

Publicatie	WPNR: Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie
Uitgever	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
Jaargang	137
Publicatiedatum	22-04-2006
Afleveringnummer	6663
Titel	Het wetsvoorstel Pacht; een 'nieuwe' titel in het BW?
Auteurs	Prof. mr. G.M.F. Snijders, Bijzonder hoogleraar Agrarisch recht bij de Radboud Universiteit Nijmegen en advocaat te Utrecht.
Samenvatting	Het wetsvoorstel Pacht (titel 7.5 BW) brengt minder nieuw recht dan werd voorzien. Op den duur zullen slechts enkele van de voorgestelde bepalingen worden toegepast. Rechtvaardigt dit magere resultaat alle inspanningen?
Paginanummers	315-320
Rubriek	Artikel



WPNR 2006(6663) Het wetsvoorstel Pacht; een 'nieuwe' titel in het BW?

Het wetsvoorstel Pacht; een 'nieuwe' titel in het BW?

1. Inleiding

In september 2004 schreef ik nog in dit tijdschrift dat de kogel door de kerk was, aangezien een voorontwerp voor een nieuwe wettelijke regeling van de pacht het licht had gezien.[\[noot:1\]](#) Thans moet worden vastgesteld dat de kogel van destijds is afgevangen, en geen doel heeft getroffen. Begin februari 2006 heeft de regering een wetsvoorstel tot vaststelling en invoering van titel 7.5 BW (Pacht) bij de Tweede Kamer ingediend, dat sterk van het voorontwerp afwijkt.[\[noot:2\]](#) De inhoud van het wetsvoorstel vertoont grote overeenstemming met die van de huidige Pachtwet. Aangenomen dat het wetsvoorstel betrekkelijk ongeschonden de eindstreep zal bereiken, zal het BW straks weliswaar met een nieuwe titel worden verrijkt, maar is er daarbij sprake van aanmerkelijk minder nieuw recht dan de regering zich aanvankelijk had voorgenomen.

Een van november 2004 daterende brief van zeven organisaties van pachters en verpachters[\[noot:3\]](#) aan de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) blijkt roet in het eten te hebben gegooid. De organisaties wezen het voorontwerp, om uiteenlopende redenen[\[noot:4\]](#) maar desondanks unaniem, af. Zij stelden zich op het standpunt dat een beperkt aantal knelpunten in de pachtpraktijk vroeg om het op korte termijn aanpassen van de Pachtwet, terwijl een algehele herziening van die wet geen prioriteit had, evenmin als het opnemen van een nieuwe regeling van de pacht in het BW. Met name de zogenaamde eenmalige pacht van art. 70f Pachtwet vormde een probleem. De bepaling biedt eigenaren van

los land (dat wil zeggen: landbouwgrond zonder gebouwen) sinds eind 1995 ‘eenmalig’ de mogelijkheid om dat land voor een periode van maximaal twaalf jaren te verpachten, zonder dat de als te klemmend ervaren dwingendrechtelijke artikelen van de Pachtwet op de overeenkomst van toepassing zijn. Eenmalige verpachting blijkt een hoge vlucht te hebben genomen, maar pachters en verpachters die de mogelijkheid kort na het in werking treden van art. 70f zijn gaan toepassen, worden eind 2007 geconfronteerd met het feit dat de gebruiksduur verstrijkt. Kort gezegd diende eerst de maximumtermijn van twaalf jaren maar eens te worden geschrapt; nadien kon een meer fundamentele herziening van het pachtrecht in alle rust worden opgepakt, aldus de organisaties.

Naar aanleiding van de brief, en de commentaren op het voorontwerp die de organisaties elk voor zich hadden ingezonden, traden de Ministers van LNV en van Justitie met de organisaties in overleg.[\[noot:5\]](#) De Ministers hebben kennelijk gemeend dat het geen zin heeft om een wettelijke regeling van de pacht in werking te doen treden, waarvoor binnen de praktijk van alle dag onvoldoende draagvlak bestaat, met als gevolg dat het nieuwe pachtrecht een dode letter zal blijven. Uiteindelijk leidde het overleg met de organisaties tot het wetsvoorstel dat kort geleden aan de Tweede Kamer werd voorgelegd. Intussen moet worden gevreesd dat de beoogde regeling hetzelfde lot als dat van het voorontwerp zal zijn beschoren; naar het zich laat aanzien zal de praktijk het overgrote deel van de nieuwe regeling, althans bij het aangaan van nieuwe pachtovereenkomsten, links laten liggen. Aan het slot van deze bijdrage kom ik hier op terug.

De commentaren van de organisaties hebben voor het wetsvoorstel als uitgangspunt gediend, maar daar is niet alles mee gezegd. Met het wetsvoorstel wordt de Pachtwet in die zin opgeschud, dat een aantal onderwerpen in een logischer volgorde wordt geplaatst. Bovendien wordt de formulering van individuele bepalingen met die van het BW in overeenstemming gebracht. Net als in het voorontwerp is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij met name de wettelijke regeling van de huur titel 7.4 BW.[\[noot:6\]](#) De Pachtwet kent naast bepalingen van materieel privaatrecht, ook bepalingen van civiel procesrecht, van materieel publiekrecht en van formeel publiekrecht. De laatste drie categorieën horen in het BW niet thuis. De procesrechtelijke bepalingen van Hoofdstuk V Pachtwet worden ten dele overgebracht naar het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (art. 1019j tot en met 1019v), en voor het overige naar de Wet op de rechterlijke organisatie (art. 48a-48b en 69a), terwijl de bepalingen inzake de grondkamers van Hoofdstuk VI terecht zullen komen in een afzonderlijke Uitvoeringswet grondkamers.

