

RVR 2026/78

Ambtshalve toetsing algemene voorwaarden. Dient de kantonrechter de algemene erfpachtvoorwaarden amtsshalve te toetsen aan het consumentenrecht?

Rb. Amsterdam 26-05-2026, ECLI:NL:RBAMS:2026:5625

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum	26 mei 2026
Magistraten	Mr. J.H.J. Evers
Zaaknummer	12157594 \ CV EXPL 26-4522
JCDI	JCDI:BSD124817:1
Vakgebied(en)	Burgerlijk procesrecht / Algemeen Goederenrecht / Genotsrechten Vermogensrecht / Europees vermogensrecht Verbintenissenrecht / Overeenkomst
Brondocumenten	ECLI:NL:RBAMS:2026:5625, Uitspraak, Rechtbank Amsterdam, 26-05-2026
Wetgang	Art. 6:233 aanhef en onder a BW

Essentie

Erfpachtvoorwaarden. Onbetaalde erfpachtcanon. Ambtshalve toetsing algemene voorwaarden. Onevenredig bezwarend beding. Cumulatieve toetsing.

Dient de kantonrechter de algemene erfpachtvoorwaarden amtsshalve te toetsen aan het consumentenrecht? Zijn de boetebedingen onevenredig bezwarend?

Samenvatting

Gedaagden hadden betaling van de verschuldigde erfpachtcanon achterwege gelaten. De gemeente Amsterdam, erfverpachter en eiser in deze procedure, vorderde betaling van de resterende erfpachtcanon, vermeerderd met (wettelijke) rente, buitengerechtelijke kosten en een proceskostenveroordeling. Tegen gedaagden werd verstek verleend.

Ktr.: De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zijn aan te merken als algemene voorwaarden in de zin van art. 6:231 onder a BW. Zij zijn van toepassing verklaard na 31 december 1994. Ambtshalve toetsing aan art. 6:233 aanhef en onder a BW is derhalve aan de orde. Een betoog van de gemeente dat het consumentenrecht niet van toepassing is omdat het recht van erfpacht in eerste instantie is gevestigd ten gunste van een rechtspersoon, legt de kantonrechter naast zich neer.

De kantonrechter toetst de algemene voorwaarden aan het in art. 6:233 aanhef en onder a BW bepaalde. Zij bevatten onder andere bepalingen inhoudende dat de gemeente, bij een betalingsachterstand, aanspraak kan maken op de wettelijke rente (art. 6 lid 6) en een aanvullende boete ter hoogte van tienmaal de canon en een

dagelijkse boete van ten hoogste drie procent (art. 29 leden 1 en 3) - de cumulatieve dagelijkse boete is niet gemaximeerd. Daar het boetebeding en het rentebeding naast elkaar kunnen worden toegepast, dient cumulatief getoetst te worden. De kantonrechter oordeelt dat deze boetebepaling onevenredig bezwarend voor de erfpachter is. Als gevolg van de cumulatieve aard van de bepalingen, kunnen zowel het boete- als het rentebeding geen toepassing vinden, oordeelt de kantonrechter.

Ook het kostenbeding kan geen toepassing vinden. Op grond van de algemene voorwaarden (art. 28) kan de gemeente de invorderingskosten bij de consument in rekening brengen - omvattende zowel de gerechtelijke als buitengerechtelijke kosten. Een dergelijke afwijking van dwingendrechtelijke wettelijke regelingen ten nadele van een consument is op grond van vaste rechtspraak oneerlijk en kan dus geen toepassing vinden. Op grond van de Europeesrechtelijke terugvalleur, kan de gemeente geen aanspraak meer maken op de reguliere wettelijke regeling.

De kantonrechter wijst de hoofdsom toe. De rentevordering en vordering proceskostenveroordeling worden afgewezen.

