Samenvatting uitspraken rechtszaak SEBA / Gemeente Amsterdam

Datum uitspraak Rechtbank Amsterdam: 5 juni 2013
Datum uitspraak Hof Amsterdam: 23 september 2014
Datum conclusie Advocaat-Generaal: 22 januari 2016
Datum uitspraak Hoge Raad: 29 april 2016

Dit is slechts een samenvatting van de hoofdpunten van de uitspraken in de rechtszaak. Naast de genoemde punten heeft SEBA nog veel meer punten tegen het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel (voortdurende erfpacht) aangevoerd. Hiervoor verwijzen wij u naar de volledige uitspraken.
Via www.rechtspraak.nl:

- *LJN: CA2167, 449296 / HA ZA 10-284 (uitspraak van de Rechtbank Amsterdam); en*
- *Zaaknummer: 200.136.536/01 (uitspraak Hof Amsterdam)*
- *ECLI:NL:PHR:2016:3 (conclusie* [redacted] *5.1.2e)*
- *ECLI:NL:HR:2016:769; 15/00044, 15/00063 (uitspraak Hoge Raad)*

Inleiding
In januari 2010 heeft de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) samen met vier individuele erfpachters de Gemeente Amsterdam gedagvaard. De SEBA heeft de rechtszaak als een collectiviteitsactie namens de bij SEBA aangesloten erfpachters gevoerd. De vier individuele erfpachters hebben de rechtszaak voor zichzelf en met betrekking tot hun eigen erfpachtrecht gevoerd.

De rechtszaak heeft hoofdzakelijk betrekking op de canonherziening einde tijdvak. In het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel (voortdurende erfpacht) wordt aan het einde van het tijdvak de canon herzien en worden er nieuwe Algemene Bepalingen op het erfpachtrecht van toepassing verklaard. De SEBA en de individuele erfpachters verzetten zich hier tegen en hebben drie vragen aan de rechter voorgelegd:

1. Mag de Gemeente Amsterdam aan het einde van het tijdvak de canon herzien en zo ja, waarop moet de herziene canon dan worden gebaseerd?
2. Mag de Gemeente Amsterdam aan het einde van het tijdvak eenzijdig nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing verklaren?
3. Zijn de door externe deskundigen opgemaakte taxatierapporten van de vier individuele erfpachters van voldoende kwaliteit?

<u>De uitspraak van de Rechtbank Amsterdam</u>

Ad. 1.
De rechtbank heeft bepaald dat de gemeente inderdaad de canon aan het einde van het tijdvak mag herzien. Dit is namelijk overeengekomen toen het erfpachtrecht werd uitgegeven.

De SEBA heeft aangevoerd dat de herziene canon gebaseerd zou moeten worden op de historische kostprijs van de grond. De Gemeente Amsterdam is van mening dat de herziene canon zou moeten worden gebaseerd op de actuele marktwaarde van de grond. Een belangrijke doelstelling van het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel (voortdurende erfpacht) is immers om de waardestijging van de grond aan de gemeenschap (de Gemeente Amsterdam) te laten toekomen.

De rechtbank heeft bepaald dat de onafhankelijke deskundigen die de canon herzien, zelf mogen bepalen op welke basis de canon wordt herzien. Onafhankelijke deskundigen baseren de nieuwe canon vrijwel altijd op de actuele marktwaarde van de grond. De rechtbank heeft bepaald dat dit een voor de hand liggende methode is. De canon mag dus worden herzien op basis van de actuele waarde van de grond.

Ad 2.
Aan einde van een tijdvak worden in het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel (voortdurende erfpacht) de Algemene Bepalingen herzien. Algemene Bepalingen zijn op alle erfpachtrechten van toepassing en geven aan wat de algemene rechten en verplichtingen van de erfpachters en de gemeente zijn. Omdat veel bepalingen na 50 of 75 jaar niet meer actueel zijn, worden ze dan herzien.

De rechtbank heeft bepaald dat de Gemeente Amsterdam inderdaad de Algemene Bepalingen aan het einde van het tijdvak mag herzien. Dit is namelijk overeengekomen toen het erfpachtrecht werd uitgegeven.

Ad. 3.
De vier individuele erfpachters hebben ook de door de onafhankelijke deskundigen opgemaakte taxatierapporten aan de rechtbank voorgelegd. Deze erfpachters zijn het vanaf het moment dat de rapporten werden gemaakt, oneens geweest met de rapporten. Zij zijn van mening dat de taxatierapporten onduidelijk zijn en vinden dat ze meer betrokken hadden moeten worden bij de totstandkoming van de rapporten.

De rechtbank is het met deze vier erfpachters eens. De uitleg die de deskundigen in hun rapporten geven is volgens de rechtbank te beperkt en onduidelijk. Ook vindt de rechtbank dat de deskundigen eerst een concept van het rapport aan de erfpachter en de gemeente had moeten toezenden, zodat de erfpachter en de gemeente konden reageren op het concept van het rapport. De rechtbank heeft de vier rapporten dan ook vernietigd. De deskundigen – of andere deskundigen – zullen nu dus nieuwe, betere rapporten moeten maken.