Blijkens de Memorie van Toelichting (MvT) is het voornemen om tot een meer fundamentele herziening van het materiële pachtrecht te komen, niet opgegeven.[\[noot:7\]](#) De toekomst zal moeten uitwijzen op welke termijn de regering bereid zal blijken om het zo lastig gebleken pacht dossier opnieuw te openen. In deze bijdrage zal ik ingaan op de belangrijkste wijzigingen die ten opzichte van de Pachtwet zijn voorzien.

2. Definitie van pacht en landbouw

Het begrip pacht wordt gedefinieerd in het voorgestelde art. 7:311 BW; het begrip landbouw in art. 7:312. Het verschil met de huidige definities in art. 1 lid 1 sub *d* en sub *b* Pachtwet bestaat hierin, dat de activiteiten die nu als landbouw worden aangemerkt, naar komend recht slechts als zodanig worden beschouwd voor zover zij bedrijfsmatig worden uitgeoefend. Dit heeft tot gevolg dat de regeling van titel 7.5 BW slechts van toepassing zal zijn op overeenkomsten tot het gebruik van onroerende zaken, waarbij een gebruiker partij is die deze

zaken zal gaan gebruiken in het kader van de exploitatie van een agrarisch bedrijf. Een overeenkomst strekkend tot niet-bedrijfsmatig agrarisch gebruik is straks geen pachtovereenkomst, maar een huurovereenkomst in de zin van art. 7:201 e.v. BW. Bij niet-bedrijfsmatig gebruikte ongebouwde onroerende zaken (in pachttermen: los land) zijn de artt. 7:230a en 7:232 tot en met 7:310 BW niet van toepassing, zodat de desbetreffende gebruiker als huurder nauwelijks bescherming geniet.

Het vereiste van bedrijfsmatig gebruik vormt een belangrijke breuk met het huidige pachtrecht. Thans is het voor het bestaan van een pachtovereenkomst voldoende dat de pachter het desbetreffende object ‘ter uitoefening van de landbouw’ gebruikt, terwijl aan deze voorwaarde is voldaan indien sprake is van vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis.[\[noot:8\]](#) In de MvT wordt volstaan met de opmerking dat de slager die een stuk land huurt om daarop korte tijd slachtvee te herbergen ten behoeve van zijn slagerij, niet door dwingend pachtrecht behoeft te worden beschermd.[\[noot:9\]](#) Om dit soort gevallen gaat het in de praktijk echter zelden. Belangrijker is de constatering dat de grondgebruiker die een belangrijk gedeelte van zijn inkomsten buiten de landbouw verdient, maar uit het landbouwkundig gebruik van de desbetreffende grond enige bijverdiensten geniet, de bescherming van het pachtrecht in de toekomst mogelijkwijs zal gaan ontberen. Juist de huidige bescherming van dit soort pachters is eigenaren van agrarische objecten een doorn in het oog.

Het stellen van het vereiste suggereert overigens ten onrechte dat de grens tussen bedrijfsmatig en nietbedrijfsmatig uitgeoefende agrarische activiteiten volstrekt helder is. Gaat het om het antwoord op de vraag of de gebruiker zijn hoofdfunctie buiten de landbouw heeft? Of is de bewerkte oppervlakte doorslaggevend, dan wel het aantal gehouden dieren? Wat is het onderscheidende criterium eigenlijk? De regering doet er goed aan het vereiste tijdens de parlementaire behandeling nader uit te leggen.

Duidelijkheid is van groot belang, aangezien het vereiste van bedrijfsmatig gebruik ook in een ander kader een rol blijkt te kunnen spelen. In art. 7:376 BW zijn regels gegeven voor de ontbinding van een pachtovereenkomst wegens wanprestatie van de pachter. De bepaling vertoont de nodige overeenkomsten met art. 55 Pachtwet. Zij bevat in afwijking van deze bepaling echter een omschrijving van twee situaties waarin een pachter “in ieder geval” wordt geacht in de nakoming van zijn verplichtingen te zijn tekortgeschoten. Als eerste wordt genoemd de situatie waarin hij het gepachte niet langer voor de uitoefening van de landbouw gebruikt.[\[noot:10\]](#) Dit geplaatst in de context van art. 7:312 doet het vermoeden rijzen dat er grond voor ontbinding bestaat, indien het gebruik door de pachter niet langer een bedrijfsmatig karakter heeft. Hoe dient een pachter zijn agrarische activiteiten in te richten, en van welke handelingen dient hij zich te onthouden, teneinde te vermijden dat hij de grens van het geoorloofde overschrijdt? De MvT zwijgt hierover.

