

Op herhaling: een nieuwe regeling voor de pacht

Het aangepaste wetsvoorstel titel 7.5 Burgerlijk Wetboek

*mr. E.H.M. Harbers**

Op 3 februari 2006 werd een voorstel tot vaststelling en invoering van een nieuwe titel 7.5 Burgerlijk Wetboek (pacht) bekendgemaakt.¹ In deze bijdrage zal de inhoud van dit wetsvoorstel worden besproken.

1 Inleiding

Na een lange voorgeschiedenis werd in juni 2004 de tekst van een voorontwerp voor een nieuwe pachtregeling bekendgemaakt. Daaraan voorafgaand had de commissie Pachtbeleid een rapport uitgebracht "Ruimte voor de Pacht", hetgeen leidde tot een kabinetsstandpunt van 11 september 2001. In het kabinetsstandpunt werd een nieuwe regeling van de pacht voorgesteld, waarin onder meer voorzien was in een regime van losse pacht en bedrijfspacht. Het kabinetsstandpunt resulteerde in een voorontwerp van juni 2004. Dit voorontwerp is onder meer in dit tijdschrift besproken.² Het stelde een ingrijpende wijziging van de Pachtwet voor en had als doel om, onder handhaving van een adequaat beschermingsniveau voor de pachters, tot een meer flexibel pachtstelsel te komen. Het voorstel werd bepaald niet positief ontvangen door pachters- en verpachtersorganisaties. De essentie van de kritiek van deze organisaties was dat de regeling van de bedrijfspacht te weinig flexibel zou zijn.

Zeven betrokken organisaties³ hebben daarna de handen ineen geslagen. Zij hebben een gezamenlijk voorstel gedaan aan de ministers van Justitie en LNV tot aanpassing van een aantal onderdelen van het huidige pachtrecht. Dat voorstel omvatte:

- het schrappen van het wettelijk maximum van twaalf jaar voor eenmalige pachtovereenkomsten (artikel 70f, vijfde lid, Pachtwet);
- handhaving van een preventieve prijstoets aan het Pachtnormenbesluit voor nieuwe eenmalige pachtovereenkomsten voor een langere duur;
- verplicht overleg tussen pachter en verpachter over voortzetting van de pachtovereenkomst voor het einde van de looptijd;
- het mogen passeren van het voorkeursrecht bij overdracht aan een veilige verpachter.

* Mr. E.H.M. Harbers is advocaat bij CMS-Deeks Star Busmann te Arnhem.

1. TK 2005-2006 30 448, nrs 1, 2 en 3.
2. E.H.M. Harbers, 'Een nieuwe regeling voor de pacht, Het voorontwerp titel 7.5. Burgerlijk Wetboek', Agr.r. 2004, p. 748 e.v.
3. Federatie Particulier Grondbezit (FPG), LTO Nederland, de Bond van Landpachters en eigen-grondgebruikers in Nederland (BLHB), de Vereniging Natuurmonumenten, de Landschappen, Staatsbosbeheer (SBB) en het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK).

Gaandeweg het overleg heeft de BLHB een afwijkend standpunt ingenomen. De zes andere organisaties hebben echter laten weten het voorstel te handhaven. De ministers van Justitie en LNV hebben bij brief van 29 april 2005⁴ aan de Tweede Kamer laten weten het voorstel van de zes organisaties in een nieuw wetsvoorstel te willen verwerken. Het wetsvoorstel is op 3 februari 2006 aan de Tweede Kamer aangeboden. Blijkens de Memorie van Toelichting (MvT) is het voorstel van de zes organisaties als uitgangspunt genomen. Er is voorzien in een nieuw stelsel van eenmalige pacht, waarvoor de term "geliberaliseerde pacht" wordt geïntroduceerd. De maximumtermijn van artikel 70 f, vijfde lid Pachtwet wordt geschrapt; voorts is voorzien in een stelsel van eenmalige pachtovereenkomsten voor langere duur waarvoor wel een prijstoetsing geldt. Nieuw is de mogelijkheid tot het passeren van het voorkeursrecht bij overdracht van het gepachte aan een derde die verklaart de overeenkomst niet te zullen opzeggen wegens dringend eigen gebruik. Niet is voorzien in een verplicht overleg tussen pachter en verpachter over voortzetting van de pachtovereenkomst. Het wetsvoorstel betreft daarnaast een algehele technische herziening van het pachtrecht, met als doel het bevorderen van eenvoud en transparantie van regelgeving. Gehandhaafd is het voornemen om het pachtrecht in het Burgerlijk Wetboek op te nemen, in titel 7.5.

