



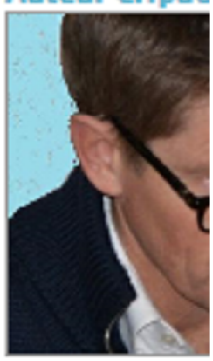
Canonpercentage erfpacht redelijk?

juni 18, 2015 om 7:00 pm · Filed under Canonverhoging, Erfpacht en redelijkheid & billijkheid, erfpachtboek, Herziening erfpacht and tagged: canon herziening, canonpercentage, erfpachtcanon, erfpachtdeskundige, taxatie erfpacht, taxatie grondwaarde

Welk canonpercentage bij erfpacht is redelijk?

Bij erfpacht is in de erfpachtakte vaak niet bepaald hoe dit percentage tot stand komt en hoe het percentage er in de toekomst uit ziet als er een canonherziening plaatsvindt. Door het canonpercentage op de grondwaarde toe te passen krijg je de jaarlijkse canon die voor erfpacht verschuldigd is. Als het canonpercentage niet is gedefinieerd in de erfpachtakte of erfpachtvoorwaarden maakt dat erfpacht speculatief: de grondwaarde in de toekomst is onzeker en ook het canonpercentage dat wordt gehanteerd om de canon vast te stellen bij herziening. In een recente uitspraak van het Hof Den Bosch van 26 mei 2015 werd de vraag gesteld aan een deskundige: wat is naar uw oordeel een redelijke en gebruikelijke wijze van indexering van de erfpachtcanon in gevallen als het onderhavige?

Auteur erfpac



(10)(2e)

Advocaat i

Als advocaat ric
thema's aanspr
contractenrecht
bouwrecht, juri
onroerend goed
ordening, bestu
huurrecht. Over
het boek 50 Vra

Erfpacht onde

Art. 5:91 BW
toestemming

Art. 5:97 BW
wijziging/oph

Welk canonpercentage bij erfpacht is redelijk?

Bij erfpacht is in de erfpachtakte vaak niet bepaald hoe dit percentage tot stand komt en hoe het percentage er in de toekomst uit ziet als er een canonherziening plaatsvindt. Door het canonpercentage op de grondwaarde toe te passen krijg je de jaarlijkse canon die voor erfpacht verschuldigd is. Als het canonpercentage niet is gedefinieerd in de erfpachtakte of erfpachtvoorwaarden maakt dat erfpacht speculatief: de grondwaarde in de toekomst is onzeker en ook het canonpercentage dat wordt gehanteerd om de canon vast te stellen bij herziening. In een recente uitspraak van het Hof Den Bosch van 26 mei 2015 werd de vraag gesteld aan een deskundige: wat is naar uw oordeel een redelijke en gebruikelijke wijze van indexering van de erfpachtcanon in gevallen als het onderhavige?

Canonpercentage erfpacht

Risico-opslag in canonpercentage

De deskundige merkt terecht op dat het indexeren van een percentage bij erfpacht ongebruikelijk is; als er wordt geïndexeerd wordt de verschuldigde canon zelf geïndexeerd. Daarvoor zijn verschillende clausules mogelijk. Voorts merkt de deskundige op dat het bij het bepalen van een canonpercentage vrij gebruikelijk is een opslag op de reële rente te bepalen in verband met risico van circa 0,5%, terwijl daarnaast vroeger een opslag wegens administratiekosten werd toegepast, maar dat deze in de tijd van geautomatiseerde administratie vrijwel verdwenen is.

Onredelijk canonpercentage

Voor het samenstellen of vaststellen van een canonpercentage bestaat geen regelgeving. Een grondeigenaar kan het dus zo bont maken als hij wil. Totdat iemand aan de bel trekt. Een canonpercentage is meestal gerelateerd aan de marktrente (of tienjarige staatsleningen) met daar bovenop een of meer opslagen. Het is een samengesteld getal. De opslagen die daar onderdeel van uit maken kunnen omstreden zijn. In mijn boek *50 vragen over erfpacht* is dat nader beschreven. Zo is soms een risico opslag van 1% van toepassing terwijl de grondeigenaar helemaal geen risico loopt. Dat is dus 1% van de grondwaarde zolang de erfpacht loopt. Dus als de grondwaarde € 400.000 is dan al € 4.000 van de canon die hij betaalt een vergoeding voor “risico” dat de grondeigenaar niet loopt.