3. Verlenging

De in het wetsvoorstel neergelegde regeling inzake verlenging vertoont een aantal verschillen met het huidige recht. Om te beginnen is het even zoeken om de relevante bepalingen te vinden; de volgorde van onderwerpen mag dan logischer heten, bij het werken met het nieuwe recht zal men op zijn minst moeten wennen aan bijvoorbeeld het feit dat de regel, dat pachtovereenkomsten telkens met zes jaren worden verlengd, niet meer is te vinden bij de bepalingen inzake verlenging (art. 7:367 e.v. BW), maar in art. 7:325, dat op de duur van de overeenkomst betrekking heeft.

Belangrijker is dat bij de voorgestelde verlengingsregeling aansluiting is gezocht bij het huurrecht. Ieder van partijen kan de pachtovereenkomst opzeggen tegen het einde van de looptijd, met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal een jaar (art. 7:367). Anders dan in art. 36 lid 2 Pachtwet is de aanvang van de opzeggingstermijn ongeregeld gelaten. Opzegging geschiedt bij exploit of bij aangetekende brief. De opzegging is nietig, indien zij niet de gronden bevat die tot opzegging hebben geleid (art. 7:368). De pachter kan binnen zes weken, eveneens bij exploit of aangetekende brief, aan de verpachter laten weten dat hij zich tegen de opzegging verzet. Vervolgens kan de verpachter op de in de opzegging vermelde gronden vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen. De pachtovereenkomst blijft van kracht totdat de rechter onherroepelijk op de vordering van de verpachter heeft beslist (art. 7:369 BW).

In de eerste plaats valt op, dat niet de pachter zich tot de rechter dient te wenden, maar de verpachter. In de tweede plaats is er geen sprake van een verzoek (art. 36 lid 3 Pachtwet), maar van een vordering, hetgeen impliceert dat de verlengingsprocedure niet langer bij verzoekschrift, maar bij dagvaarding aanhangig wordt gemaakt. Het lijkt hier misschien om een formaliteit te gaan, maar de gevolgen zijn verstrekkend. Het thans nog vereiste verzoekschrift maakt het immers onmogelijk om in het kader van een verlengingsprocedure onderwerpen aan de orde te stellen die slechts bij dagvaarding aan de rechter kunnen worden voorgelegd. Dit betekent dat een tegelijkertijd met de verlengingsprocedure rijzend geschil over bijvoorbeeld indeplaatsstelling, of over de schade die de verpachter zegt te hebben geleden als gevolg van het zonder diens toestemming vervreemden van productierechten, in een afzonderlijke procedure aanhangig dient te worden gemaakt. Voeging van de beide procedures is niet mogelijk. Dit soort complicaties zullen zich in de toekomst niet meer voordoen, hetgeen de rechtspraktijk slechts ten goede komt.[\[noot:11\]](#)

De tekst van art. 7:369 lid 2 is intussen niet echt op de pachtovereenkomst toegesneden. De bepaling vormt de pachtrechtelijke pendant van art. 7:272 lid 2 (huur van woonruimte) en 7:295 lid 2 (huur van bedrijfsruimte). In het geval van de pachtovereenkomst, die immers blijkens art. 7:325 lid 5 telkens van rechtswege met zes jaren wordt verlengd, ligt het in de meeste gevallen niet voor de hand dat de rechter “het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen”. De rechter zal een op de opzegging gebaseerde vordering van de verpachter normaal gesproken toe- of afwijzen.[\[noot:12\]](#) In geval van afwijzing vindt eenvoudigweg verlenging van rechtswege plaats (in beginsel gevolgd door verlengingen van rechtswege in de toekomst). De dag waarop de nieuwe looptijd ten einde komt is daarmee bepaald, zodat er op dit punt niets door de rechter vastgesteld hoeft te worden.

Aan het vaststellen van een tijdstip van beëindiging bestaat slechts behoefte, in het uitzonderingsgeval dat de rechter in bijzondere omstandigheden aanleiding ziet om een pachtovereenkomst met een afwijkend aantal jaren te verlengen. De Pachtwet kent genuanceerde mogelijkheden daartoe in art. 43 (voor het geval dat de eigendom van het pachtobject tussentijds onder bijzondere titel aan een derde werd overgedragen) en in art. 45 (kortere verlengingen in een aantal situaties). Dat onder het nieuwe recht met andere termijnen dan zes jaren kan worden verlengd, blijkt niet uit de tekst van het wetsvoorstel, maar moet in feite worden afgeleid uit de passage in de MvT waarin valt te lezen dat de functie van art. 45 Pachtwet wordt overgenomen door het hierna te bespreken art. 7:370 BW.[\[noot:13\]](#) Mijns inziens wreekt zich op dit punt, dat de regering twee doelstellingen met elkaar tracht te verenigen, die moeilijk verenigbaar zijn. Enerzijds wenst men de verlengingsregeling van de Pachtwet te behouden zonder daarin principiële wijzigingen aan te brengen, anderzijds wenst men de systematiek en de formulering ervan in overeenstemming te

brengen met die van het huurrecht. De MvT probeert de onverenigbaarheid van een en ander weg te poetsen met de opmerking dat de rechter gelet op het bepaalde in art. 7:370 in verlengingszaken naar billijkheid dient te beslissen, zodat een gedetailleerde regeling als die van de artt. 43 en 45 Pachtwet niet langer nodig is.[\[noot:14\]](#) De passage is wonderlijk, aangezien er tegelijkertijd op wordt gewezen dat hetzelfde beginsel voortvloeit uit art. 38 Pachtwet, en bij mijn weten nog nooit iemand op de gedachte is gekomen dat het bestaan van die bepaling de artt. 43 en 45 eigenlijk overbodig maakte.

