

<b>Publicatie</b>	WPNR: Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie
<b>Uitgever</b>	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
<b>Jaargang</b>	138
<b>Publicatiedatum</b>	04-10-2007
<b>Afleveringsnummer</b>	6725
<b>Titel</b>	Titel 7.5 BW (Pacht) in werking Prof. mr. G.M.F. Snijders, Advocaat te Utrecht en bijzonder hoogleraar
<b>Auteurs</b>	Agrarisch recht bij de Radboud Universiteit Nijmegen. (snijders@wijnenstael.nl)
<b>Samenvatting</b>	Per 1 september 2007 is titel 7.5 BW (Pacht) in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de ingetrokken Pachtwet worden nog eens kort op een rij gezet.
<b>Paginanummers</b>	823-823
<b>Rubriek</b>	Privaatrecht Actueel



WPNR 2007(6725) Titel 7.5 BW (Pacht) in werking

## Titel 7.5 BW (Pacht) in werking

Op 1 september 2007 is titel 7.5 BW (Pacht) in werking getreden. In het kielzog ervan werd ook de Uitvoeringswet grondkamers van kracht. De Pachtwet van 1958 is komen te vervallen. Met de nieuwe regeling is geen fundamentele herziening van het pachtrecht teweeg gebracht. Slechts op een beperkt aantal punten werd min of meer principieel met het oude recht gebroken. Voor het overige vond een technische herziening plaats, waarbij het pachtrecht werd gestroomlijnd met het huurrecht van titel 7.4.

De principiële wijzigingen werden uitvoerig besproken in mijn bijdrage in WPNR 2006/6663. Ik zet hen nog eens kort op een rij:

- De definities van de begrippen ‘pachtovereenkomst’ (art. 7:311 BW) en ‘landbouw’ (art. 7:312) impliceren in onderlinge samenhang gelezen, dat een pachter het gepachte bedrijfsmatig moet gebruiken. Indien een pachter het bedrijfsmatig gebruik heeft gestaakt, is van gebruik voor de uitoefening van de landbouw geen sprake meer, hetgeen een grond oplevert voor ontbinding (art. 7:376 lid 1 onder a).
- Een verpachter kan na opzegging ‘vorderen’ dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen (art. 7:369 lid 2). Dit betekent dat de beslissing over het al dan niet verlengen van een pachtovereenkomst niet langer wordt genomen in een verzoekschrift-procedure, maar in een procedure die met een dagvaarding wordt ingeleid. Het grote voordeel hiervan is dat allerlei geschilpunten die in samenhang met deze beslissing tussen pachter en verpachter kunnen rijzen, in dezelfde procedure aan de orde kunnen worden gesteld. In het verleden kwam het bijvoorbeeld voor dat na een beschikking tot niet-verlenging nog eens afzonderlijk moest worden geprocedeerd over de met het gepachte samenhangende productierechten. Onder het nieuwe recht is dat niet langer nodig.
- Het voorkeursrecht van de pachter bestaat niet, in geval van vervreemding aan een ‘veilige’ verkrijger. Dat is een verkrijger die tevoren schriftelijk aan de pachter heeft verklaard dat hij afstand doet van zijn bevoegdheid om de pachtovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerde partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een

pleegkind het gepachte duurzaam in gebruik wil nemen (art. 7:380 lid 1 onder *e* jo 7:370 lid 1 onder *b*).

- De mogelijkheid van eenmalige pacht (art. 70f lid 5-10 Pachtwet) - in titel 7.5 BW aangeduid als geliberaliseerde pacht - is niet langer gebonden aan een termijn van maximaal twaalf aaneengesloten jaren, terwijl ook het *once in a lifetime* karakter eraan is komen te ontvallen (art. 7:397). Op geliberaliseerde pachtvereenkomsten voor langer dan zes jaren (lid 2) zijn de wettelijke bepalingen inzake pacht prijsbescherming van toepassing, terwijl de pacht prijs bij overeenkomsten met een kortere duur (in beginsel; zie lid 4) vrij is.

- Van beslissingen van het Pachthof is cassatie mogelijk bij de Hoge Raad.

De behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer heeft een belangrijke wijziging opgeleverd. Bij amendement werd het bereiken van de 65-jarige leeftijd immers als opzeggingsgrond geschrapt (art. 7:375). Dit zal naar het zich laat aanzien niet betekenen dat pachters ongeacht hun leeftijd in het genot van het gepachte kunnen blijven. De gevorderde leeftijd van een pachter zal ongetwijfeld een rol gaan spelen bij de belangenafweging van art. 7:370 lid 1 onder *c*. Blijkens deze bepaling kan een opzegging tot ontruiming leiden, indien een redelijke afweging van de belangen van de verpachter bij beëindiging van de pachtvereenkomst tegen die van de pachter bij verlenging, in het voordeel van de verpachter uitvalt.

De tekst van titel 7.5 bevat een aantal verschrijvingen. Het ligt in de bedoeling dat de meeste op korte termijn worden hersteld door het aannemen van wetsvoorstel 31 107. Helaas zal in elk geval één - althans naar mijn bescheiden mening - ernstige fout niet worden gerepareerd. Ik doel op art. 7:380, waar de bevoegdheid om te oordelen dat een verpachter een ernstige reden heeft om het voorkeursrecht van de pachter te passeren in lid 1 onder *d* aan de rechter is toegekend, terwijl deze bevoegdheid volgens het tweede lid tevens bij de grondkamer berust. Hoewel dat nimmer de bedoeling van de wetgever kan zijn geweest, kan de verpachter kennelijk kiezen wie hij over het al of niet aanwezig zijn van een ernstige reden laat oordelen: de rechter met de mogelijkheid van hoger beroep en cassatie, of de grondkamer met niet meer dan de mogelijkheid van hoger beroep.