Dit wetsvoorstel heeft dus een beperkte strekking. De betrokken ministers hebben echter aangegeven dat dit wetsvoorstel niet betekent dat de wens om tot een fundamentele herziening te komen, helemaal is opgegeven. Zij sluiten niet uit dat op termijn in overleg met de praktijk alsnog een fundamentele herziening van het pachtrecht zal plaatsvinden en dat het oorspronkelijke voorstel van het kabinet daarbij mede kan worden betrokken, voor zover daarover consensus komt te bestaan. Deze aanpassing wordt als een tussenstap beschouwd.

2 Opzet nieuw pachtrecht

Het materiële pachtrecht van Hoofdstuk I tot en met III van de huidige Pachtwet zal in titel 7.5 Burgerlijk Wetboek worden ondergebracht, na de regeling over het huurrecht in titel 4. Hiermee wordt het beleid voortgezet om in beginsel alle privaatrechtelijke regels in het Burgerlijk Wetboek te plaatsen. Titel 7.5 is ingedeeld in twaalf afdelingen. Uit het stelsel van het BW vloeit voort dat op de pachtovereenkomst, geregeld in titel 7.5, in beginsel ook de algemene bepalingen van boek 3 en 6 BW van toepassing zullen zijn. In de MvT wordt opgemerkt dat dit geen wijziging is ten opzichte van de huidige situatie.

De regeling met betrekking tot de grondkamers en de Centrale Grondkamer (nu in hoofdstuk IV Pachtwet) zal onveranderd worden gehandhaafd in een afzonderlijke wet. De inhoud van hoofdstuk V Pachtwet (het procesrecht) wordt voor een deel overgeheveld naar het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en voor een deel naar de Wet op de Rechterlijke Organisatie.

4. TK 2004-2005, 27 924, nr. 25.

3 Definitie en vorm pachtvereenkomst (afdeling 1 en 2)

Artikel 7:311 BW geeft de definitie van een pachtvereenkomst:

Pacht is de overeenkomst, waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

De definitie van een pachtvereenkomst verschilt derhalve niet of nauwelijks met die van de huidige definitie in artikel 1 eerste lid onder d Pachtwet. Wél een verschil is te constateren bij het begrip landbouw. Het nieuwe artikel 7:312 BW bepaalt:

Onder landbouw wordt verstaan, steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.

Wat opvalt is dat de activiteiten alleen dan als landbouw worden aangemerkt, indien zij bedrijfsmatig worden uitgeoefend. In de huidige rechtspraak wordt het gebruik als pacht gekwalificeerd als het gaat om vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis. In de nieuwe definitie dienen de activiteiten bedrijfsmatig te worden uitgeoefend, wat betekent dat er minder snel sprake zal zijn van pacht.

In artikel 7:313 BW is de definitie van een hoeve gehandhaafd. Ook is de bepaling gehandhaafd dat indien tussen dezelfde partijen bij één overeenkomst los land en bij een andere overeenkomst één of meer gebouwen of gedeelten daarvan zijn verpacht, de bepalingen omtrent verpachting van hoeven op beide overeenkomsten van toepassing worden met ingang van het tijdstip waarop de laatste van beide overeenkomsten is gesloten.

In artikel 7:317 BW keren de bepalingen van artikel 2 lid 1 en 11 lid 1 en 2 Pachtwet terug. Een pachtvereenkomst dient schriftelijk te worden aangegaan. Zolang de overeenkomst niet schriftelijk is aangegaan, kan de meest gereede partij schriftelijke vastlegging daarvan vorderen.

