

Gemeente mag acceptatietermijn van 3 maanden voor overstapaanbieding hanteren

De rechtbank Amsterdam heeft in kort geding uitspraak gedaan dat de gemeente de beslistermijn van 3 maanden (nu tijdelijk 6 maanden vanwege Corona) mag hanteren om de overstapaanbieding te accepteren. Het SEBA kort geding was door 2 erfpachters aangespannen die in januari 2020 een aanbieding van de gemeente hebben ontvangen en nu in juli een besluit moeten nemen om de aanbieding te accepteren of niet.

De erfpachters stelden in kort geding dat ze het aanbod nu niet kunnen accepteren, omdat nog niet bekend is of dit een redelijk en marktconform aanbod is. De erfpachters kunnen geen weloverwogen keuze maken omdat sprake is van onvoldoende transparantie en onvoldoende betrouwbare informatie. Hiervoor moet er eerst duidelijkheid komen in de lopende bodemprocedure (Erfpacht Claim Schade Grondwaardebeleid). Ook moet uit het onlangs ingestelde onderzoek naar aanleiding van het SEBA volksinitiatief blijken of de consumentenbescherming voldoende gewaarborgd is. De erfpachters wilden dan ook de uitkomst van de bodemprocedure kunnen afwachten, alvorens de aanbieding te accepteren of niet.

De kortgeding rechter oordeelt dat de 3 maanden termijn die de gemeente hanteert niet in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. De kortgeding rechter acht de uitvoering van de overstapregeling door de gemeente van groter belang dan het individuele belang van erfpachters.

De rechtbank volgt de gemeente in meerdere, naar het oordeel van SEBA niet hard gemaakte, stellingen, zonder in te gaan op hetgeen door de erfpachters daartegen is aangevoerd. Zo acht de rechtbank de kans nagenoeg nihil dat er in de Claim-zaak een uitspraak zal zijn voordat alle aanbiedingen zijn gedaan. Dit terwijl de gemeente zelf heeft aangegeven dat dat nog wel meerdere jaren zal duren. Ook acht de rechter niet evident dat de erfpachter onder druk staat te accepteren, terwijl wel het feit wordt geconstateerd dat de prijs voor overstap bij niet aanvaarden twee maal zo hoog zal zijn. Dat die nieuwe prijs invloed heeft op de waarde van het erfpachtrecht in de toekomst wordt door de rechtbank ongemotiveerd gepasseerd. Al met al acht SEBA de uitspraak onbevredigend en te veel gebaseerd op door de gemeente gestelde, maar zeker niet bewezen en zelfs niet aannemelijk gemaakte feiten.

De kortgeding rechter volgt de gemeente in het standpunt dat indien uit de bodemprocedure blijkt dat hier aanleiding voor is (lees: dat het aanbod van de gemeente niet redelijk en marktconform blijkt te zijn geweest), de erfpachters die de aanbieden wel hebben geaccepteerd dan een vordering kunnen instellen tot vernietiging van de akte en/of tot betaling van schadevergoeding.

Deze overweging in het vonnis is van belang voor erfpachters, omdat hiermee het accepteren van de overstapaanbieding onder de tijdsdruk van de 3 maanden, niet betekent dat de erfpachter hiermee akkoord gaat dat het aanbod ook redelijk en marktconform is. Hij doet dit uitsluitend om verdere schade te beperken. Dit ondersteunt de eis in de bodemprocedure hierover.

Gezien de in de ogen van SEBA onjuiste feitelijke onderbouwing van het vonnis, wordt het instellen van hoger beroep momenteel onderzocht. De termijn daarvoor bedraagt vier weken.