Verwant oordeel

Zie ook:

- HvJ EU 8 december 2022, ECLI:EU:C:2022:971, C-625/21 (*VB v. Gupfinger*): prejudiciële vraag. Terugvalleur. Geen beroep op vaste nationaalrechtelijke regeling bij vernietiging onredelijk bezwarend beding;
- HvJ EU 21 april 2016, ECLI:EU:C:2016:283, C-377/14 (*Radlinger*): prejudiciële vragen. Cumulatieve toetsing bedingen in algemene voorwaarden. Alle bedingen kunnen geen toepassing vinden;
- HR 5 december 2025: ECLI:NL:HR:2025:1864, *NJ* 2026/142, m.nt. C.M.D.S. Pavillon: ambtshalve toetsing algemene erfpachtvoorwaarden;
- HR 23 mei 2025, ECLI:NL:HR:2025:820, *NJ* 2025/186, m.nt. C.M.D.S. Pavillon (*Lieven de Key*): een beding dat de gebruiker het recht geeft alle kosten in rechte bij de consument in rekening te brengen is oneerlijk. Prejudiciële vragen aan HvJ EU;
- HR 10 februari 2023: ECLI:NL:HR:2023:198, *NJ* 2023/177, m.nt. C.M.D.S. Pavillon: afwijking dwingendrechtelijke wettelijke regeling ten nadele van consument is onredelijk bezwarend.

Zie anders:

- Hof Amsterdam 13 januari 2026: ECLI:NL:GHAMS:2026:89: of een

Wenk

Dit vonnis maakt deel uit van een reeks vonnissen van dezelfde dag over gelijksoortige erfpachtkwesties (ECLI:NL:RBAMS:2026:5628, ECLI:NL:RBAMS:2026:5630, ECLI:NL:RBAMS:2026:5629, en het onderhavige vonnis).

Centraal staat de ambtshalve toetsing van de algemene erfpachtvoorwaarden door de kantonrechter aan het in artikel 6:233 aanhef en onder a BW bepaalde.

Ambtshalve toetsing erfpachtvoorwaarden

De gemeente Amsterdam stelt dat het consumentenrecht niet van toepassing is op de onderhavige algemene erfpachtvoorwaarden, omdat het recht van erfpacht in eerste instantie is gevestigd ten gunste van een rechtspersoon. De kantonrechter gaat hier niet verder op in en legt dit betoog impliciet naast zich neer door over te gaan tot ambtshalve toetsing.

Uit art. 6:231 sub c BW volgt dat als een 'wederpartij' wordt aangemerkt diegene die de gelding van de algemene voorwaarden heeft aanvaard. Door het overnemen van het erfpachtrecht heeft de consument dit gedaan. De gemeente Amsterdam kan na overdracht van het erfpachtrecht nog steeds als gebruiker aangemerkt worden. Door overdracht van een zakelijk recht van een rechtspersoon op een natuurlijk persoon kan derhalve het consumentenrecht van toepassing worden. Dat het recht aan de zaak verbonden is en niet aan een persoon is niet van belang. Ook erfpachtvoorwaarden kunnen (ambtshalve) getoetst worden aan art. 6:233 aanhef en onder a BW (zie het onder 'Zie ook' opgenomen arrest van de Hoge Raad van 5 december 2025, r.o. 3.2.2). Opmerkelijk is dat de rechtbank constateert dat toetsing slechts mogelijk is indien de algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard na 1994.

Boetebeding en cumulatieve toetsing

De kantonrechter oordeelt dat het boetebeding (tienmaal de canon en een aanvullende dagelijkse boete ter hoogte van maximaal drie procent van de canon, zonder cumulatief maximum) onredelijk bezwarend is in de zin van art. 6:233 aanhef en onder a BW en derhalve geen toepassing kan vinden.

Dit boetebeding kan toepassing vinden naast het rentebeding en moet derhalve als geheel worden beoordeeld (zogenaamde cumulatieve toetsing). Het op zichzelf bezien niet onredelijk bezwarend zijnde rentebeding wordt meegetrokken door het boetebeding en kan derhalve eveneens geen toepassing vinden.