4 Goedkeuring van de pachtvereenkomst (Afdeling 3)

De pachtvereenkomst dient te worden goedgekeurd door de grondkamer. Op het voornemen om de grondkamers af te schaffen, zoals voorzien was in het wetsvoorstel uit 2004, is teruggekomen. In artikel 7:319 BW zijn de normen voor goedkeuring door de grondkamer opgenomen; dat artikel bevat de inhoud van het huidige artikel 5 lid 1 tot en met 7 Pachtwet. Dit betekent dat onder meer de landbouwkundige toetsing is gehandhaafd. In de MvT is niet nader gemotiveerd waarom de volledige inhoud van het huidige artikel 5 is gehandhaafd. Dat lijkt niet in overeenstemming

met de strekking van het wetsvoorstel: herziening van het pachtrecht waar het gaat om het bevorderen van eenvoud en transparantie van regelgeving.⁵

Voorts is gehandhaafd de verplichting om de overeenkomst binnen twee maanden nadat zij is aangegaan aan de grondkamer ter goedkeuring in te zenden. De sanctie van artikel 9 Pachtwet is eveneens gehandhaafd, nu neergelegd in artikel 7:322 BW. Zolang de overeenkomst niet is goedgekeurd, kan geen rechtsvordering tot betaling van de pachtprijs worden ingesteld en geldt de pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd zonder dat deze kan worden opgezegd. Voorts gaat de duur van de overeenkomst dan eerst in bij aanvang van het pachtjaar volgende op dat waarin de overeenkomst is ingezonden.

5 Duur van de pachtovereenkomst (Afdeling 4)

In artikel 7:325 BW is bepaald dat een pachtovereenkomst geldt voor een bepaalde tijd, twaalf jaar voor hoeve en zes jaar voor los land, het huidige artikel 12, eerste lid Pachtwet. De mogelijkheid om de grondkamer te verzoeken vanwege bijzondere omstandigheden goedkeuring te verlenen aan een pachtovereenkomst voor een kortere dan de wettelijke duur blijft gehandhaafd. De vraag is echter of daar nog wel behoefte aan is, gelet op het hierna te bespreken nieuwe stelsel van eenmalige pachtovereenkomsten.

6 Pachtprijs (Afdeling 5)

In deze afdeling zijn alle bepalingen die betrekking hebben op de pachtprijs samengebracht. In artikel 7:327 BW is opgenomen dat bij algemene maatregel van bestuur regels worden vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs. Het huidige pachtprijsstelsel wordt gehandhaafd als ook de herziening van rechtswege. De mogelijkheid om de grondkamer te verzoeken de tegenprestatie te herzien, voor het verstrijken van een pachtperiode van drie jaar, dan wel een jaar na inwerking-treden van een nieuw Pachtnormenbesluit, blijft bestaan. Ook is gehandhaafd de mogelijkheid tot doorberekening van de waterschapslasten aan de pachter

7 Verplichtingen van de verpachter (Afdeling 6)

In afdeling 6, de artikelen 7:336 tot en met 345 BW zijn de verplichtingen van de verpachter opgenomen. De hoofdverplichting van de verpachter blijft het verpachte ter beschikking van de pachter te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is. Voorts is in deze afdeling een gebrekenregeling opgenomen, welke voor een belangrijk deel overeenkomt met de gebrekenregeling in het huurrecht, de artikelen 7:204 tot en met 209 BW. De verpachter is verplicht de gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven

5. Zie Pachtwet, Houwing/Heisterkamp, art. 5, nr 200: "De verwachting dat er van de landbouwkundige toetsing van de pachtovereenkomst weinig terecht zou komen is inmiddels al ten volle bewaarheid. Het hele onzinnig ingewikkelde stel regels van art. 5 daaromtrent is al volkomen een dode letter gebleken."

omstandigheden redelijkerwijs niet van de verpachter te vergen zijn. De verpachter is voorts gehouden tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade. Van dit artikel kan niet ten nadele van de pachter worden afgeweken, voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen. In de MvT is echter opgenomen dat het wel mogelijk blijft dat de pachtovereenkomst nader regelt welk genot de pachter van de zaak mag verwachten. Partijen kunnen dan ook bedingen maken over wat als gebrek moet worden beschouwd.

In de MvT is opgenomen dat deze aanpassing van het pachtrecht aan het nieuwe huurrecht niet tot gevolg heeft dat het pachtrecht ook materieel verandert. De vraag is echter of dat ook in de praktijk zo zal zijn. Het ligt voor de hand dat deze bepalingen zowel in het huurrecht als in het pachtrecht op eenzelfde wijze uitgelegd zullen gaan worden.

