To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Mon 8/31/2015 11:18:42 AM
Subject: WG jur effecten van morgen
Received: Mon 8/31/2015 11:18:42 AM

Beste allen,

Voor morgen op de agenda van juridische effecten 2 onderwerpen:

1. **Integriteit**
   5.1.2e heeft 5.1.2e gesproken over de Integriteitsclausule. Wil je dit kort toelichten 5.1.2e ?

2. **Ondererfpacht**
   Onderstaande aantekenen van 5.1.2e . Graag bespreken hoe de WG juridische effecten dit ziet.

In de **wet** staat woordelijk het volgende:
Artikel 93
1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald. Aan de ondererfpachter komen ten aanzien van de zaak niet meer bevoegdheden toe dan de erfpachter jegens de eigenaar heeft.
*2. De ondererfpacht gaat bij het einde van de erfpacht teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De eigenaar kan voor de ter zake van de erfpacht verschuldigde canon het recht van erfpacht vrij van ondererfpacht uitwinnen. Het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde geldt niet, indien de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van de ondererfpacht **in te stemmen**.*
3. Voor de toepassing van de overige artikelen van deze titel wordt de erfpachter in zijn verhouding tot de ondererfpachter als eigenaar aangemerkt.

In de **notitie aan het BT van 23/6/2015** stond de volgende tekst:
Artikel @ Ondererfpacht
Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven, behoudens in door de gemeente te bepalen gevallen.

Deze tekst vind ik beter dan de tekst die wij nu hebben opgenomen in de **AB2016** bij ondererfpacht:
1. *Het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven. Uitgezonderd zijn de door de gemeente te bepalen gevallen nadat zij daarvoor schriftelijke toestemming heeft verleend.*

Bij de notitie aan het BT laten we in het midden of we toestemming verlenen of instemming. Ik weet niet of er met het opnemen in de tekst van de AB van "toestemming" bewust iets anders wordt bedoeld dan "instemming". Willen we alleen maar toestemming verlenen om niet gehouden te zijn aan de ondererfpacht bij het einde van een erfpachtrecht? Ik weet niet of we dit gewenste effect bereiken. In de wet staat dat er een in de openbare registers ingeschreven notariële akte moet zijn met de verklaring van de instemming. Dus als deze verklaring er niet is, is de gemeente niet gehouden deze ondererfpachter te respecteren. Ik weet niet of wanneer er geen verklaring is afgegeven, zoals hiervoor bedoeld, maar de ondererfpachter kan wel een dossier overleggen waaruit blijkt dat de gemeente toestemming heeft gegeven, of de gemeente zich dan kan beroepen op het niet afgeven van die verklaring. Op zich zou dat zo moeten zijn maar durf er niet m'n hand voor in het vuur te steken.

En als we toestemming verlenen, waarom zouden we dan niet gewoon een verklaring ondertekenen? Mochten we dat toch niet willen waarom hebben we dan niet gewoon aangesloten bij de wettekst? Het mag maar de gemeente hoeft de ondererfpachter niet te respecteren bij einde als de gemeente niet heeft ingestemd. Mocht een ondererfpachter (bijvoorbeeld een particuliere erfpachter) instemming vragen van de gemeente dan zal de gemeente dit niet geven als er bijvoorbeeld sprake is van particuliere (onder) erfpacht. Bij bijvoorbeeld een zonnepaneel wel, maar dan zijn we wel aan het ondererfpachtrecht gehouden als het (hoofd)erfpachtrecht eindigt.

Ik vind het vreemd als we wel toestemming verlenen maar geen instemming, tenzij hier juridisch gezien echt een wezenlijk verschil in zit. Deze heb ik tot nu toe nog niet kunnen vinden.

Tot morgen,

Groeten 5.1.2e