De vernietiging van de rapporten geldt in de eerste instantie alleen voor deze vier erfpachters. Pas als er een uitspraak is van de hoogste rechterlijke instantie, is duidelijk wat de eventuele gevolgen van deze rechtszaak zijn voor uw rapport. De rechtbank heeft wel bepaald, dat als u de akte canonherziening heeft getekend, de uitspraak niet voor u geldt.

<u>De uitspraak van het Hof Amsterdam</u>

Tegen de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam heeft SEBA hoger beroep ingesteld bij het Hof Amsterdam. Bij het hof heeft SEBA min of meer dezelfde punten aangedragen als bij de rechtbank. Op 23 september 2014 heeft het Hof Amsterdam uitspraak gedaan in de zaak.

De zaak is opnieuw volledig bekeken door het Hof en de argumenten van SEBA en de Gemeente Amsterdam zijn allemaal weer beoordeeld. Ook bij het Hof Amsterdam wordt de vordering van SEBA op alle onderdelen afgewezen, met één uitzondering die wordt doorverwezen naar het Hof Den Haag. Dit betreft de vraag of de Gemeente Amsterdam de canon en de algemene bepalingen bij einde tijdvak eenzijdig mag aanpassen. De belangrijkste punten worden hierna nader toegelicht.

Canonherziening einde tijdvak
Het Hof heeft, net als de rechtbank, bepaald dat de Gemeente Amsterdam inderdaad de canon aan het einde van het tijdvak mag herzien. Dit is namelijk overeengekomen toen het erfpachtrecht werd uitgegeven.

De SEBA heeft wederom aangevoerd dat de herziene canon gebaseerd zou moeten worden op de historische kostprijs van de grond. De Gemeente Amsterdam is van mening dat de herziene canon zou moeten worden gebaseerd op de actuele marktwaarde van de grond. Een belangrijke doelstelling van het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel (voortdurende erfpacht) is immers om de waardestijging van de grond aan de gemeenschap (de Gemeente Amsterdam) te laten toekomen.

Het Hof heeft, net als de rechtbank, bepaald dat de onafhankelijke deskundigen die de canon herzien, zelf mogen bepalen op welke basis de canon wordt herzien. Onafhankelijke deskundigen baseren de nieuwe canon vrijwel altijd op de actuele marktwaarde van de grond. Het Hof heeft bepaald dat dit een voor de hand liggende methode is. De canon mag dus worden herzien op basis van de actuele waarde van de grond.

Algemene Bepalingen toetsen aan wetgeving rondom Algemene Voorwaarden
Het Hof Amsterdam heeft de vraag of de Algemene Bepalingen in strijd zijn met de wetgeving over algemene voorwaarden doorverwezen naar het Hof Den Haag. Alleen het Hof Den Haag mag hierover beslissen. Een uitspraak van het Hof Den Haag op dit onderdeel kan echter nog zeker een jaar op zich laten wachten.

Vernietiging taxatierapporten
De beslissing van de Rechtbank Amsterdam om de taxatierapporten te vernietigen, is zowel door de SEBA als de Gemeente Amsterdam niet bestreden. Bij het Hof zijn de taxatierapporten daarom niet meer aan de orde geweest.

Herziening Algemene Bepalingen bij einde tijdvak
Ondanks het feit dat alle vorderingen van SEBA (met uitzondering van de vordering omtrent de algemene voorwaarden) zijn afgewezen, heeft het Hof toch ambtshalve, dat wil zeggen zonder dat SEBA dat heeft gevorderd, de Algemene Bepalingen van 1915, 1934 en 1937 - met name het artikel dat de gemeente het recht verschaft om de Algemene Bepalingen bij einde tijdvak eenzijdig aan te passen - getoetst aan een Europese Richtlijn (93/13/ EEG). Op grond van deze toetsing lijkt het Hof Amsterdam te concluderen dat deze bepaling uit AB 1915, 1934 en 1937, en in wezen alle latere algemene bepalingen met artikelen van gelijksoortige strekking, strijdig is met de Europese Richtlijn. De bepaling die de Gemeente Amsterdam het recht verschaft de algemene bepalingen eenzijdig te wijzigen, zou op grond van de Europese Richtlijn als oneerlijk moeten worden betiteld. De bepaling wordt daarom vernietigd, aldus het Hof.

Cassatie bij de Hoge Raad

Zowel de Gemeente Amsterdam als de SEBA hebben cassatie bij de Hoge Raad ingesteld tegen de uitspraak van het Hof. Het instellen van cassatieberoep heeft schorsende werking. Dit betekent dat de uitspraak van het Hof nog niet definitief is en er nu dus nog geen gevolgen zijn voor uw erfpachtrecht en de canon. Totdat er een definitieve einduitspraak is (door de Hoge Raad, dan wel door een gerechtshof in het geval de Hoge Raad de zaak terugverwijst) blijft de juridische stand van zaken rondom uw erfpachtrecht ongewijzigd.

