

De notaris en erfpacht

Het is sterk aan te raden, eigenlijk noodzakelijk de notaris te betrekken bij een overeenkomst tot het vestigen van erfpacht en bij de koopakte van onroerende zaken belast met erfpacht. Bij voorkeur voordat partijen zich aan afspraken binden. De redenen daarvoor zijn:

1. erfpacht is complex (zie: download "Erfpacht is complex");
2. in 99% van de gevallen is sprake van een dominante bloot eigenaar; van de notaris mag je verwachten, dat hij boven partijen staat;
3. er circuleren ongunstige en/of oneerlijke en/of onduidelijke erfpachtvoorwaarden;
4. bij particuliere erfpacht, maar ook bij gevestigde marktpartijen van naam (bijvoorbeeld de Rijksvastgoeddienst, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten) van wie je het niet verwacht komen ondeugdelijke erfpachtvoorwaarden voor;
5. Alle stukken moeten boven tafel komen: ook een oorspronkelijke vestigingsakte en van toepassing zijnde algemene voorwaarden.

De notaris zal een onderscheid maken bij:

- de eerste uitgifte in erfpacht en verkoop van erfpacht van erfpachter tot erfpachter, waarbij marktconformiteit een rol speelt; hierbij is veelal sprake van een ernstige mate van bijziendheid: de juridische en economische effecten op de wat langere termijn worden door partijen en hun eventuele adviseurs onderschat;
- heruitgifte, verlenging met een erfpachttijdvak, wijzigingen tijdens de erfpacht, conversie en beëindiging van erfpacht; partijen zijn daarbij onderling meervoudig verbonden; van toepassing zijn de vele juridische en economische wetmatigheden (zie: download "Economische wetmatigheden bij erfpacht").

Elke notaris zal oog moeten hebben voor de twee meest voorkomende misstanden:

1. de meervoudige inflatievergoeding: èn inflatievergoeding via stijgende grondwaarde, èn inflatievergoeding door indexatie van de canon, èn inflatievergoeding via een opslag op het canonpercentage èn inflatievergoeding via aanpassing van de canon aan de grondwaardeontwikkeling.
2. de canon mede berekenen over de beperkingen van de erfpacht, zoals een beperking in duur en beperkingen door insnoerende bepalingen-en bperkingen van bebouwde grond.

De attitude van de notaris bij zijn advisering zal wel moeten wijzigen. Er zijn inmiddels te veel ondeugdelijke zaken rond erfpacht gepasseerd.

In het najaar van 2011 heeft de notaris een rol gekregen bij de toetsing van de erfpachtvoorwaarden in verband met de financiering van (particuliere) erfpacht.

november 2011