Ingevolge art. 7:370 BW kan de rechter de vordering slechts toewijzen op een beperkt aantal gronden. Deze gronden komen in grote lijnen overeen met die van de huidige artt. 38, 39, 40 en 41[\[noot:15\]](#) Pachtwet. Daarbij valt overigens op dat de billijkheid van art. 38 Pachtwet, anders dan de zojuist aangehaalde passage uit de MvT suggereert, niet langer het leidende beginsel vormt, maar aan de andere gronden is nevensgeschikt.

De regeling inzake de 65-jarige leeftijd van de pachter (art. 38a Pachtwet) keert terug in art. 7:375. Indien om deze reden wordt opgezegd, zijn de artt. 7:369 tot en met 7:372 niet van toepassing, zodat de pachter zich niet kan verzetten, en de verpachter bijgevolg geen vordering aanhangig kan maken. Het wetsvoorstel lijkt op dit punt beter doordacht dan het in werkelijkheid is, aangezien de wetgever aldus de mogelijkheid opent dat de hier aan de orde zijnde grond voor opzegging wordt misbruikt door haar ook ten aanzien van aanmerkelijk jongere pachters in te zetten, zonder dat die pachters zich tegen een dergelijke opzegging blijken te kunnen verweren. Het probleem kan eenvoudig worden opgelost door ook de opzeggingsgrond van art. 7:375 in art. 7:370 op te nemen. De opzegging kan blijkens de tweede volzin van art. 7:375 lid 1 niet eerder geschieden dan tegen de laatste dag van het pachtjaar waarin de pachter de leeftijd van 65 jaren bereikt. Dit doet de vraag rijzen, of opzegging kan plaatsvinden tegen een eerdere datum dan het einde van de lopende pacht. Bij een bevestigend antwoord is sprake van een breuk met het huidige recht; vergelijk art. 38a lid 1 Pachtwet. In art. 45 lid 3 Pachtwet treft men een regel aan die sterk lijkt op de tweede volzin van art. 7:375 lid 1 BW, maar daar gaat het om een verlenging nadat de lopende pacht is verstreken. De regeling van art. 38a lid 2 keert in iets andere vorm terug in het tweede lid van art. 7:375. Indien binnen drie maanden na de opzegging een vordering tot indeplaatsstelling is ingesteld, heeft de opzegging slechts effect vanaf het tijdstip dat de vordering wordt afgewezen. De termijn van drie maanden vormt een verruiming ten opzichte van het huidige recht. Door de verwijzing naar art. 7:363 kan de indeplaatsstelling in het hier aan de orde zijnde geval onder het nieuwe recht ook worden gevorderd ten gunste van een ander dan een kind, een stiefkind of een pleegkind. Het antwoord op de vraag welke leeftijd de in de plaats te stellen persoon dient te hebben, wordt aan de rechter overgelaten.[\[noot:16\]](#)

Nieuw is de grond, dat de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de pachtprijs inhoudt (art. 7:370 lid 1 onder *d*). De rechter kan de pachter een termijn toestaan van ten hoogste een maand om het aanbod alsnog te aanvaarden (art. 7:371).

4. Voorkeursrecht

Ook de regeling van het voorkeursrecht ondergaat enkele wijzigingen. Om te beginnen kan de verpachter zich, in het geval dat de pachter weliswaar van zijn voorkeursrecht gebruik zou willen maken maar partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, tot de grondkamer wenden met het verzoek de *marktwaaarde* te taxeren van hetgeen de verpachter wenst te vervreemden (art. 7:379 lid 1 BW). Het huidige art. 56c lid 1 Pachtwet spreekt in dit

verband over het taxeren van de *waarde*, welk begrip in de praktijk pleegt te worden opgevat als de waarde in verpachte staat. Het gebruik van het woord marktwaarde suggereert dat hiermee op een andere - lees hogere - waarde dan de waarde in verpachte staat wordt gedoeld, maar de werkelijke bedoeling is onduidelijk daar de betekenis van het woord in de MvT in het midden is gelaten. Het verdient aanbeveling dat tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel op dit punt duidelijkheid wordt verschaft.