Nieuw is de verplichting van artikel 7:344 BW. Wanneer tegen een pachter door een derde een vordering wordt ingesteld tot uitwinning of tot verlening van recht waarmee het verpachte ingevolge de pachtovereenkomst niet belast had mogen zijn, is de verpachter na kennisgeving daarvan door de pachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de pachter te verdedigen. Dit geldt eveneens indien tegen een onderpachter een vordering betreffende het ondergepachte wordt ingesteld door de hoofdverpachter. In dat geval is de pachter/onderverpachter gehouden de belangen van de onderpachter te verdedigen. In de MvT wordt gesteld dat hiermee een probleem wordt opgelost dat zich onder de huidige Pachtwet zo nu en dan voordoeet en waarvoor die wet geen andere oplossing kent dan dat de pachter de verpachter achteraf aanspreekt tot schadevergoeding wegens wanprestatie. Het is echter niet geheel duidelijk wat dit materieel betekent. Als de pachtovereenkomst tussen de hoofdverpachter en pachter inmiddels is geëindigd, dan kan de pachter/onderverpachter weliswaar gehouden zijn de belangen van de onderpachter te verdedigen, maar dit kan mijns inziens niet betekenen dat de hoofdverpachter dan gehouden is de onderpachter op het gepachte te dulden. Ook dan rest slechts een vordering van de onderpachter jegens zijn (onder)verpachter tot schadevergoeding.

8 Verplichtingen van de pachter (Afdeling 7)

Deze afdeling bevat de verplichtingen die de pachter heeft. Dat is allereerst het tijdig voldoen van de tegenprestatie (artikel 7:346 BW). De pachter is voorts verplicht zich ten aanzien van het gebruik als een goed pachter te gedragen (artikel 7:347 BW). Deze bepaling stemt overeen met artikel 25 lid 1 Pachtwet.

De artikelen 7:348 en 7:349 BW regelen de bevoegdheid tot wijziging van de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte. De pachter mag dit niet zonder toestemming van de verpachter, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Deze laatste toevoeging is van dwingend recht. De grondkamer blijft bevoegd tot het verlenen van een vervangende machtiging. In artikel 7:349 BW is neergelegd dat de pachter bevoegd is de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits daarbij het gepachte in de toestand wordt gebracht, die bij het einde van de pacht redelijkerwijs in overeenstemming met de

oorspronkelijke kan worden geacht. Dit artikel is van regelend recht, zodat partijen de vrijheid hebben om anders overeen te komen bijvoorbeeld dat de pachter, indien de verpachter dat wenst, verbeteringen in stand dient te laten.

Artikel 7:350 BW bevat het melioratiecht. De verpachter is verplicht de pachter een naar billijkheid te bepalen vergoeding te geven voor door de pachter aan het gepachte aangebrachte veranderingen en toevoegingen die een verbetering zijn. Deze verplichting bestaat alleen indien de pachter dit van tevoren aan de verpachter heeft medegedeeld en de verpachter zich daar niet tegen heeft verzet. Verzet de verpachter zich, dan kan een vervangende machtiging worden gevraagd. Deze machtiging dient bij de rechter te worden gevorderd. In het huidige artikel 31 lid 3 Pachtwet is de grondkamer de bevoegde instantie. De MvT geeft geen inzicht waarom dit gewijzigd is. Dat zal hoogstwaarschijnlijk te maken hebben met het feit dat de vraag of iets als een verbetering moet worden beschouwd, een rechtsvraag is waarvan de beantwoording is voorbehouden aan de pachtrechter.⁶ Dat houdt echter in dat bij het voornemen tot het aanbrengen van een verbetering welke tevens een verandering van de inrichting inhoudt, bij verzet van de verpachter zowel een machtiging van de grondkamer als de pachtrechter nodig is om aanspraak te houden op vergoeding bij het einde van de pacht. Ook in de huidige regeling dienen verschillende procedures te worden gevolgd.⁷ Het verdient aanbeveling dat dit wordt gestroomlijnd, in die zin dat als de pachter voornemens is een verandering aan te brengen die tevens een verbetering te beschouwen is, slechts één procedure behoeft te worden gevoerd.

