

Opzegging erfpacht

Stel dat een erfpachter zijn erfpachtvoorwaarden schendt. Levert dat dan voor de erfverpachter een ernstige tekortkoming op die opzegging van de erfpacht rechtvaardigt of zijn er nog andere omstandigheden die een rol kunnen spelen?

Deze vraag kwam onlangs aan de orde in een zaak bij de Rechtbank Rotterdam. Een erfpachter had zijn woning in strijd met een verhuurverbod in de erfpachtvoorwaarden tijdelijk verhuurd. De erfverpachter was daar achter gekomen en ging tot opzegging van de erfpacht over. Aansluitend werd ontruiming van de woning gevorderd.

De Rechtbank was van oordeel dat het illegaal verhuren van een woning in beginsel een ernstige tekortkoming in de nakoming van de erfpachtvoorwaarden oplevert, die opzegging van de erfpacht kan rechtvaardigen. Dat neemt niet weg dat de Rechtbank uiteindelijk moet beoordelen of de tekortkoming voldoende ernstig is om de erfpacht te beëindigen. Dat betekent dat omstandigheden die zich vóór maar ook na de opzegging hebben voorgedaan, worden meegewogen.

In deze zaak waren de volgende omstandigheden van belang:

1. De tekortkoming was van korte duur. Kort na de opzegging is de erfpachter de woning weer zelf gaan bewonen, waardoor de verhuur van de woning nog geen twee maanden had geduurd;
2. De tekortkoming was slechts in beperkte mate verwijtbaar, nu de erfpachter niet wist dat sprake was van een verhuurverbod;
3. De verwachting is reëel dat de erfpachter de woning in de toekomst niet opnieuw zal verhuren, noch op een andere manier in strijd met de erfpachtvoorwaarden zal handelen;
4. De erfverpachter had de erfpachter er niet van op de hoogte gesteld dat hij de illegale verhuur dermate ernstig vond dat dit in zijn visie opzegging van de erfpacht zou rechtvaardigen, laat staan dat hij de erfpachter enige tijd had geboden om de illegale verhuur te beëindigen.

Op grond van deze omstandigheden was de Rechtbank van oordeel dat de tekortkoming van de erfpachter niet dermate ernstig was, dat deze tot een beëindiging van de erfpacht kon leiden.

Daarbij loopt de Rechtbank in de pas met de jurisprudentie die er op het gebied van opzegging van erfpacht is. Hierbij wordt aan het volgende getoetst:

1. is de verwachting dat de verplichting in de toekomst wel kan worden nagekomen;
2. is er vrees voor herhaling;
3. is de overtreding verwijtbaar;
4. heeft de erfverpachter duidelijk gemaakt dat hij de overtreding ernstig vond;
5. heeft hij gelegenheid gegeven tot ongedaan making.

Erfverpachters dienen er dus rekening mee te houden dat, ook al is sprake van een schending van de erfpachtvoorwaarden, dit niet meteen betekent dat deze tekortkoming voldoende ernstig is om de erfpacht te beëindigen. Een belangrijke tip voor de erfverpachter is in ieder geval dat hij bij schending van de erfpachtvoorwaarden aan de erfpachter duidelijk maakt dat hij de overtreding ernstig vindt en dat hij gelegenheid geeft om de overtreding ongedaan te maken.

Wel heeft de Rechtbank in deze zaak voor wat betreft één van de meegewogen omstandigheden nogal “meegedacht” met de erfpachter door te overwegen dat de illegale verhuur slechts in beperkte mate verwijtbaar was. De erfpachter stelde dat hij niet bij het verhuurverbod had stilgestaan en daarom ook niet van het verbod op de hoogte was. Dit terwijl het verhuurverbod uitdrukkelijk in de erfpachtvoorwaarden was opgenomen. In zoverre valt op de beoordeling van de verwijtbaarheid van de tekortkoming nog wel het nodige af te dingen.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)