Een tweede wijziging ten opzichte van het huidige recht is neergelegd in art. 7:380 lid 1 sub *f* BW. Aan de opsomming van situaties in art. 56*e* Pachtwet, waarin een pachter geen aanspraak kan maken op het voorkeursrecht, is toegevoegd het geval dat degene aan wie de vervreemding zal gaan plaatsvinden, tevoren schriftelijk aan de pachter heeft verklaard afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen in verband met voorgenomen eigen gebruik.[\[noot:17\]](#) Het ligt voor de hand dat het doen van afstand onherroepelijk is, tenzij de verkrijger zich met succes kan beroepen op het bepaalde in art. 6:2 lid 2 BW, dan wel - aannemende dat de afstand als een overeenkomst tussen pachter en verkrijger kan worden opgevat; zie art. 6:160 BW - op hetzij art. 6:248 lid 2, hetzij art. 6:258 BW; indien de regering hier anders over mocht denken, is het van belang dat ook dit punt tijdens de parlementaire behandeling nader wordt toegelicht.

De MvT doet het voorkomen alsof het onder *f* bepaalde de enige toevoeging vormt ten opzichte van art. 56*e* Pachtwet. Ook het bepaalde onder *e* is echter nieuw. Ingevolge deze bepaling kan de *rechter* op *vordering* van de verpachter oordelen dat deze een ernstige reden heeft om het voorkeursrecht van de pachter te passeren. Art. 56*e* lid 2 Pachtwet keert terug als art. 7:380 lid 2 BW, hetgeen impliceert dat de verpachter een soortgelijk *verzoek* kan voorleggen aan de *grondkamer*. Het is de vraag of het werkelijk de bedoeling is dat hier naast elkaar twee wegen worden geopend om uiteindelijk hetzelfde resultaat - passeren van het voorkeursrecht in verband met een ernstige reden - te bereiken. Het is niet uitgesloten dat sprake is van een verschrijving.

De sancties op het schenden van het voorkeursrecht van art. 56*h* Pachtwet keren niet in het wetsvoorstel terug. De verklaring hiervoor in de MvT is niet overtuigend; bedoelde sancties zullen een verpachter er niet van weerhouden om zijn verplichtingen niet na te komen.[\[noot:18\]](#) Het feit dat van de huidige sancties een onvoldoende afschrikwekkend effect uitgaat, mag geen reden vormen om deze dan maar te schrappen, doch behoort aanleiding te zijn om scherpere sancties in de wet op te nemen.

In de MvT kan wel het standpunt worden ingenomen dat de gepasseerde pachter schadevergoeding van zijn verpachter kan vorderen, maar dat is gemakkelijker gezegd dan gedaan. Een pachter wiens voorkeursrecht is geschonden zal immers de omvang van zijn schade dienen aan te tonen, en dat blijkt in de praktijk niet eenvoudig te zijn; hem is weliswaar de mogelijkheid onthouden zakelijk gerechtigde te worden, maar ingevolge het beginsel “pacht breekt geen huur” (art. 7:361 BW) is hij nog altijd pachter. Met welk bedrag wordt dit verschil in positie gecompenseerd? Is er eigenlijk wel in geld uit te drukken schade, met name indien er geen aanleiding is om te veronderstellen dat een door de verkrijger in te stellen vordering ter vermijding van verlenging sneller zal worden gehonoreerd dan een dergelijke vordering van de oorspronkelijke verpachter (indien deze niet onder schending van het voorkeursrecht tot vervreemding was overgegaan).[\[noot:19\]](#)

5. Bijzondere pachtovereenkomsten

Als bijzondere pachtovereenkomsten worden beschouwd natuurpacht (art. 5 leden 10 en 11, en art. 70a tot en met 70e Pachtwet), pacht door openbare lichamen (art. 62), hectarepacht (art. 58), teeltpacht (art. 70f lid 1-4) en eenmalige pacht (art. 70f lid 5-10). Om te beginnen dient er op te worden gewezen, dat de regeling inzake ‘gevoelige gebieden’ van art. 5 lid 10 en 11 Pachtwet niet terugkeert. De verklaring hiervoor in de MvT is op zijn zachtst gezegd opmerkelijk. Het zou voor zichzelf spreken dat verplichtingen die noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of de ontwikkeling van op het land aanwezige waarden van natuur en landschap, mits zij inpasbaar zijn in de agrarische bedrijfsvoering, niet “buitensporig” zijn in de zin van de criteria waaraan een pachtovereenkomst moet worden getoetst, zeker niet indien daarvoor ook nog een vergoeding wordt betaald. De regering lijkt te zijn vergeten dat de bepalingen destijds juist in de wet zijn ingevoegd, omdat grondkamers dat in het verleden helemaal niet zo vanzelfsprekend vonden, en soms weigerden over te gaan tot het ongewijzigd goedkeuren van pachtovereenkomsten waar verplichtingen als bedoeld uit voortvloeiden.[\[noot:20\]](#) Wat hier ook van moge zijn, hopelijk is het in de toekomst voldoende om in een eventuele procedure naar de aangehaalde passage uit de MvT te verwijzen, teneinde goedkeuring te verkrijgen.

Voor het overige zal er wat betreft de bijzondere pachtovereenkomsten niet veel veranderen. Behalve uiteraard ten aanzien van die ene bijzondere overeenkomst die ook in de inleiding op deze bijdrage al werd genoemd: de eenmalige pacht.

