01649

[redacted]

From: [redacted]
Sent: Wed 9/24/2014 8:05:35 AM
Subject: FW: arrest Hof SEBA
Received: Wed 9/24/2014 8:05:38 AM
Gescand vanaf een multifunctioneel apparaat van Xerox001.pdf

Beste allen,
Gisteren heeft het Hof uitspraak gedaan in de zaak tussen SEBA en de gemeente. Hieronder treffen jullie een korte samenvatting van de uitspraak aan. In de bijlage het gehele arrest.
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 september 2014 17:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: arrest Hof SEBA

Beste allen,
Bijgaand mail ik jullie het arrest dat het Hof in Amsterdam vandaag heeft gewezen inzake het hoger beroep dat de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft ingesteld tegen een eerdere uitspraak van de Amsterdamse rechtbank. Als toelichting daarop wil ik het volgende nog melden.
SEBA is in 2010 een rechtszaak begonnen tegen de gemeente waarin het Amsterdamse erfpachtstelsel op alle mogelijke onderdelen wordt aangevallen. In een ruim 80 pagina's tellende dagvaarding werd de Amsterdamse rechtsbank gevraagd om het erfpachtstelsel, althans fundamentele aspecten daarvan, juridisch te wegen en in geval van onrechtmatigheid buiten werking te stellen. De uitspraak van de rechtbank volgde op 5 juni 2013. Het liep goed af voor de gemeente. Op één punt na heeft de rechtbank alle vorderingen van SEBA afgewezen. Wat wel werd toegewezen was de klacht dat de deskundigenrapporten in een aantal individuele gevallen gebreken vertoonden. Aangezien het hier om een mineur punt ging, leverde de uitspraak van de rechtbank een belangrijke overwinning op voor de gemeente.
Zoals verwacht ging SEBA tegen de uitspraak in hoger beroep. In deze nieuwe procedure heeft SEBA nauwelijks echte nieuwe standpunten naar voren gebracht. De zaak werd opnieuw bekeken en de argumenten van SEBA wederom gewogen, dit keer door het Hof. Ook bij het Hof wordt de vordering van SEBA op alle onderdelen afgewezen, met uitzondering van de rechtsvraag of de gemeente aan het einde van het tijdvak de canon mag herzien. Deze rechtsvraag dient uitsluitend door het Hof in Den Haag te worden beoordeeld. Het Hof in Amsterdam is namelijk niet bevoegd. Gelet op de eerdere uitspraak die de rechtsbank op dit punt deed (canonherziening is toegestaan) en het gedegen verweer van de gemeente in deze, acht de gemeenteadvocaat de kans groot dat de gemeente ook in die zaak wint.
Ondanks dit heugelijke nieuws blijft de gemeente toch nog met een kater achter. Dat komt doordat het Hof ambtshalve, dat wil zeggen zonder dat SEBA dat heeft gevorderd, de Algemene bepalingen van 1915, 1934 en 1937, en met name het artikel dat de gemeente het recht verschaft om de algemene bepalingen bij einde tijdvak eenzijdig aan te passen, heeft getoetst aan de Europese Richtlijn 93/13/ EEG. Op grond van deze toetsing concludeert het Hof dat de betreffende bepaling uit AB 15, 34 en 37, en in wezen elke latere AB met artikelen van gelijksoortige strekking, strijdig is met de Richtlijn en dus mag en zal worden vernietigd.
De vernietiging van dit beding heeft vergaande consequenties. Na vernietiging wordt het beding geacht nooit te hebben gegolden, dus een recht dat bijvoorbeeld onder AB 15 is uitgegeven zou tot op heden in principe nog steeds onder AB15 vallen. Recentere AB die in het kader van einde tijdvak van toepassing zijn verklaard, worden dan geacht zonder recht of titel te zijn opgelegd. Als onder deze recentere AB voor het eerst indexeringen zijn doorgevoerd, om maar eens een voorbeeld te noemen, dan zou de op basis daarvan uitgevoerde prijsverhoging als onverschuldigde betaling teruggevorderd kunnen worden. Dat is geen prettig vooruitzicht.
De gemeenteadvocaat liet in een eerste reactie doorschemeren dat het allerminst vaststaat dat dit arrest ook tot het einde toe stand zal houden. Er bestaan juridische bedenkingen tegen de toepasselijkheid van de betreffende richtlijn op de erfpachtsituatie.
Daarnaast moet ook onderzocht worden of er ook een overgangsregeling bestaat die in het voordeel van de gemeente uitpakt en of er geen sprake is van verjaring. De gemeenteadvocaat zal een specialist vragen om dit verder uit te zoeken en zal mede op basis van diens bevindingen een cassatieadvies uitbrengen. Het instellen van de cassatie heeft overigens schorsende werking, waardoor dat we niet meteen op eventuele claims van erfpachters hoeven in te gaan zolang de hoogste rechtscollege nog geen arrest heeft gewezen. Nogmaals we zijn nog niet definitief verslagen en er is nog hoop. Maar dat er in de tussentijd een tijdbom tikt onder het Amsterdamse erfpachtstelsel moge inmiddels duidelijk zijn.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Jurist
Afdeling Juridische Zaken
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

☎020 - 25.44.137
*020 - 25.44.110
@5.1.2e@oga.amsterdam.nl

Disclaimer
De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie het bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan a.u.b. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. U kunt geen rechten ontlenen aan deze gegevens. De gemeente Amsterdam is niet aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade als gevolg van of in verband met het gebruik van de informatie in dit bericht

---

Van: 5.1.2e .25.1.2e
Verzonden: dinsdag 23 september 2014 16:29
Aan: Rossum, 5.1.2e; van; 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 25.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 25.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Woordvoeringslijn SEBA
Urgentie: 5.1.2e

Graag per ommegaande jullie reactie, 5.1.2e en 5.1.2e, dan kan het richting bestuursvoorlichting.
Groet,

5.1.2e1 5.1.2e
Communicatieadviseur Bureau Erfpacht
via Amsterdams Bureau voor Communicatie
Gemeente Amsterdam
T: 020 25
M: 5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen di, woe en do