Aan <Verzekeraar>…

Afzender

naam:

adres:

telefoon:

Polisnummer:

........... 2019

Betreft: geschil met de gemeente Amsterdam

Geachte heer, mevrouw,

Ik ben erfpachter bij de gemeente Amsterdam. Ik heb een voortdurend recht van erfpacht. De gemeente beroept zich er op het recht te hebben de canon en de algemene voorwaarden te mogen herzien. Ook heeft de gemeente aangegeven hoe dat dient te geschieden. Ik ben van mening dat de gemeente het recht van herziening niet heeft en dat, indien zij dat recht wel heeft, de wijze waarop herzien wordt niet conform de gemaakte afspraken is. In ieder geval is er voor de vaststelling van de herziene canon een gerede kans dat een grondslag gehanteerd wordt die afwijkt van de grondslag die bij vestiging tussen partijen gold.

Op grond van het voorgaande doe ik een beroep op de rechtsbijstandsverzekering die ik bij u heb afgesloten onder het hierboven vermelde polisnummer.

Ter toelichting wil ik u het volgende laten weten.

Mijn erfpachtrecht is uitgegeven onder de algemene bepalingen van 2000 (AB2000). In deze AB2000 is in artikel 11 bepaald dat de gemeente vrij is na verloop van elke termijn (in mijn geval de eerste termijn van 50 jaar) de algemene bepalingen te wijzigen. In artikel 11 is tevens bepaald hoe de canon na verloop van de termijn vast behoort te worden gesteld. De algemene bepalingen zijn niet integraal in de akte van vestiging opgenomen zodat artikel 11 van de AB, in strijd met artikel 5:85 lid 2 BW, geen onderdeel van de vestigingsakte uitmaakt. Ik betwist op grond daarvan dat de gemeente een herzieningsrecht heeft.

Ook heeft de gemeente, in samenspraak met de MvA, aangegeven hoe de canon berekend dient te worden. Zij handelt hiermee in strijd met artikel 11 van de AB2000. Dit is te meer zo daar de wijze van berekening van de canon afwijkt van de wijze waarop de gemeente dit heeft bepaald bij het tot stand komen van de AB2000. Zij legt de bepalingen daarmee niet alleen in strijd met de partijbedoelingen uit, zij schendt ook nog eens het vertrouwensbeginsel. Daarnaast dient de gemeente, indien er onduidelijkheid bestaat over de uitleg van de AB2000, en dan met name artikel 11, deze in de voor de erfpachter meest gunstige zin uit te leggen. De gemeente is immers een professionele partij en gebruiker van de algemene voorwaarden (art 6:238 lid 2 BW). De gemeente heeft aan dit wettelijke voorschrift geen gevolg gegeven.

Inmiddels is de stichting SEBA opgericht die deze standpuntinname door de rechter laat beoordelen. De stichting heeft daartoe mr. L.E. de Geer van Corten De Geer Advocaten te Amsterdam ingeschakeld. Ik wil u dan ook verzoeken ook mijn zaak aan deze advocaat over te dragen.

Graag verneem ik op korte termijn uw bericht.

Met vriendelijke groet,

………………………