Deze pachtvorm keert terug in art. 7:297 BW; in de MvT wordt hij aangeduid als geliberaliseerde pacht. De belangrijkste wijzigingen bestaan hierin, dat de eenmaligheid is komen te vervallen en de maximumtermijn van twaalf jaren uit art. 70f lid 5 en 6 Pachtwet niet in het BW terugkeert. Dit betekent dat los land in de toekomst onbepaald kan worden verpacht, zonder dat de dwingendrechtelijke bepalingen van titel 7.5 (opgesomd in art. 7:399) er op van toepassing zijn.

De gevolgen van de wijzigingen zijn ingrijpend. Het valt immers te verwachten dat in de toekomst nog nauwelijks reguliere pachtovereenkomsten zullen worden gesloten. Mogelijkerwijs zullen eigenaren van landgoederen nog bereid zijn dergelijke overeenkomsten aan te gaan, indien zij geen goede alternatieven zien om gebouwen met de daarbij behorende gronden aan een derde in gebruik te geven. Voor het overige valt niet uit te sluiten dat nieuwe reguliere pachtovereenkomsten nog slechts het gevolg zullen zijn van bedrijfsongevallen, waarin een mondelinge overeenkomst is tot stand gekomen, en de gebruiker met succes - ingevolge art. 7:317 lid 2-4 BW - de schriftelijke vastlegging van een pachtovereenkomst heeft gevorderd. Van een geliberaliseerde pacht zal in een dergelijk geval geen sprake zijn, aangezien partijen in hun overeenkomst moeten hebben bepaald dat zij de bedoeling hebben gehad een pachtovereenkomst van dit type te sluiten; bij bedrijfsongevallen als hier bedoeld, is zo een afspraak normaal gesproken niet gemaakt, of zal het in elk geval buitengewoon lastig zijn om het bestaan ervan te bewijzen. Anders dan de regeling van de eenmalige pacht maakt art. 7:397 BW een onderscheid tussen overeenkomsten die zijn aangegaan voor de duur van zes jaren of korter enerzijds, en overeenkomsten die zijn aangegaan voor een langere duur dan zes jaren anderzijds. Ten aanzien van de eerste categorie zal geen systeem van pacht prijsbeheersing bestaan, ook niet indien er sprake is van meerdere opeenvolgende overeenkomsten die aan het criterium voldoen.[\[noot:21\]](#)

Op de tweede categorie zijn de bepalingen inzake de hoogst toelaatbare pachtprijs onverkort van toepassing. In dit kader kan worden gemeld dat de Minister van LNV in februari 2006 een Commissie Pachtnormen heeft ingesteld, met als opdracht een robuuste berekeningssystematiek te ontwikkelen, voor een differentiatie van pachtprizen gelet op het agrarisch opbrengend vermogen van landbouwgronden, met als doel pacht als een aantrekkelijk instrument voor de landbouw in stand te houden.^[noot:22] In navolging van het tiende lid van art. 70f Pachtwet kan, zonodig bij algemene maatregel van bestuur, worden besloten om het systeem van pachtprijsbeheersing alsnog ook op de eerste categorie van toepassing te verklaren (art. 7:397 lid 4).

Dit brengt mij op enkele schoonheidsfoutjes in de tekst van art 7:397. Om met het laatste onderwerp te beginnen, volgens het vierde lid zou bedoelde algemene maatregel van bestuur ook kunnen gaan gelden voor de tweede categorie van pachtovereenkomsten. Maar daar is de maatregel niet voor nodig, aangezien de pachtprijsbeheersing reeds van toepassing is. De verwijzing in lid 4 naar lid 2 dient te worden geschrapt. Anders dan in het eerste lid is art. 7:313 lid 2^[noot:23] in het tweede lid niet uitgezonderd; de bepaling dient aan de opsomming te worden toegevoegd.

6. Varia

De belangrijkste wijzigingen die het wetsvoorstel voor het pachtrecht met zich meebrengt zijn met het voorgaande wel aan de orde gesteld. Op detailniveau kan veel meer bij het wetsvoorstel worden opgemerkt, maar dat zou het bestek van deze bijdrage te buiten gaan. Enkele procesrechtelijke bijzonderheden verdienen nog de aandacht. Als gezegd zal het verlengingsverzoek verdwijnen, en plaats maken voor een - aan de zijde van de verpachter uit te brengen - dagvaarding. Dit voorkomt procesrechtelijke complicaties als in paragraaf 3 van deze bijdrage geschetst. Een voorziening met een vergelijkbaar resultaat is te vinden in het voorgestelde art. 1019f Rv. Het eerste lid bepaalt dat indien een zaak meer vorderingen betreft, en ten minste één daarvan tot de competentie van de pachtrechter behoort, al deze vorderingen door de pachtkamer worden behandeld en beslist, voor zover de samenhang tussen de vorderingen zich tegen afzonderlijke behandeling verzet. Het komt nu wel eens voor dat in een pachtzaak tevens een vordering aan de orde is die haar grondslag vindt in bijvoorbeeld onrechtmatige daad of onverschuldigde betaling. Naar huidig recht dient de pachtkamer zich wat die vorderingen betreft onbevoegd te verklaren, ook indien de vorderingen zeer nauw met de pachtzaak zijn verweven. In de toekomst zal dat niet meer - althans niet meer per definitie - het geval hoeven te zijn. De bepaling dat in pachtzaken geen cassatie mogelijk is (art. 134 Pachtwet), komt te vervallen. In de toekomst is de Pachtkamer van het Gerechtshof te Arnhem dus niet langer hoogste rechter in pachtzaken.

