

VALKUILEN IN ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN

Het gevaar van een "verouderde" bindend advies clause in erfpachtvoorwaarden zoals deze nog door veel recreatieparken gehanteerd worden.

Inleiding

Nederland telt een groot aantal recreatieparken. Bezit een recreant een "vakantiehuisje" op een van die recreatieparken, dan is dat veelal op basis van erfpacht. In de overeenkomst (erfpachtakte) zijn meestal algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing verklaard en juist daarin kunnen valkuilen zitten. Vooral als de erfpachtakte al wat ouder is.

Recreant als consument

Een recreant die voor zijn recreatiewoning een erfpachtovereenkomst sluit met de eigenaar van de grond, doet dat over het algemeen niet beroepsmatig maar als "consument". Dat heeft tot gevolg dat de recreant verregaande bescherming geniet op grond van het Burgerlijk Wetboek. Vooral oudere erfpachtvoorwaarden kunnen in strijd komen met de huidige wettelijke regels die tot doel hebben de consument te beschermen. Bij erfpachtvoorwaarden is er meestal sprake van algemene voorwaarden als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek en juist daarvoor heeft de wetgever regels gegeven ter bescherming van de consument.

Algemene voorwaarden en consumentenbescherming

Sommige soorten bepalingen in algemene voorwaarden zijn volgens de wetgever zo bezwarend voor een consument, dat hij deze bij de invoering van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek in 1992 op de zogenaamde "zwarte" of "grijze" lijst heeft geplaatst. Bepalingen die op de zwarte lijst staan, worden zonder meer als onredelijk bezwarend aangemerkt en bepalingen op de grijze lijst worden vermoed onredelijk bezwarend te zijn, tenzij de gebruiker het tegendeel bewijst. Staat een bepaling in algemene voorwaarden op de zwarte lijst, dan is die bepaling zonder meer vernietigbaar. Een bindend advies clause is zo'n bepaling.

Bindend advies clause

Vooral in algemene erfpachtvoorwaarden die vóór 1992 zijn opgesteld komt regelmatig de bepaling voor dat de canon bij wijze van bindend advies door deskundigen zal worden vastgesteld, als de eigenaar van de grond en de erfpachter daarover zelf geen overeenstemming kunnen bereiken.

Zoals gezegd, staat een dergelijke bepaling in algemene (erfpacht)voorwaarden sedert 1992 op de zwarte lijst. Er heeft nog een overgangperiode van een jaar gegolden zodat iedereen zijn contracten kon aanpassen, maar op 1 januari 1993 was het echt afgelopen en werd een clause waarbij geschillen uitsluitend door middel van bindend advies worden beslecht als onredelijk bezwarend aangemerkt. En dat dat tot onaangename verrassingen voor de grondeigenaar kan leiden, blijkt uit de volgende zaak die recent aan de rechtbank Zutphen is voorgelegd.

Vernietiging van het bindend advies

In de erfpachtvoorwaarden was bepaald dat als de grondeigenaar en erfpachter het niet eens konden worden over de hoogte van de nieuwe canon, er drie deskundigen zouden worden benoemd om de nieuwe canon vast te stellen. Over de aanpassing van de canon werden partijen het onderling niet eens, de deskundigen werden benoemd en er werd een nieuwe canon vastgesteld. Die de erfpachter nog steeds te hoog vond. Pas toen het bindend advies was uitgebracht en het hem niet beviel, beriep de erfpachter zich op de wettelijke regels voor consumentenbescherming. De erfpachter riep achteraf de vernietiging van de bindend advies clause in en verzocht de rechtbank deze vernietiging te bekrachtigen. De rechtbank stelde de erfpachter in het gelijk. De rechtbank overwoog dat de erfpachtvoorwaarden niet de mogelijkheid boden om een andere weg te kiezen dan die van bindend advies. Zo'n bepaling staat op de zwarte lijst en is daarom vernietigbaar, zo oordeelde de rechtbank. Daarmee was het bindend advies van de baan en dus moest de grondeigenaar opnieuw beginnen om de canon verhoogd te krijgen, maar nu bij de rechtbank.

lees verder op pagina 2

vervolg pagina 1

Hoe wel?

Het is niet zo dat bindend advies helemaal niet meer is toegestaan in (erfpacht)overeenkomsten met consumenten. De bedoeling van de wetgever is geweest dat een consument moet kunnen kiezen tussen bindend advies of de gang naar de gewone rechter.

De grondeigenaar zal daarom in de erfpachtovereenkomst een ontsnappingsmogelijkheid moeten opnemen. De erfpachter-consument moet de keuze krijgen om geschillen over de erfpacht voor te leggen aan deskundigen in de vorm van bindend advies ofwel te kiezen voor beslechting door de gewone rechter. Is die laatste keuzemogelijkheid niet opgenomen, dan wordt de bindend advies clause als onredelijk bezwarend aangemerkt met alle gevolgen van dien.

Voorals uw erfpachttakten al wat ouder zijn, doet u er verstandig aan om te laten nagaan of de erfpachtvoorwaarden nog in alle opzichten voldoen aan de huidige wettelijke regels. Met name voor wat betreft algemene voorwaarden en de bescherming van consumenten. Alleen al een "ouderwetse" bindend advies clause kan heel vervelende gevolgen hebben, zoals uit het voorgaande blijkt. Maar er zijn nog meer onverwachte strijdigheden met de huidige wettelijke regels mogelijk. Doen die zich voor, dan is het raadzaam om uw erfpachtvoorwaarden aan te laten passen. Laat u dat na, dan loopt u de kans dat u bij een geschil met de erfpachter, bijvoorbeeld over de canonherziening, voor onaangename verrassingen komt te staan.

Mr. E.W. Baart

Advocaat
Sectie vastgoed
Van Diepen Van der Kroef Advocaten