Gehandhaafd is de bepaling dat de pachter verplicht is het klein onderhoud te verrichten (artikel 7:351 BW) en dat hij dient te gedogen dat dringende werkzaamheden door de verpachter worden uitgevoerd (artikel 7:354 BW). De pachter is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van het toerekenbaar tekortschieten. Voorts is hij aansprakelijk voor gedragingen van hen die met goedvinden van de pachter het gepachte gebruiken (bijvoorbeeld het gezin van de pachter). De pachter is niet dan met schriftelijke toestemming bevoegd tot onderverpachting (artikel 7:355 BW). In artikel 7:358 BW komt de inhoud van artikel 25, tweede lid Pachtwet terug: de verplichting om bij het einde van de pacht het gepachte in goede staat aan de verpachter op te leveren. Toegevoegd is echter het woord "weer", de pachter dient het "weer" in goede staat aan de verpachter ter beschikking te stellen. Dit zal inhouden dat de pachter het destijds in goede staat zal moeten hebben ontvangen, althans dat hij het in die staat aan de verpachter dient op te leveren.

9 Overdracht gepachte en pachtoverneming (Afdeling 8 en 9)

In afdeling 8 is de regeling van "koop breekt geen pacht" opgenomen. Artikel 7:361 BW bepaalt dat bij overdracht van het gepachte de rechten en verplichtingen overgaan op de verkrijger. In artikel 7:361, derde lid BW is bepaald dat de verkrijger slechts gebonden wordt door die bedingen van de pachtovereenkomst die onmiddellijk ver-

6. CG 14 december 1992, Pr april 1993, 6.

7. Pachtwet, Houwing-Heisterkamp, art. 31, nr. 404.

band houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de pachter te betalen tegenprestatie. Dit is niet met zoveel woorden in het huidige artikel 34 Pachtwet te vinden, maar is wel in de rechtspraak aanvaard.⁸ In de MvT is dan ook opgenomen dat deze regeling geen materiële wijziging brengt.

In afdeling 9 zijn de regels met betrekking tot indeplaatsstelling en medepachterschap opgenomen. De inhoud van de artikelen 49, 49a en 50 Pachtwet is letterlijk overgenomen. Dat betekent dat de mogelijkheid tot het vorderen van indeplaatsstelling en medepachterschap beperkt blijft tot de naaste verwanten (de echtgenoot, bloed- of aanverwant in de rechte lijn, pleegkind).

10 Het eindigen van de pachtovereenkomst (Afdeling 10)

Overlijden pachter

De regeling van artikel 54 Pachtwet, de regeling bij overlijden van de pachter, is in deze afdeling opgenomen en is sterk vereenvoudigd. In artikel 7:366, eerste lid BW is bepaald dat de dood van de pachter of verpachter de pacht niet doet eindigen. Het tweede lid geeft de erfgenamen van de pachter de mogelijkheid de overeenkomst op te zeggen op een termijn van tenminste zes maanden.

Als de pachter twee of meer erfgenamen nalaat, is de verpachter op grond van artikel 366 lid 3 BW verplicht zijn medewerking te verlenen aan toedeling van de rechten en verplichtingen van de overleden pachter uit de pachtovereenkomst door de gezamenlijke erfgenamen aan één of meer van hen. De verpachter kan dit weigeren als tegen één of meer van de aangewezenen redelijke bezwaren bestaan.

Aan de huidige regeling dat de verpachter de mogelijkheid heeft om binnen een halfjaar na overlijden ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen, bestaat volgens de MvT geen behoefte en deze keert niet terug. De verpachter kan toedeling van rechten aan één van de erfgenamen tegenhouden als hij daartegen redelijke bezwaren heeft. Daarnaast kan de verpachter vorderen dat een medepachter uit de pacht wordt ontslagen. Het artikel geeft echter geen mogelijkheid om de pachtovereenkomst na het overlijden van de pachter op te zeggen indien geen van de erfgenamen als opvolger in aanmerking zou komen. Doen de erfgenamen niets, dan loopt de pachtovereenkomst ten aanzien van hen allen, door. In de MvT is opgenomen dat als door de dood van de pachter een nieuwe onvoorziene situatie ontstaat, ontbinding van de pachtovereenkomst zou kunnen worden gevorderd op grond van artikel 6:258 BW. Het is maar zeer de vraag of dit als een onvoorziene omstandigheid wordt beschouwd. Ik zou menen dat de huidige regeling dat binnen een half jaar ontbinding kan worden gevorderd, dient te worden gehandhaafd.

