA transparant en consumentvriendelijk voor *woningen* indien ze duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig zijn:

Duidelijk

Een erfpachtcontract is duidelijk wanneer het geen onnodige complexe componenten bevat, de informatie glashelder is en de erfpachter/koper de (financiële) werking van het erfpachtrecht, nu en in de toekomst, kan begrijpen, beoordelen en voorzien.

Veilig

Een erfpachtrecht is veilig als de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle mogelijke scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Bij erfpachtrechten zijn de scenario's op te vatten als situaties waarin sprake is van wijziging van de te betalen canon of wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak.

Nuttig

Een erfpachtrecht is voor een erfpachter nuttig als hij het genotrecht verwerft over een onroerende zaak, deze vrij kan verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de betaalde canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen. De erfpachter heeft dus baat bij erfpacht indien dit hem financieel de mogelijkheid oplevert tegen dezelfde lasten in een groter, beter, mooier huis te kunnen wonen. In alle andere gevallen heeft het erfpachtrecht geen nut voor de erfpachter doch slechts voor de erfverpachter. De erfpachter zou dan, indien hij de keus had, voor eigendom kiezen.

Doelmatig

Erfpachtrechten zijn doelmatig als er geen sprake is van te hoge en/of onnodige kosten. Daarnaast moet de erfpachter voor het erfpachtrecht ten opzichte van de aankoop van het volle eigendom geen extra kosten maken. De prijs die de koper van het erfpachtrecht betaalt (de canon) dient hierom gemaximeerd te worden tot vergelijkbare kosten van het verkrijgen van het volle eigendom.