

ONDER
ZICHT

‘Formulering erfpachtrechten kan niet duidelijk genoeg zijn’



Je hebt een huis met particuliere erfpacht. Dan kan het zomaar gebeuren dat de canon na het einde van het contract flink omhoog gaat. Of dat er bedingen in staan die zorgen dat het huis onverkoopt wordt. Jacqueline Broese van Groenou promoveerde op de rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter en ziet dat de rechterlijke macht steeds meer rekening houdt met de erfpachter.

TEKST Martijn Rip | BEELD Truus van Gog

Wat hebt u onderzocht?

‘Ik heb gekeken naar de rechtsverhouding tussen degene die eigenaar is van een onroerende zaak, dat is meestal een stuk grond, en degene die de grond in gebruik krijgt op basis van een erfpachtrecht. Ik ging oorspronkelijk kijken naar de knelpunten die daarbij ontstaan en of ik daar een oplossing voor kon vinden. Lopende het onderzoek kwam de aandacht meer op die rechtsverhouding te liggen. Het is een goederenrechtelijke rechtsverhouding, maar is dan het verbintenisrecht ook van toepassing? Daar heb ik vooral naar gekeken.’

Wat was de aanleiding voor uw onderzoek?

‘Er was op dat moment regelmatig in de krant wat te lezen over erfpacht. Dat ging over ontevreden erfpachters. Mensen konden geen hypotheek meer krijgen, want de regels voor de banken waren aangescherpt. Ik dacht, daar wil ik verder naar kijken. Na afronding van mijn masterscriptie over “canonexplosie” bij erfpacht – een behoorlijke grote verhoging van de canon in één keer – was ik nog niet klaar met het onderwerp. Er waren nog zoveel andere knelpunten waar naar gekeken kon worden, mede omdat er zoveel rechtspraak over erfpacht was die nog niet grondig was bestudeerd.’

Wat zijn de conclusies van uw onderzoek?

‘De rechtsverhouding tussen erfpachter en -verpachter heeft een wettelijk geregelde, goederenrechtelijke dimensie, maar daarnaast net zo goed een niet wettelijk geregelde, verbintenisrechtelijke kant. Afhankelijk van wat er aan de hand is, staat een van deze twee op de voorgrond. Sommige aspecten, zoals bijvoorbeeld de beëindiging, zijn wat meer uitvoerig wettelijk geregeld. Daar treedt de

‘Er is steeds meer aandacht voor evenwicht tussen de belangen van beide betrokkenen’

goederenrechtelijke regeling op de voorgrond en er is ook minder ruimte voor partijen om eigen regelingen af te spreken. Als er geen wettelijke regeling is, dan zijn zij daar behoorlijk vrij in. Dat bestaat naast elkaar. Het verbintenisrecht is van toepassing zodra er uit de goederenrechtelijke rechtsverhouding verbintenissen voortvloeien. Een van de ontwikkelingen is dat er steeds meer aandacht komt voor het zo inrichten van de rechtsverhouding waardoor er evenwicht is tussen de belangen van beide betrokkenen. Ook bij de beoordeling van geschillen wordt daarop gelet. Het komt steeds

NAAM Jacqueline Broese van Groenou
LEEFTIJD 62
GEBOORTEPLAATS Leiden
STUDIE(S) Scandinavische taal- en letterkunde, Universiteit van Amsterdam
Bachelor en master rechtswetenschappen, Open Universiteit
ONDERZOEK *De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter*

vaker voor dat rechters rekening houden met de omstandigheden van een geval en oordelen naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Dat zijn typische verbintenisrechtelijke elementen.’

Wat kunnen notarissen met dit onderzoek?

‘Wat je bij geschillen vaak tegenkomt, is dat partijen een verschillende uitleg geven aan een formulering in de akte van vestiging of in een akte van wijziging. Omdat erfpachtrechten voor zo’n lange duur gevestigd worden, kan de formulering niet duidelijk genoeg zijn. In ieder geval moeten twee dingen zo specifiek mogelijk in de akte staan: het object – over welke onroerende zaak gaat dit? – en de identiteit van het recht dat daarop wordt gevestigd. Een perceel grond heeft een kadastrale aanduiding. Als je bij een erfpachtrecht alleen maar zegt, ik vestig een erfpachtrecht op dit stuk grond, dan weet je eigenlijk nog maar heel erg weinig. Er is voor gepleit om de essentiële kenmerken van het erfpachtrecht, zoals de duur, de canon en eventuele beperkingen, ook op te nemen in de openbare registers en dat vind ik een goed idee. Een ander belangrijk punt voor notarissen is de notariële opinie, waarbij de notaris een beoordeling geeft van particuliere erfpachtvoorwaarden ten behoeve van een bank. Die begint een rol te spelen in de rechtspraak. Een rechtbank heeft tot twee keer toe op basis van zo’n opinie uitgesproken dat bedingen uit algemene voorwaarden vernietigd mogen worden of dat ze niet van toepassing zijn, omdat dat zou leiden tot onverkooptbaarheid van het erfpachtrecht.’

Gaat u nog verder met het onderzoek?

‘Ik heb in mijn boek een overzicht gegeven van actuele rechtspraak over een aantal erfpachtkwesties, daar kan iedereen wat aan hebben. Ik ben als onderzoeker in dienst van de Open Universiteit en doe rechtsvergelijkend onderzoek naar erfpachtwetgeving in andere landen. Daarbij kijk ik met name naar onderwerpen die in Nederland niet wettelijk geregeld zijn, zoals bijvoorbeeld canonwetgeving of aankoop van bloot eigendom. Mogelijk kunnen we daar in Nederland wat van leren.’ ■