Opzegging

In de artikelen 7:367 tot 373 BW is de opzegging geregeld. Deze regeling wijkt op een aantal punten af van de huidige regeling. Gehandhaafd is dat de overeenkomst slechts tegen het einde van de termijn van de wettelijke duur bij exploit of aangetekende brief kan worden opgezegd. De termijn van opzegging bedraagt tenminste één jaar.

8. Pachtwet, Houwing-Heisterkamp, art. 34, nr. 422.

Geschrapt is dat de opzegging dient plaats te vinden in de periode van drie tot één jaar voor het einde van een lopende termijn. Nieuw is dat de verpachter op straffe van nietigheid in de opzegging de opzeggingsgrond(en) dient te vermelden. De pachter dient binnen zes weken na de opzegging bij exploit of aangetekende brief de verpachter mee te delen zich tegen de opzegging te verzetten met opgave van redenen waarop hij dit verzet grond. Doet de pachter dat tijdig, dan blijft de overeenkomst van kracht. Reageert hij niet, dan eindigt de pachtovereenkomst.

Als de pachter zich tijdig tegen de opzegging heeft verzet, dan kan de verpachter op de gronden vermeld in de opzegging vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen (artikel 7:369 BW). Hier wijkt de nieuwe regeling af van de huidige regeling. In de huidige wet kan de pachter binnen één maand na opzegging een verzoekschrift tot verlenging indienen bij de pachtrechter (artikel 36, derde lid Pachtwet). In dit wetsvoorstel dient de pachter tijdig te reageren of hij zich tegen opzegging verzet, daarna dient de verpachter het initiatief te nemen tot beëindiging van de pachtovereenkomst. De verpachter kan dit "vorderen", dat betekent dat de verpachter de pachter dient te dagvaarden. Het is dus niet langer een verzoekschriftenprocedure. Nadeel van een dagvaardingsprocedure is dat deze een langere doorlooptijd kent dan een verzoekschriftenprocedure, voordeel is echter dat ook andere vorderingen in de procedure aan de orde kunnen komen, bijvoorbeeld een vordering in reconventie tot indeplaatsstelling of een vordering met betrekking tot overdracht melkquotum. Uitgangspunt is dat de opgezegde overeenkomst van kracht blijft, totdat de rechter onherroepelijk op de vordering tot beëindiging heeft beslist. De rechter kan evenwel het vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren, indien het verweer van de pachter hem kennelijk ongegrond voorkomt. Het vonnis levert een executoriale titel op om de ontruiming af te dwingen.

In artikel 7:370 BW is opgenomen op welke gronden de vordering door de rechter slechts kan worden toegewezen. Dat zijn de volgende:

- a. de bedrijfsvoering niet is geweest zoals een goed pachter betaamt of de pachter is anderszins tekort geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen;
- b. de verpachter het verpachte zelf duurzaam in gebruik wil nemen en daartoe dringend nodig heeft;
- c. een redelijke belangenafweging van de belangen van de verpachter bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van de pachter bij verlenging van de overeenkomst in het voordeel van de verpachter uitvalt;
- d. de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst;
- e. aan de gronden voor algehele ontbinding van de pachtovereenkomst vanwege een beoogde niet-agrarische bestemming is voldaan.

De MvT stelt dat het hier in wezen gaat om een technische stroomlijning van het stelsel van de huidige Pachtwet die noch de positie van de pachter, noch die van de verpachter aantast. In deze regeling is niet, zoals in het huurrecht, opgenomen in welke gevallen de vordering "in elk geval" moet worden toegewezen. Hiermee wordt tot uiting gebracht, aldus de MvT, dat de rechter uiteindelijk naar billijkheid beslist. De regeling van artikel 41 lid 2 Pachtwet dat bij voorgenomen eigen gebruik door de

verpachter het verlengingsverzoek dient te worden afgewezen, tenzij door het verlies van het gepachte de grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig wordt aangetast en het gebruik voor de verpachter niet van overwegende betekenis is, keert niet terug. Nu het in artikel 7:370 BW om een beslissing naar billijkheid gaat, ligt het volgens de MvT voor de hand dat de huidige rechtspraak wordt voortgezet en is daarmee geen behoefte aan een gedetailleerde regeling.

Nieuw is de bepaling dat de vordering kan worden toegewezen indien de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst, vergelijkbaar met de regeling bij huur bedrijfsruimte in artikel 7:296 lid 4 onder c BW.

