

Toelichting KNB-model Vestiging recht van erfpacht inzake Bancaire Richtlijn OD7844 BEP02

Versie 2 juli 2014

I. Algemeen

Dit model heeft als basis het al bestaande KNB model 'vestiging recht van erfpacht', kenmerk BEP01C. In het nieuwe model Vestiging recht van erfpacht inzake Bancaire Richtlijn OD7844 BEP02 is de 'Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013' (OD7844) van de NVB vertaald naar richtlijnconforme modelerfpachtvoorwaarden. In genoemde richtlijn geeft de NVB aan wat banken 'verantwoord financierbaar' achten met betrekking tot nieuw gevestigde particuliere erfpachtrechten woonruimte. Het KNB model BEP02 is door de NVB goedgekeurd. Dit houdt in dat uitgiften in erfpacht conform het model in beginsel financierbaar zijn. Maar uiteraard is de concrete financieringsbeslissing altijd aan de betreffende bank. Een notaris kan zich niet uitspreken over de financierbaarheid van een uitgifte, maar dient zijn cliënten daarvoor te verwijzen naar de bank.

II. Toepassingsgebied Bancaire richtlijn en model

KNB model BEP02 betreft de vestiging van een recht van erfpacht met betrekking tot woningen voor natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Gebruik van het model voor een gemengde bestemming woon/bedrijfsruimte is mogelijk, mits de gemengde bestemming niet tot gevolg heeft dat de financieringsaanvraag niet langer als 'particuliere financiering' wordt aangemerkt door de bank. Zie sub C en artikel 2 en de toelichtingen daarop.

De Bancaire Richtlijn schrijft voor dat de uitgifte in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd. Dit komt tot uitdrukking in artikel 1 van het model.

Richtlijn en model zien vooralsnog alleen op uitgifte in erfpacht van woonruimte door niet-overheden. Onder 'overheid' wordt hier uitsluitend verstaan het Rijk: provincies, gemeenten en waterschappen. De toelichting sub 1 van de comparitie vermeldt dit ook expliciet.

III. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3

Artikel 3 lid 1 legt de erfpachter een aantal verplichtingen op ten aanzien van de inrichting en ingebruikneming van de grond. Lid 2 bepaalt dat de eigenaar op verzoek van de erfpachter ontheffing kan verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde. De eigenaar kan aan deze ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 4 Het gebruik overeenkomstig de bestemming

Lid 4 opent de mogelijkheid voor de eigenaar om, indien hij op verzoek van de erfpachter ontheffing verleent van de in lid 1 genoemde verplichting/het verbod, daaraan voorwaarden te verbinden, waaronder herziening van de canon. In deze niet-periodieke herziening van de canon wordt uitsluitend de waardeverandering ten gevolge van de bestemmingswijziging verdisconteerd. Deze herziening laat de periodieke herziening op grond van artikel 8 onverlet.

Artikel 5 Instandhouding van de opstallen

Lid 5 opent de mogelijkheid voor de eigenaar om, indien hij op verzoek van de erfpachter ontheffing verleent van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden, hieraan voorwaarden te verbinden, waaronder de herziening van de canon. Indien de canon wordt herzien op grond van een ontheffing van een verbod als bedoeld in lid 2 (wijziging bouwvolume opstallen), wordt in deze niet-periodieke herziening uitsluitend

de waardeverandering ten gevolge van de wijziging van het bouwvolume verdisconteerd. Deze herziening laat de periodieke herziening op grond van artikel 8 onverlet.

Artikel 6 Canon

Artikel 6 biedt de keuze om in de vestigingsakte aan de erfpachter ofwel geen verplichting op te leggen tot het betalen van een canon, ofwel de verplichting op te leggen tot het betalen van een canon, ofwel te bepalen dat de canon voor de erfpachter voor de gehele duur van het erfpachtrecht wordt afgekocht. Voor het geval de verplichting tot het betalen van een canon wordt opgelegd, kan in lid 3 voor wat betreft het canonpercentage worden gekozen uit drie keuzeblokken.

Artikel 8 Periodieke herziening

Artikel 8 bevat drie keuzemogelijkheden. Ofwel de canon wordt niet periodiek herzien, ofwel de canon wordt periodiek herzien door de eigenaar, ofwel de canon wordt periodiek herzien op verzoek van de eigenaar of de erfpachter. In geval de vestigingsakte bepaalt dat canonherziening plaatsvindt, en de canon niet voor het einde van het tijdvak daadwerkelijk wordt herzien, geldt het bepaalde in de tweede zin van lid 1 van respectievelijk het tweede en derde keuzeblok.