De verplichting tot cumulatieve toetsing van gelijktijdig van toepassing zijnde bedingen in algemene voorwaarden staat op grond van Europese rechtspraak buiten twijfel (zie het onder 'Zie ook' opgenomen *Radlinger*-arrest van het Europese Hof van Justitie, r.o. 95). Niet van belang is of op al deze bepalingen daadwerkelijk een beroep wordt gedaan (eveneens r.o. 95), zoals in deze zaak het geval lijkt te zijn ten aanzien van het boetebeding. Alle bedingen moeten vervolgens buiten toepassing blijven, zelfs indien zij individueel niet als oneerlijk aan te merken zijn (r.o. 100 van *Radlinger*).

Kostenbeding en proceskosten

In de algemene voorwaarden is tevens bepaald dat de gemeente alle kosten (inhoudende zowel gerechtelijke, als buitengerechtelijke kosten) kan verhalen op de erfpachter. Ten aanzien van dit beding oordeelt de kantonrechter dat het oneerlijk is in de zin van art. 6:233 aanhef en onder a BW. Immers, zo redeneert de kantonrechter, wijkt deze bepaling af van de dwingendrechtelijke, wettelijke regeling dienaangaande en is een dergelijke bepaling oneerlijk. Zij verwijst ter onderbouwing naar het onder 'Zie ook' opgenomen arrest van de Hoge Raad van 10 februari 2023 (r.o. 3.8.4). Een beding dat de gebruiker het recht geeft alle kosten in rechte

bij de consument in rekening te brengen is oneerlijk in de zin van Richtlijn 93/13/EEG en art. 6:233 aanhef en onder a BW (in dezelfde lijn het onder 'Zie ook'opgenomen arrest van de Hoge Raad van 23 mei 2025, r.o. 3.1.6). Op grond van de 'terugvalleer' wijst de kantonrechter de vordering tot veroordeling in de proceskosten af (zie bijvoorbeeld het onder 'Zie ook'opgenomen arrest van het Europese Hof van Justitie van 8 december 2022, r.o. 42).

De Hoge Raad heeft in het voornoemde arrest van 23 mei 2025 besloten een prejudiciële vraag te stellen aan het Europese Hof van Justitie over de vraag of de 'terugvalleer' met zich brengt dat niet langer een beroep op nationaalrechtelijke proceskostenveroordeling gedaan kan worden, indien een kostenbeding wordt vernietigd op grond van oneerlijkheid. Het Europese Hof van Justitie heeft deze vragen nog niet beantwoord. Bij arrest van 12 januari 2026 stelde het Hof Amsterdam vanwege deze onduidelijkheid over de rechtsgevolgen een partij in staat zich hier verder over uit te laten (zie onder 'Zie anders', r.o. 6.66). De kantonrechter neemt een voorzet in dit vonnis.

Praktijk

Dit vonnis is een voorbeeld van toetsing van algemene erfpachtvoorwaarden aan art. 6:233 aanhef en onder a BW. Van belang voor de praktijk is de vaststelling dat de algemene erfpachtvoorwaarden van een erfpachtrecht dat wordt gevestigd ten gunste van een rechtspersoon, maar vervolgens wordt verkocht aan een consument, kunnen worden getoetst aan het consumentenrecht. Ook moet men zich bewust zijn van het risico van cumulatieve toetsing van bedingen in de algemene voorwaarden. Eventueel moeten ook bepalingen die op zichzelf bezien niet onredelijk bezwarend zijn buiten toepassing gelaten worden. Dit is, zoals in de jurisprudentie ook wordt opgemerkt, bedoeld als sanctie op het gebruik van dergelijke bedingen en ter ontmoediging daarvan. Tevens doet de rechtbank een voorzet op de kwestie over de proceskostenveroordeling na vernietiging van een kostenbeding in de algemene voorwaarden.