Voorts is nieuw dat indien de rechter de vordering tot ontruiming toewijst, en in het verpachte zijn bedrijfsgebouwen begrepen, de rechter in zijn beslissing tot toewijzing een bedrag kan vaststellen dat de verpachter aan de pachter moet betalen ter tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.

De inhoud van artikel 44 Pachtwet blijft in dit wetsvoorstel gehandhaafd. De rechter kan in de beslissing tot toewijzing van de vordering tot beëindiging wegens dringend eigen gebruik, een bedrag bepalen dat de verpachter aan de pachter verschuldigd is als mocht blijken dat de wil tot het persoonlijk in gebruik nemen niet aanwezig is geweest.

In artikel 7:375 BW is bepaald dat de verpachter de overeenkomst tevens kan opzeggen op de grond dat de pachter de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt. In dat geval heeft de pachter geen mogelijkheid zich te verzetten tegen de opzegging. De opzegging kan niet eerder geschieden dan tegen de laatste dag van het pachtjaar waarin de pachter de leeftijd van 65 jaren heeft bereikt, zo bepaalt artikel 7:375 lid 1 BW. De MvT verwijst naar artikel 38a Pachtwet. Dat artikel bepaalt echter dat het verlengingsverzoek wordt afgewezen indien de pachter voor het einde van de lopende termijn de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt of zal bereiken. Onduidelijk is of artikel 7:375 BW een uitzondering wil maken op artikel 7:367 BW (een pachtovereenkomst kan alleen worden opgezegd tegen het einde van een lopende termijn) en de mogelijkheid creëert om de pachtovereenkomst tussentijds op te zeggen – met inachtneming van de opzegtermijn van één jaar – tegen het einde van het pachtjaar waarin de pachter de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt.

Artikel 7:376 BW regelt de ontbinding wegens toerekenbaar tekortschieten van de pachter. In artikel 7:377 BW is de (ongewijzigde) regeling inzake de ontbinding van de pachtovereenkomst vanwege de niet-agrarische bestemming opgenomen, waarbij de pachter recht heeft op schadevergoeding.

11 Het voorkeursrecht van de pachter (Afdeling 11)

Het voorkeursrecht van de pachter blijft gehandhaafd. De inhoud van de artikelen 56a tot en met 56d (aanbod en vaststellingsprocedure) Pachtwet is neergelegd in de artikelen 7:378 en 379 BW. Mochten partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, dan kan de grondkamer verzocht worden de marktwaarde van het verpachte vast te stellen. Het huidige artikel 56c Pachtwet spreekt overigens over "waarde".

Uit de MvT blijkt niet dat hiermee beoogd is de grondslag van de waardevaststelling te wijzigen.

Uitzonderingen op het voorkeursrecht blijven bestaan, zoals executoriale verkoop, vervreemding aan een naast familielid, verdeling van een gemeenschap. Nieuw is artikel 7:380 lid 1f BW, waarin de door de gezamenlijke pachters- en verpachtersorganisaties aan de ministers voorgestelde regeling met betrekking tot de overdracht aan een zogenaamde veilige verpachter is neergelegd. Er is geen verplichting tot aanbieding aan de pachter indien de aspirant-koper tevoren schriftelijk aan de pachter verklaart afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond (opzegging wegens eigen gebruik).

In artikel 7:384 BW is de meerwaarderegeling opgenomen die nu in artikel 56i Pachtwet te vinden is, de verrekening indien de pachter na aankoop van het gepachte op basis van het voorkeursrecht binnen tien jaar tot vervreemding overgaat.

12 Bijzondere pachtovereenkomsten (Afdeling 12)

In de eerste drie paragrafen van deze afdeling wordt bestaande wetgeving gehandhaafd.

De eerste paragraaf geeft regels over bijzondere bedingen die met goedkeuring van de grondkamer kunnen worden opgenomen in een pachtovereenkomst die door openbare lichamen worden gesloten, de oude artikelen 62-64 Pachtwet. Het is de vraag of hier nog behoefte aan is, gelet op de ruimere mogelijkheden tot eenmalige pacht.

Paragraaf twee regelt de verpachting binnen reservaten. In paragraaf drie is de inhoud van het oude artikel 58 Pachtwet opgenomen, de hectarepacht.