Artikel 12 Overdracht, toedeling, splitsing, ondererfpacht en huur

Net als de Bancaire Richtlijn gaat het model uit van de vrije overdraagbaarheid van het erfpachtrecht (lid 1). De leden 2, 3 (behalve overdracht), 5 en 6 bieden de mogelijkheid om de daarin genoemde rechtshandelingen te onderwerpen aan toestemming van de eigenaar.

Artikel 13 Einde recht van erfpacht

In lid 1 sub a is de opzeggingsbevoegdheid van de erfpachter op grond van art. 5:87 lid 1 BW uitgesloten. Lid 1 sub b gaat over de opzeggingsbevoegdheid van de eigenaar. Art. 5:87 lid 2 bepaalt De eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

Indien de eigenaar het recht van erfpacht opzegt op een van de hiervoor genoemde gronden, wordt de hypotheekhouder in de gelegenheid gesteld om in de periode tussen de opzegging en het daadwerkelijke einde van het erfpachtrecht voor zover mogelijk aan de verplichtingen van de erfpachter te voldoen.

Indien vóór de door de eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het recht van erfpacht de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de eigenaar is weggenomen, en hem de kosten van exploiten zijn vergoed, treedt de opzegging niet in werking, en blijft het recht van erfpacht mitsdien ongewijzigd voortbestaan.

Artikel 15 Vergoedingsrecht bij einde erfpacht

Het model ziet uitsluitend op een uitgifte in erfpacht voor onbepaalde tijd. Daarnaast is het zo dat het model zowel opzegging door de erfpachter uitsluit als de mogelijkheid tot opzegging door de bloot-eigenaar beperkt tot de gevallen, genoemd in art. 5:87 lid 2 BW. Dit betekent dat het erfpachtrecht per saldo alleen eindigt in geval van opzegging door de bloot-eigenaar op grond van art. 5:87 lid 2 BW of de rechter de erfpacht beëindigt krachtens art. 5:97 BW (opheffing op grond van onvoorziene omstandigheden).

Art. 15 leden 1 t/m 5 hebben betrekking op de opzegging door de eigenaar op grond van art. 5:87 lid 2 BW, in welk geval de eigenaar verplicht is na het einde van de erfpacht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden.

Art. 15 lid 6 gaat over beëindiging door de rechter op grond van art. 5:97 BW, en biedt de mogelijkheid in de erfpachtvoorwaarden op te nemen dat de rechter een eventueel vergoedingsrecht dient vast te stellen.

Artikel 16 Niet-nakoming

Deze bepaling biedt de mogelijkheid de erfpachter te verplichten om in geval van een toerekenbare tekortkoming een boete te betalen.

Artikel 18 Wijziging erfpachtvoorwaarden

Dit artikel expliciteert dat elke wijziging of aanvulling van de erfpachtvoorwaarden, plaatsvindt bij notariële akte. Dit geldt ook voor de bestemmingswijziging van artikel 4 en de daaraan gerelateerde wijziging van de canon, en de wijziging van het bouwvolume en de daaraan gerelateerde herziening van de canon, als bedoeld in artikel 5.

Artikel 19 Model vestiging recht van erfpacht Bancaire Richtlijn OD7844

In dit artikel dient de notaris aan te geven of zijn akte volledig gelijklopend is aan het model, dan wel of de akte afwijkingen van en/of aanvullingen op het model bevat. In geval van afwijkingen en/of aanvullingen moeten aan de hand van het betreffende keuzeblok de bepalingen waarin die afwijkingen en/of aanvullingen zijn opgenomen, worden vermeld. Geef in geval van een afwijking ook aan waaruit deze aanvulling bestaat. Zie voor een tweetal voorbeelden de veel gestelde vragen over het model, die op knb.nl zijn gepubliceerd.

De bank checkt niet zelf de integrale akte op afwijkingen van en aanvullingen op van het model, maar gaat af op wat de notaris hierover in artikel 19 heeft opgenomen. Het nauwkeurig invullen van art. 19, al in de concept-akte van uitgifte, is dus voor de bank van essentieel belang voor het beoordelen van de financieringsaanvraag.