

Oude erfpacht, nieuwe toets: hoe art. 6:233 BW oude bedingen weer tot leven wekt

Wenk bij ECLI:NL:HR:2025:1864



Inleiding

Het arrest van 5 december 2025 draait om een klassiek maar actueel thema: de erfpacht in Amsterdam. Al sinds het begin van de vorige eeuw geeft de gemeente grond uit in voortdurende erfpacht. Dat systeem kent een ingebakken spanning: na afloop van een tijdvak mag de gemeente de canon herzien. Voor erfpachters betekent dat onzekerheid over toekomstige woonlasten, soms met forse stijgingen.

In de zaak stonden vier erfpachters tegenover de gemeente. Hun erfpachtrechten vielen onder verschillende regimes: de oude Algemene Bepalingen 1937 (AB1937) en de latere Algemene Bepalingen 2000 (AB2000).

Toen de gemeente in 2015 een overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht introduceerde, accepteerden zij het aanbod, maar betwistten de redelijkheid van de canonherzieningsbedingen. Hun kernpunt: deze bepalingen waren onvoldoende transparant en lieten ruimte voor onaanvaardbare verhogingen.

De rechtbank en het hof wezen hun vorderingen af. Het hof oordeelde dat de AB1937 niet meer getoetst hoefden te worden aan de Europese Richtlijn 93/13 inzake oneerlijke bedingen, omdat die voorwaarden al in 1941 van toepassing waren verklaard. Voor de AB2000 vond het hof dat het canonherzieningsbeding niet onredelijk bezwarend was: het was democratisch vastgesteld, transparant en voorzien van waarborgen zoals deskundigen en rechterlijke toetsing.

De Hoge Raad bracht nuance. Voor eiser 1, die onder de AB1937 viel, had het hof een cruciale toetsing gemist. Want hoewel de Richtlijn niet van toepassing is op overeenkomsten van vóór 1994, geldt art. 6:233 BW sinds 1993 wél voor algemene voorwaarden die al eerder werden gebruikt. Dat betekent dat ook oude erfpachtbepalingen vernietigd kunnen worden als ze onredelijk bezwarend zijn. Het hof had dit moeten onderzoeken. Daarom vernietigde de Hoge Raad het arrest van het hof voor zover het eiser 1 betrof.

Voor de andere erfpachters, onder de AB2000, bleef het oordeel van het hof overeind: het canonherzieningsbeding is niet onredelijk bezwarend. De waarborgen en de context van gemeentelijk beleid maken dat de erfpachter voldoende beschermd is.

De uitkomst is dus tweeslachtig: een gedeeltelijke overwinning voor eiser 1, maar geen doorbraak voor de anderen.

Wenk

Dit arrest laat zien hoe erfpacht niet alleen een financieel-technisch vraagstuk is, maar ook een juridisch verhaal over tijd, traditie en toetsing. Het canonherzieningsbeding – ooit ontworpen in de jaren '30 en '40 – blijkt in 2025 nog steeds onderwerp van strijd. Dat roept een fundamentele vraag op: hoe gaan we om met bepalingen die decennia geleden zijn opgesteld, maar vandaag de dag nog steeds doorwerken in de rechtspraktijk?

De Hoge Raad maakt hier een belangrijk onderscheid:

- De Europese Richtlijn 93/13 beschermt consumenten tegen oneerlijke bedingen, maar geldt alleen voor overeenkomsten na 1994;

- Art. 6:233 BW daarentegen heeft een bredere reikwijdte: sinds 1993 is het van toepassing op alle algemene voorwaarden die toen al in gebruik waren. Daarmee worden ook oude bepalingen, zoals de AB1937, alsnog vatbaar voor toetsing.

Praktijk

Het arrest vertelt dus een verhaal van juridische continuïteit én correctie. Oude contracten zijn geen afgesloten hoofdstuk; ze blijven onderworpen aan hedendaagse normen van redelijkheid en billijkheid. Voor erfpachters betekent dit dat zij niet machteloos staan tegenover bepalingen die ooit onaantastbaar leken. Voor gemeenten en andere contractpartijen is het een waarschuwing: het verleden ontslaat je niet van de verplichting om ook nu transparant en evenwichtig te handelen.

Wat dit arrest bijzonder maakt, is dat het de spanning blootlegt tussen historische contractpraktijk en hedendaagse rechtsbescherming.

Het canonherzieningsbeding was ooit een vanzelfsprekend instrument van gemeentelijk beleid. Maar in een tijd waarin woonlasten en betaalbaarheid centraal staan, wordt de vraag gesteld of zulke bepalingen nog passen bij de huidige rechtsorde. De Hoge Raad zegt: ja, ze mogen bestaan, maar ze moeten wel langs de lat van art. 6:233 BW worden gelegd.

BDS Advocatuur
info@bdsadvocatuur.nl
Stadsplateau 27
3521 AZ Utrecht



B/DS™