

# Erfpacht

J. Broese van Groenou

Eerste druk

Ars Aequi Libri 2020

ISBN 978-94-9319-914-9

NUR 822

© 2020, Ars Aequi Libri, Nijmegen.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Ars Aequi Juridische uitgeverij.

Voorzover het maken van reprografische veelevoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16b Auteurswet 1912 j° het Besluit van 27 november 2002, *Stb.* 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp).

Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de Stichting PRO (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp) te wenden. Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave ten behoeve van commerciële doeleinden dient men zich tot de uitgever te wenden.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, kan voor de afwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden auteur(s), redacteur(en) en uitgever(s) deswege geen aansprakelijkheid.

Omslagontwerp: Janine van Winden

# Voorwoord

Een kenmerk van het gebruiksrecht erfpacht is dat uit de onroerende zaak zoals een stuk grond en het gebruik dat daarvan wordt gemaakt, niet is af te lezen wie de eigenaar en wie de erfpachter van de grond is. Zoals Meijers schreef in een noot bij het arrest HR 26 februari 1915, W. 9864, *NJ* 1915, p. 625 (*Van de Vegtel/Nederlandsche Hervormde Gemeente*): ‘De uitoefening van een recht van erfpacht verschilt in den regel uiterlijk niet van de uitoefening van het recht van eigendom’.

De juridische status van de gebruiker van een onroerende zaak, of hij eigenaar is of een beperkt gerechtigde zoals een erfpachter, is alleen uit de openbare registers te achterhalen. Vanwege de lange duur van de gebruiksrechten en de uitgebreidheid van het toegestane gebruik is er voor de erfpachter zelf en voor de buitenwacht feitelijk geen verschil met eigendom.

Zodra het aankomt op de macht over de onroerende zaak, de beschikkingsbevoegdheid, is dat verschil er natuurlijk wel. Een houder van een gebruiksrecht op een onroerende zaak heeft andere bevoegdheden en verplichtingen dan een eigenaar van een onroerende zaak. En hij heeft rekening te houden met zijn verplichtingen jegens die andere gerechtigde, de grondeigenaar. Gezien de waarde die aan erfpachtrechten voor woningen en bedrijfsgebouwen als vermogensrechten wordt toegekend, en gezien de grote hoeveelheid langdurige erfpachtrechten die in Nederland bestaan, is het niet ondenkbaar dat gevorderde rechtenstudenten en praktijkjuristen met erfpachtrechten in aanraking komen en behoefte hebben aan informatie over deze rechten.

In dit cahier worden de aard van het gebruiksrecht erfpacht, de daaraan verbonden bevoegdheden en verplichtingen en de rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter uitgelegd en toegelicht met voorbeelden uit de rechtspraktijk.

Literatuur en jurisprudentie zijn tot 15 juli 2020 verwerkt.

J. Broese van Groenou

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b> .....	5
<b>Inhoudsopgave</b> .....	7
<b>Hoofdstuk 1 Het erfpachtrecht</b> .....	9
1.1 Inleiding .....	9
1.2 Plaatsbepaling in de wet .....	9
1.3 Erfpacht als beperkt recht .....	10
1.4 Erfpacht als goederenrechtelijke recht .....	10
1.5 Onderscheid met andere gebruiksrechten .....	12
1.6 De rechtsverhouding .....	14
1.7 Korte historie van het erfpachtrecht in Nederland .....	15
1.8 Voorbeelden van toepassingen van erfpacht .....	16
1.9 Rechtsbronnen .....	18
<b>Hoofdstuk 2 Ontstaan en duur van erfpachtrechten</b> .....	25
2.1 Ontstaan van erfpachtrechten door vestiging .....	25
2.2 Verkrijging van erfpachtrechten door verjaring .....	28
2.3 De duur van het recht .....	29
2.4 Regelingen bij het einde van de bepaalde duur .....	30
<b>Hoofdstuk 3 Canon en canonherziening</b> .....	35
3.1 De canonverplichting .....	35
3.2 De betalingsverplichting .....	36
3.3 Opzegging recht wegens wanbetaling canon .....	37
3.4 Canonherziening .....	39
3.5 Redelijkheid en billijkheid: jurisprudentie over canonherziening .....	41
3.5.1 Uitleg canonherzieningsbedingen .....	41
3.5.2 Bevoegdheid erfverpachter .....	42
3.5.3 Redelijke uitoefening bevoegdheid erfverpachter (redelijkheidstoetsing) ..	43
3.5.4 Redelijke canonherzieningsbedingen (inhoudstoetsing) .....	46
3.6 Eeuwigdurende erfpacht zonder canonherziening .....	49
<b>Hoofdstuk 4 De inhoud van erfpachtrechten</b> .....	53
4.1 Bevoegdheden en verplichtingen .....	53
4.2 De bouwplicht .....	53
4.3 Het vestigen van een recht van hypotheek, art. 3:228 BW .....	55
4.4 De verplichting tot onderhoud, art. 5:96 BW .....	57
4.5 De bevoegdheid tot verhuur, art. 5:94 BW .....	58
4.6 De verplichting tot zelfbewoning bij maatschappelijk gebonden eigendom .....	60
4.7 Het wijzigen van het gebruik of de bestemming van het recht, art. 5:89 lid 2 BW .....	63
4.8 De bevoegdheid tot overdracht en splitsing van het recht, art. 5:91 BW .....	65

<b>Hoofdstuk 5 Beëindiging van erfpachtrechten</b> . . . . .	71
5.1 Algemene regels over tenietgaan beperkte rechten . . . . .	71
5.2 Einde bepaalde duur, art. 5:86 BW . . . . .	72
5.3 Stilzwijgende voortzetting en opzegging, art. 5:98 BW . . . . .	73
5.4 Vergoeding waarde gebouwen, werken en beplantingen, art. 5:99 BW . . . . .	76
5.5 Beëindiging van het erfpachtrecht door opzegging. . . . .	78
5.6 Opzegging door de erfpachter, art. 5:87 lid 1 BW . . . . .	78
5.7 Opzegging door de erfverpachter, art. 5:87 lid 2 BW . . . . .	79
5.7.1 Inleiding art. 5:87 lid 2 BW . . . . .	79
5.7.2 Opzegging wegens ernstig tekortschieten. . . . .	80
5.7.3 Opzegging in het algemeen belang . . . . .	82
5.7.4 Vergoeding waarde recht na opzegging . . . . .	84
5.7.5 Retentierecht erfpachter, art. 5:100 lid 1 BW . . . . .	86
5.8 Opheffing door de rechter wegens onvoorziene omstandigheden, art. 5:97 BW . . . . .	86
5.9 Omzetting erfpacht in eigendom. . . . .	87
<b>Lijst van aangehaalde jurisprudentie</b> . . . . .	93
<b>Lijst van verkort aangehaalde literatuur</b> . . . . .	99