B. de Smit

Partij(en)

Vonnis in de zaak van

De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, te Amsterdam, eisende partij, gemachtigde: M.J. van Twuijver,

tegen

1. [Gedaagde 1],
2. [Gedaagde 2],

gedaagde partijen, hierna samen te noemen: [gedaagden], niet verschenen.

Uitspraak

Kantonrechter:

1. De procedure

1.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 18 maart 2026, met producties,
- het tegen [gedaagden] verleende verstek.

1.2.

Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De beoordeling

2.1.

Gemeente Amsterdam vordert in deze procedure onbetaald gelaten erfpachtcanon, vermeerderd met rente en kosten, verminderd met betalingen. De betalingen zijn eerst in mindering gebracht op de rente en kosten en daarna op de hoofdsom. De resterende hoofdsom bedraagt € 2.645,88.

2.2.

Gemeente Amsterdam stelt zich op het standpunt dat ambtshalve toetsing aan het consumentenrecht niet aan de orde is, omdat erfpacht een beperkt zakelijk recht is dat op de onroerende zaak rust. Dat recht is niet aan een persoon verbonden, maar aan de zaak. Nu het recht van erfpacht destijds is gevestigd ten gunste van een rechtspersoon en niet ten gunste van een consument, is geen sprake van een consumentenovereenkomst, aldus Gemeente Amsterdam.

2.3.

Vooropgesteld wordt dat ambtshalve toetsing van informatieplichten niet aan de orde is, nu Afdeling 2b van Titel 5 van Boek 6 BW pas geldend recht is vanaf 13 juni 2014. Los daarvan zijn overeenkomsten over het doen ontstaan, het verkrijgen of het overdragen van onroerende zaken of rechten op onroerende zaken uitgesloten van toepassing van voornoemde Afdeling.

2.4.

In navolging van het oordeel van de Hoge Raad, ECLI:NL:HR:2025:1864, brengt een richtlijnconforme uitleg van het bepaalde in artikel 6:233 onder a BW met zich dat algemene bepalingen bij erfpachtovereenkomsten gesloten na 31 december 1994^[1] ambtshalve moeten worden getoetst.

2.5.

De onderhavige overeenkomst en algemene bepalingen dateren van ná genoemde datum, zodat in deze zaak ambtshalve moet worden getoetst.

2.6.

In de algemene voorwaarden (algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000) staan bedingen die aan de vordering ten grondslag zouden kunnen liggen. Deze bedingen moeten worden getoetst. Niet duidelijk is of de erfpachtcanon op enig moment is verhoogd, maar dat is in dit geval ook niet relevant, omdat - als dat het geval is - artikel 11 van de algemene voorwaarden over de wijziging van de erfpacht in de in de vorige overweging aangehaalde arresten aan de orde is gekomen. Het betreffende wijzigingsbeding is door het gerechtshof getoetst, welke toets ook bij de Hoge Raad aan de orde is gekomen, en niet oneerlijk bevonden.

De kantonrechter volgt dat oordeel.

De overige bedingen die van belang zijn luiden als volgt.

Art. 6 Betalingen

(...)

6. Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een verpagingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

(...)

5. Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de aldan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

(...)

3. Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.

(...)

5. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

2.7.

Op grond van de hiervoor geciteerde bepalingen kan Gemeente Amsterdam bij te late betaling, naast wettelijke rente ook (laten) besluiten om aanvullend daarop een boete op te leggen maximaal 10 maal tienmaal het bedrag van de geldende canon. Dat wordt als onevenredig hoge schadevergoeding aangemerkt, zeker in samenhang met de niet gemaximeerde aanvullende boete van 3% van de canon per dag zolang niet (tijdig) is betaald. Daarmee staan de rechten en verplichtingen van partijen niet langer in een evenredige verhouding tot elkaar. Nu cumulatief moet worden getoetst aangezien de bepalingen allemaal kunnen worden toegepast bij een betalingsachterstand, blijft ook de op zichzelf niet oneerlijke bepaling in artikel 6 lid 6 buiten toepassing. Nu het beding oneerlijk is, moet het buiten toepassing blijven. Een beroep op aanvullend recht dat van toepassing zou zijn als het beding niet in de algemene voorwaarden zou staan is uitgesloten. De gevorderde wettelijke rente wordt daarom afgewezen.

