

Basiskennis zakelijke rechten:

De basis van het erfpacht is terug te vinden in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. In boek 5 BW zijn de zakelijke rechten geregeld, onder de zakelijke rechten vallen onder andere:

- Eigendom;
- Erfpacht;
- Recht van opstal.

Art 5:1 BW bepaalt dat eigendom het meest omvattende recht is dat een persoon op een zaak kan hebben. Erfpacht en het recht van opstal zijn zogenaamde beperkte rechten die de rechthebbende daarop slechts bepaalde specifieke bevoegdheden toekennen, waarbij het eigendom van de onroerende zaak waarop het beperkte recht is gevestigd aan een ander toebehoort; de eigenaar.

Eigendom:

De eigenaar is bevoegd de zaak met uitsluiting van ieder ander te gebruiken. Hij is tevens bevoegd om over zijn eigendomsrecht te beschikken, wat inhoudt dat hij de zaak mag vervreemden (in eigendom overdragen aan een ander; verkopen) en hij mag de zaak bezwaren er een beperkt recht op vestigen, zoals in erfpacht uitgeven of er opstalrechten op vestigen ten behoeve van een derde.

Erfpacht:

Volgens art. 5:85 BW is erfpacht een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de grond van een ander te houden en te gebruiken. Erfpacht wordt via de notaris gevestigd en ook kan weer worden bepaald dat de eigenaar van de grond een vergoeding ontvangt; de canon. Meestal worden erfpacht en recht van opstal in combinatie gevestigd, bij woningbouw.

Recht van opstal:

Volgens art. 5:101 BW is opstal een zakelijk recht om in, op of boven andermans eigendom, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Een opstalrecht wordt gevestigd via de notaris en in de akte kan worden bepaald dat de opstaller verplicht is de eigenaar van de grond een bepaalde vergoeding te betalen; de retributie.

Verschil:

Een belangrijk verschil met het recht van opstal is dat bij het recht van erfpacht de eigendom van de opstallen en van de grond niet gesplitst zijn; de eigenaar van de grond wordt volgens de hoofdregel van art. 5:20 sub e dus eveneens eigenaar van de zich daarop bevindende opstallen. Dat wil niet zeggen dat de eigenaar het genot van zijn eigendom kan uitoefenen. Integendeel zelfs, want zolang de erfpacht voortduurt heeft de erfpachter met uitsluiting van de eigenaar het volle genot. De eigenaar heeft slecht het 'bloot eigendom'.

Het erfpachtrecht is overdraagbaar, echter in de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpacht niet zonder toestemming van de eigenaar kan worden overgedragen.

Einde erfpacht:

Het erfpachtrecht eindigt door tijdsverloop (meestal 50 jaar), opzegging of opheffing. Na het einde van de erfpacht komen de grond en de opstallen in principe ter vrije beschikking

van de eigenaar. Echter art. 5:99 BW bepaalt dat er sprake is van een vergoeding van de waarde van de nog aanwezige opstallen:

Lid 1: na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.