Overgangsrecht kent het wetsvoorstel niet, zodat moet worden aangenomen dat titel 7.5 BW onmiddellijke werking zal hebben.

7. Slot

In de inleiding op deze bijdrage schreef ik dat moet worden gevreesd, dat de praktijk het overgrote deel van het wetsvoorstel net als het voorontwerp, althans bij het aangaan van nieuwe pachtovereenkomsten, links zal laten liggen. Nieuwe pachtovereenkomsten zullen - een enkele uitzondering daargelaten - nog slechts betrekking hebben op los land. Zij zullen in de meeste gevallen worden gegoten in de vorm van een geliberaliseerde pachtovereenkomst (mogelijkerwijs met een duur van maximaal zes jaren teneinde aan pachtprijsbeheersing te

ontkomen), met als gevolg dat de reguliere pacht naar het zich laat aanzien op den duur goeddeels zal uitsterven. De Raad van State heeft in dit kader een kritische kanttekening geplaatst.^[noot:24] Door het enerzijds in grote lijnen handhaven van de huidige regels inzake reguliere pacht, en het anderzijds bijna ongeclausuleerd mogelijk maken van het aangaan van geliberaliseerde pachtvereenkomsten, worden zittende pachters beschermd, terwijl met de belangen van nieuw toetredende agrarische ondernemers geen rekening wordt gehouden. In verband hiermee adviseerde de Raad van State om in de MvT op de positie van toetredende agrarische ondernemers in te gaan.

De regering heeft aan het advies gevolg gegeven door het opnemen van paragraaf 7 bij de toelichting op art. 7:397 BW.^[noot:25] Het standpunt van de regering komt er kort gezegd op neer dat de startende ondernemer die geen hoeve zal kunnen pachten, zich een dergelijk object in erfpacht of in eigendom zal moeten zien te verwerven. Vervolgens kan hij er met geliberaliseerde pachtvereenkomsten los land bijpachten. De regering acht deze situatie niet bezwaarlijk. De beginnende ondernemer is immers volledig vrij te bepalen of hij onder het nieuwe recht een landbouwbedrijf wil starten; zijn onderhandelingspositie is fundamenteel anders dan die van de zittende pachter van een bestaand bedrijf.

Mijns inziens heeft de Raad van State de vinger op de zere plek gelegd. Het wetsvoorstel komt er in feite op neer dat de pacht als financieringsinstrument van de landbouw zal ophouden te bestaan. In een theoretische benadering valt dit weliswaar te betreuren, maar daar moet dan direct aan worden toegevoegd dat de bij de pacht betrokken organisaties het nu eenmaal zo hebben gewild, en aan het financieringsinstrument kennelijk geen behoefte meer hebben. Aan het BW wordt een uit 93 artikelen bestaande titel toegevoegd, waarvan op den duur nog slechts een zeer beperkt aantal bepalingen zal worden toegepast. De vraag rijst of dit resultaat alle inspanningen rechtvaardigt. Bepaalde sectoren schieten intussen zelfs met de geliberaliseerde pacht niets op. Hierbij dient met name te worden gedacht aan de glastuinbouw. Binnen deze sector wordt pacht prijsbeheersing nauwelijks van belang geacht, terwijl er grote behoefte bestaat aan flexibel grondgebruik. Pachtvereenkomsten met een korte duur zouden aan die behoefte tegemoet kunnen komen. Maar een perceel waarop zich een kas bevindt, is geen los land. Waarom zou de mogelijkheid van geliberaliseerde pacht desondanks niet ook voor dergelijke percelen worden geopend?

Meer in het algemeen kan men de vraag stellen, waarom de geliberaliseerde pacht tot los land beperkt moet blijven. Eigenaren van landbouwgronden en agrarische gebouwen zullen hun gronden straks bijna onbeperkt geliberaliseerd kunnen verpachten; zij hebben daarbij hoogstens rekening te houden met een systeem van prijsbeheersing. Voor de gebouwen zullen zij ter voorkoming van leegstand iets anders moeten bedenken. Indien zij geen reguliere pachtvereenkomst wensen te sluiten, zullen zij hun heil moeten zoeken in erfpacht - met onder meer als voordelen boven reguliere pacht dat de canon door de markt wordt bepaald, en de duur van het recht vaststaat - dan wel in overdracht van de eigendom. Laat ik de knuppel eens in het hoenderhok gooien; wanneer alle betrokkenen zo gelukkig zijn met de geliberaliseerde pacht, en moet worden aangenomen dat reguliere pachtvereenkomsten niet of nauwelijks meer tot stand zullen komen, waarom zou de mogelijkheid van geliberaliseerde pacht dan ook maar niet direct voor gebouwen, en complexen van gronden en gebouwen worden geopend?