Conclusie Advocaat-Generaal

Op 22 januari 2016 heeft de advocaat- generaal in zijn advies aan de Hoge Raad geoordeeld dat de bepaling in de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden dat deskundigen de erfpachtcanon na 75 jaar zullen herzien, geldig is. De advocaat-generaal meent ook dat het gerechtshof Amsterdam ten onrechte een streep heeft gezet door de bepaling die de gemeente het recht geeft om de erfpachtvoorwaarden eenzijdig te wijzigen.

Uitspraak Hoge Raad

Op 29 april 2016 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in deze zaak. Op een aantal onderdelen die in de rechtszaak aan de orde kwamen heeft de Hoge Raad een einduitspraak gedaan. Op sommige andere onderdelen heeft de Hoge Raad aanwijzingen gegeven en de zaak terugverwezen naar het Hof in Den Haag. Op die onderdelen moet het Hof Den Haag nog een eindbeslissing nemen, met inachtneming van de aanwijzingen van de Hoge Raad. Totdat het Hof Den Haag een eindbeslissing heeft genomen op deze onderdelen is de rechtszaak dus nog niet volledig geëindigd.

Canonherziening einde tijdvak
De Hoge Raad heeft bepaald dat de regels omtrent de canonherziening einde tijdvak, zoals die in de Algemene Bepalingen zijn opgenomen, geldig zijn. Canonherziening door deskundigen bij het einde van het tijdvak, waarbij de deskundigen de nieuwe canon baseren op de actuele marktwaarde van de grond is een correcte wijze om de canon te herzien. Op dit onderdeel heeft de Hoge Raad een eindbeslissing genomen.

Algemene Bepalingen toetsen aan wetgeving rondom Algemene Voorwaarden
Het Hof Amsterdam had een verzoek van SEBA - over de vraag of de Algemene Bepalingen in strijd zijn met de wetgeving over algemene voorwaarden - niet zelf behandeld maar verwezen naar het Hof Den Haag. De Hoge Raad vernietigt dit oordeel. Het Hof Amsterdam had deze vorderingen wél zelf moeten beoordelen. Overigens verwijst de Hoge Raad de zaak vervolgens alsnog naar het Hof Den Haag. Het Hof Den Haag moet dus nog een eindbeslissing nemen over deze vraag.

Herziening Algemene Bepalingen bij einde tijdvak
Het Hof Amsterdam had bepaald dat de gemeente niet eenzijdig bij het einde van het tijdvak de Algemene Bepalingen mocht wijzigen, omdat dit in strijd zou zijn met Europees recht (Richtlijn 93/13/ EEG). De Hoge Raad is het hier niet mee eens en vernietigt het oordeel van Hof Amsterdam.
Volgens de Hoge Raad hadden de Algemene Bepalingen van 1915, 1934 en 1937 niet aan de Richtlijn van 1991 mogen worden getoetst omdat de Richtlijn ten tijde van de totstandkoming van de oude Algemene Bepalingen nog helemaal niet bestond en daar dus ook helemaal geen rekening mee had kunnen worden gehouden bij het opstellen van de Algemene Bepalingen.

Van belang is dat de Hoge Raad ten overvloede ingaat op de vraag of de bevoegdheid tot wijziging van de Algemene Bepalingen onredelijk bezwarend is. De Hoge Raad stelt voorop dat een dergelijk beding niet noodzakelijkerwijs als oneerlijk behoeft te worden beschouwd. Bekeken moet worden of dat beding een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht tussen partijen (dus de erfpachter en de Gemeente). Het oordeel van het Hof Amsterdam komt er echter op neer dat een beding dat voor een van partijen de bevoegdheid bevat om de algemene voorwaarden eenzijdig te wijzigen steeds onredelijk bezwarend is. Dit oordeel ziet eraan voorbij dat onder meer de ratio en rechtvaardiging van, de voorwaarden voor en beperkingen op een dergelijke bevoegdheid kunnen meebrengen dat van die onredelijke bezwarendheid geen sprake is[1]. Voor een definitieve eindbeslissing wordt ook deze vraag terugverwezen naar Hof Den Haag.

[1] In deze zaak is volgens de Hoge Raad in dit verband onder meer van belang dat de erfpachtvoorwaarden deel uitmaken van het beleid van de Gemeente dat zij voert als overheid met betrekking tot de grond binnen haar grenzen, dat het kennelijke doel van de wijzigingsbevoegdheid is om de voorwaarden na verloop van tijd te kunnen aanpassen aan de gewijzigde verhoudingen, opvattingen en inzichten, dat de voorwaarden worden getoetst en vastgesteld door de raad van de Gemeente (dat een democratisch gekozen, vertegenwoordigend orgaan is), dat de vaststelling en toepassing van die voorwaarden mede moeten voldoen aan algemene rechtsbeginselen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en dat bij de toets aan deze beginselen mede van belang is of kan zijn met welk doel de Gemeente de grond (niet in eigendom, maar) in erfpacht heeft uitgegeven en uitgegeven houdt. Gelet op deze aspecten valt niet in te zien dat het hier aan de orde zijnde beding – om bij het einde van het tijdvak eenzijdig de Algemene Bepalingen te herzien - zonder meer onredelijk bezwarend zou zijn.