2.8.

Verder kan Gemeente Amsterdam alle door haar gemaakte kosten van invordering van onbetaald gelaten erfpachtcanon bij de consument in rekening brengen. Dit beding kan zowel buitengerechtelijke als gerechtelijke kosten omvatten en wijkt ten nadele van de consument af van de wettelijke regelingen te dien aangaande. De wettelijke regeling over buitengerechtelijke kosten is van dwingend recht. Als wordt afgeweken van dwingend recht, zoals hier, levert dat oneerlijkheid op (zie ECLI:NL:HR:2023:198). Verder heeft Gemeente

Amsterdam de mogelijkheid om alle door haar gemaakte kosten in rechte bij de consument in rekening te brengen. Dus ook de volledige kosten van bijvoorbeeld een advocaat. Dat is normaal gesproken slechts het geval wanneer sprake is van misbruik van recht of onrechtmatig handelen. De Hoge Raad heeft bevestigd dat een beding dat het mogelijk maakt om alle kosten in rechte bij de consument in rekening te brengen oneerlijk is (ECLI:NL:HR:2025:820). Ondanks dat de Hoge Raad in het aangehaalde arrest de vraag over de gevolgen daarvan op zijn beurt heeft gesteld aan het Hof van Justitie van de Europese Unie, is de kantonrechter voornemens de proceskosten af te wijzen, gelet op artikel 6 lid 1 van Richtlijn 93/13/EG en de vaste jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie over de ‘terugvalleer’ (o.a. ECLI:EU:C:2021:68 en ECLI:EU:C:2022:971).

2.9.

Gemeente Amsterdam heeft in de dagvaarding gesteld dat als de kantonrechter oordeelt dat ambtshalve moet worden getoetst en bedingen als oneerlijk moeten worden aangemerkt, zij afziet van de mogelijkheid om zich daarover uit te laten. Dat betekent dat direct eindvonnis kan worden gewezen.

2.10.

Op grond van het voorgaande is uitsluitend de hoofdsom toewijsbaar. De daarnaast gevorderde wettelijke rente, buitengerechterlijke kosten en proceskostenveroordeling ten laste van [gedaagden] worden afgewezen. Nu de betalingen van [gedaagden] eerst op de rente en kosten in mindering zijn gebracht, komen de bedragen aan rente (€ 432,02) en incassokosten (€ 621,48) in mindering op het bedrag aan resterende hoofdsom.

3. De beslissing

De kantonrechter

3.1.

veroordeelt [gedaagden] om aan Gemeente Amsterdam te betalen een bedrag van € 1.592,38 aan hoofdsom,

3.2.

verklaart de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad,

3.3.

bepaalt dat de veroordeling hoofdelijk geldt, in die zin dat beide gedaagden voor het geheel gehouden zijn tot betaling en dat, als de één (een deel van) de vordering heeft betaald aan Gemeente Amsterdam, ook de ander tegenover Gemeente Amsterdam van (dat deel van) de vordering is gekweten,

3.4.

wijst het meer of anders gevorderde af, waaronder een proceskostenveroordeling ten laste van [gedaagden].

Dit vonnis is gewezen door mr. J.H.J. Evers en in het openbaar uitgesproken op 26 mei 2026.

Voetnoten

[1.] Dit is ingevolge artikel 10 van de richtlijn de datum waarop de richtlijn door de lidstaten diende te zijn geïmplementeerd.