[1]

Zie mijn bijdrage *Het voorontwerp Pacht; een nieuwe titel in het BW* in WPNR (2004) 6589, p. 663-670.

[2]

Kamerstukken II, 2005/2006, 30 448, nrs. 1-4. Zie tevens de Nota van verbetering in nr. 5.

[3]

De brief was ondertekend namens achtereenvolgens de Bond van Landpachters en Hypotheek Boeren (BLHB), de Vereniging Natuurmonumenten, de Landschappen, LTO-Nederland, de Federatie Particulier Grondbezit (FPG), het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK) en Staatsbosbeheer.

[4]

De verpachters waren van mening dat de in het voorontwerp voorgestelde regeling van 'bedrijfspacht' pachters nog altijd te veel bescherming bood. In verband hiermee voorzagen zij dat eigenaren van agrarische objecten niet tot het aangaan van bedrijfspachten bereid zouden zijn, als gevolg waarvan de nieuwe regeling aan haar doel voorbij zou schieten. Pachters zagen bezwaren in de strikte grens tussen bedrijfspacht en het alternatief van de 'losse pacht'. Bovendien stelden zij zich op het standpunt dat enige vorm van pachtprijsbeheersing in stand moest blijven.

[5]

Zie bijvoorbeeld de brieven van de Minister van LNV aan de Voorzitter van de Tweede Kamer van 22 maart en 29 april 2005, *Kamerstukken II*, 2005/2006, nr. 27 924, nr. 24 en 25.

[6]

Dit heeft er onder meer toe geleid dat in titel 7.5 onderwerpen zijn geregeld die in de Pachtwet ongeregeld zijn gebleven (zonder dat de praktijk dit ooit als gemis heeft ervaren), louter ter vermijding van *à contrario* redeneringen. Ik wijs bijvoorbeeld op art. 7:316 BW, ingevolge waarvan de pachter de eigendom verkrijgt van de op het gepachte voortgebrachte vruchten. Het opnemen van de bepaling wordt noodzakelijk geacht, aangezien art. 7:202 een zelfde regeling kent ten gunste van de huurder. Paragraaf 6 Pachtwet, betreffende de rechten en verplichtingen van pachter en verpachter, wordt vervangen door een grotendeels nieuwe tekst in de afdelingen 7.4.6-7.4.8 BW, die niet de bedoeling heeft om het materiële recht te wijzigen, maar wel om de regeling inzake pacht zoveel mogelijk bij de regeling van de huur te laten aansluiten. Zie hierover de MvT, *Kamerstukken II*, 2005/2006, nr. 3, p. 18.

[7]

Kamerstukken II, 2005/2006, nr. 3, p. 7.

[8]

Zie bijvoorbeeld Pachtkamer Hof Arnhem 17 september 1990, Agr.r. 1991, 4431 en 10 december 1990, Agr.r. 1993, 4595.

[9]

MvT, p. 14.

[10]

Ook is een pachter in de nakoming van zijn verplichtingen tekortgeschoten, indien hij in de pachtovereenkomst vastgelegde beheersverplichtingen tot behoud van op het gepachte aanwezige natuurwaarden niet naleeft, of aan deze natuurwaarden anderszins schade heeft toegebracht.

[11]

Zie hierover nader Asser-Snijders, nr. 170-171 en mijn pleidooi in de Van Mourik-bundel *Yin-Yang*, Kluwer, 2000, p. 335-343.

[12]

Vgl. de aanhef van art. 7:370 BW.

[13]

MvT, p. 28.

[14]

MvT, p. 27.

[15]

In art. 7:370 lid 1 onder *b*, de bepaling die art. 41 Pachtwet zal gaan vervangen, ontbreekt overigens een passage ingevolge waarvan de verpachter of zijn naaste familielid het gepachte duurzaam *voor een tot de landbouw betrekkelijk doel* in gebruik dient te nemen. Uit de MvT kan niet worden opgemaakt dat de gecursiveerde woorden bewust zijn weggelaten. Het verdient de voorkeur deze alsnog in de nieuwe bepaling over te nemen.

[16]

MvT, p. 29.

[17]

Zie art. 41 Pachtwet, in het wetsvoorstel art. 7:370 lid 1 sub *b* BW.

[18]

Aldus MvT p. 30, *nota bene* onder verwijzing naar Asser-Snijders, nr. 290.

[\[19\]](#)

Een verwijzing naar Asser-Snijders, nr. 291, is in dit kader op zijn plaats.

[\[20\]](#)

In dit kader dient overigens te worden toegegeven dat van uitdrukkelijk overeengekomen vergoedingen destijds nog geen sprake was.

[\[21\]](#)

Zie MvT, p. 32, onder 2.

[\[22\]](#)

Zie *Kamerstukken II*, 2005/2006, 27 924, nr. 33.

[\[23\]](#)

Luidende: “Hetgeen in deze titel is bepaald met betrekking tot los land, geldt mede met betrekking tot een of meer gebouwen of gedeelten daarvan, welke dienen tot de uitoefening van de landbouw”.

[\[24\]](#)

Zie *Kamerstukken II*, 2005/2006, 30 448, nr. 4, p. 2, onder 1.

[\[25\]](#)

MvT, p. 34.