

# Normenkader beoordeling informatieverstrekking erfpachtrechten voor wonen

## Normenkader beoordeling informatieverstrekking

Voor consumenten is het van belang dat zij beschikken over informatie die hen in staat stelt een adequate beoordeling van het product te maken. Om deze beoordeling te kunnen maken moet de verstrekte informatie correct, duidelijk en niet misleidend zijn. Deze normen zijn vastgelegd in artikel 4:20 en 4:19 van de Wft. In 1 en 2 volgt een toelichting op deze normen.

*Artikel 4:20 Wft: informatie die relevant is voor een adequate beoordeling*

## Relevante informatie

Welke informatie relevant is voor een consument, verschilt per productsoort. Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft beoordeeld welke kenmerken van een erfpachtovereenkomst relevant zijn voor de consument. De consument moet in ieder geval over deze aspecten worden geïnformeerd om een adequate beoordeling te kunnen maken. De informatie over deze aspecten is daarom relevante informatie.

De relevante informatie dient correct, duidelijk en niet-misleidend te zijn. Daarnaast dient de informatie tijdig aan de consument te worden verstrekt.

Hieronder staat een aantal kenmerken en gebeurtenissen die invloed hebben op de werking en de prijs van de erfpachtovereenkomst. De consument dient deze aspecten van een erfpachtproduct te kennen voor hij over kan gaan tot vestiging van het recht. De informatie over deze aspecten is daarom relevante informatie.

Informatie over de zaak waarop het erfpachtrecht is gevestigd

- Perceel
- Bebouwing
- Staat van bebouwing
- Publiekrechtelijke bestemming
- Publiekrechtelijke beperkingen
- Zakenrechtelijke beperkingen
- Verbintenisrechtelijke beperkingen

Informatie ten aanzien van de elementen die de hoogte van de canon bepalen

- Waarde van de Zaak en grondslag van de canon
- Berekeningsmethode van de canon en canonbedrag
- Hoogte van het canonpercentage en wijze van vaststelling daarvan
- (Administratieve) kosten die voor het erfpachtrecht in rekening wordt gebracht
- Beperkingen ten opzichte van vol eigendom
- Depreciatiefactor en depreciatie per beperking
- Moment van canonherziening
- Wijze waarop de canon wordt herzien

- Indexatie en verlaging van het canonpercentage dat dit meebrengt

Informatie ten aanzien van gebeurtenissen die gevolgen (kunnen) hebben voor het erfpachtrecht

- Wijziging van het gebruik
- Wijziging van de bebouwing
- Splitsing van het erfpachtrecht
- Vestiging van appartementsrechten
- Beëindiging van het erfpachtrecht

Informatie ten aanzien van overige belangrijke onderdelen van de erfpachtovereenkomst

- Opstalvergoeding
- Berekening van de opstalvergoeding
- Duur van het recht
- Opzegmogelijkheden
- Opzegtermijn

### **Tijdig**

Informatie over de relevante kenmerken van het erfpachtrecht dienen tijdig, voorafgaande aan het sluiten van de vestigingsovereenkomst, te worden verstrekt. Dit kan bijvoorbeeld door deze op te nemen in een brochure, of in de uitnodiging een vestigingsaanbod te doen. De relevante informatie dient door de erfpachter aan een opvolgende erfpachter te worden versterkt voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst. In de akte dient de plicht hiertoe opgenomen te worden. De erfverpachter blijft echter aansprakelijk indien de opvolgende erfpachter de relevante informatie niet heeft gekregen. Hierdoor verkrijgt de consument alle relevante informatie voordat hij tot koop van het erfpachtrecht overgaat.

*Vgl. Artikel 4:19 Wft: correct, duidelijk en niet misleidend*

### **Duidelijke informatie**

De relevante kenmerken van de erfpachtpropositie moeten duidelijk zijn voor de consument. Dit houdt in dat informatie over deze kenmerken vindbaar, begrijpelijk en evenwichtig moet zijn.

#### *Vindbaar*

De vindbaarheid van informatie hangt af van de structuur van de informatiedocumenten. Het is van belang dat deze goed gestructureerd zijn, waarbij de inhoud op een logische manier wordt gepresenteerd. Ook moeten informatiedocumenten onderling een duidelijke samenhang vertonen. Door het gebruik van duidelijke (tussen)kopjes, aangevuld met een leeswijzer, wordt de consument beter gefaciliteerd in het vinden van de informatie. SEBA acht het noodzakelijk dat de informatie ten minste de bovengenoemde kenmerken bevat die op een heldere en simpele wijze wordt gepresenteerd.

#### *Begrijpelijk*

Begrijpelijke informatie bevat zo min mogelijk moeilijke termen en juridisch jargon. Door moeilijke begrippen eenvoudig uit te leggen en korte zinnen te gebruiken kunnen consumenten de informatie beter begrijpen.

#### *Evenwichtig*

Zowel de voordelen als de nadelen (risico's) van een product dienen een vergelijkbaar aandeel te hebben in informatieverstrekking. Dit betekent dat wanneer er een voordeel van het erfpachtrecht genoemd wordt, de nadelen die hiermee samenhangen ook genoemd moeten worden. Zeker wanneer het document zich hiervoor qua omvang goed leent.

Informatiedocumenten die de kenmerken van het erfpachtrecht toe lichten, moeten zelfstandig voldoen aan alle wettelijke eisen die aan informatie voor financiële producten door de Wft wordt gesteld. Dat betekent bijvoorbeeld dat een brochure zelf alle relevante kenmerken van een erfpachtrecht duidelijk moet beschrijven, inclusief de risico's. Deze relevante kenmerken moeten op een correcte, duidelijke en niet-misleidende wijze worden weergegeven. De consument komt op deze manier niet voor onaangename verrassingen te staan als hij, meestal laat in het keuzeproces, de algemene voorwaarden leest of het product uitgelegd krijgt door zijn adviseur.

### **Misleidende informatie**

Niet-duidelijke informatie kan ook misleidende informatie zijn. Bijvoorbeeld wanneer de lezer op het verkeerde been wordt gezet. De Afm heeft een leidraad "niet misleidende informatie" gepubliceerd. In deze leidraad staan voorbeelden van informatie die misleidend is. SEBA refereert voor zover van toepassing hieraan. De leidraad is te vinden op de website van de AFM onder Professionals > Publicaties> Rapporten> Leidraad misleiding.

### **Correcte informatie**

Krijgt de consument wat hem wordt verteld op de website, in de brochure en in de erfpachtvoorwaarden? Het is van belang dat de informatieverstrekking die de consument tot zijn beschikking heeft in overeenstemming is met de kenmerken die het product in werkelijkheid heeft. Dit betekent onder andere dat de informatie op de website en in brochures overeenkomt met de productkenmerken.