De belangrijkste paragraaf van deze afdeling is paragraaf 4, de bepalingen over teelt-pacht en geliberaliseerde pacht. Wat betreft teelt-pacht is er niet nieuws te melden, de inhoud van de artikelen 70f lid 1 tot 4 Pachtwet wordt ongewijzigd overgenomen.

Geliberaliseerde pacht

Nieuw is de geliberaliseerde pacht en daarvan kunnen twee typen worden onderscheiden.

In artikel 7:397 lid 1 BW komt de inhoud van artikel 70f lid 5 Pachtwet terug, met dien verstande dat geschrapt is dat deze pachtovereenkomst voor maximaal twaalf jaar door eenzelfde verpachter ter zake van hetzelfde los land kan worden aangegaan. Partijen kunnen iedere keer opnieuw een overeenkomst aangaan als het maar een overeenkomst is voor een duur van zes jaar of korter. Op die pachtovereenkomst zijn belangrijke beschermingsbepalingen van de reguliere pacht zoals prijsstoets, continuatiericht, indeplaatsstelling en het voorkeursrecht niet van toepassing. De overeenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn, zonder dat opzegging vereist is. De overeenkomst dient te worden goedgekeurd door de grondkamer; geschrapt is de verplichting om een kadastrale kaart aan de pachtovereenkomst toe te voegen.

Artikel 7:397 lid 2 BW introduceert een nieuwe vorm van geliberaliseerde pacht. Op pachtovereenkomsten aangegaan voor de duur langer dan zes jaren, waarvan partijen

dat in de overeenkomst hebben bepaald, zijn de hiervoor genoemde beschermingsbepalingen van de reguliere pacht evenmin van toepassing. Op deze overeenkomsten zijn de bepalingen met betrekking tot pachtprijsstoetsing wel van toepassing. De grondkamer dient te toetsen of de overeengekomen pachtprijs in overeenstemming is met het Pachtnormenbesluit. Is dat niet het geval, dan wordt de pachtprijs aangepast.

Voor beide typen overeenkomsten geldt dat een geliberaliseerde pachtovereenkomst niet van rechtswege teniet gaat door de dood van de verpachter of de pachter. Deze wordt voortgezet tenzij de verpachter schriftelijk meedeelt dat daarvan wordt afgezien.

Dit nieuwe systeem zal naar verwachting betekenen dat op termijn de reguliere pachtovereenkomsten voor los land zullen verdwijnen. Er zullen niet of nauwelijks nieuwe reguliere pachtovereenkomsten gesloten worden, met uitzondering van hoevepachten, waarvoor de geliberaliseerde regeling niet geldt. Waarom zou een verpachter los land verpachten op basis van een reguliere pachtovereenkomst? Hij zal kiezen voor geliberaliseerde pacht. Afhankelijk van de positie van partijen zal gekozen worden voor een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor zes jaar of korter zonder prijsstoets of een geliberaliseerde pachtovereenkomst langer dan zes jaar met prijsstoets.

In het advies van de Raad van State⁹ is kritisch ingegaan op deze nieuwe regeling. De Raad van State stelt dat het wetsvoorstel in vergaande mate de zittende pachter beschermt die een regulier pachtcontract heeft, maar geen rekening houdt met de toetredende agrarische ondernemer die niet kan treden in een bestaande pachtrelatie. De grondeigenaar zal niet deze ondernemer geen reguliere pachtovereenkomst willen sluiten, aldus de Raad van State en verwacht dat er nog meer grijze pachtovereenkomsten zullen worden aangegaan dan wel relatief kortdurende pachtovereenkomsten. Ik verwacht niet dat er meer grijze pachtovereenkomsten zullen worden aangegaan, maar wel dat volop gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheden neergelegd in artikel 397 lid 1 BW, derhalve contracten voor zes jaar of korter.

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State is een aanvulling in de MvT opgenomen. Daarin hebben de ministers laten weten dat deze regeling in de eerste plaats van belang is voor agrarische ondernemers die hun thans bestaande bedrijf willen uitbreiden. Zij zullen los land kunnen bijpachten, ongeacht of de reeds bij hen in gebruik zijnde hoeve of grond is gepacht dan wel in eigendom of erfpacht is verkregen. Zijn zij reeds pachter, dan vinden zij, aldus de MvT, voor wat betreft de reeds bij hen in gebruik zijnde hoeve en grond hun bescherming in de regels betreffende reguliere pacht.

De vraag komt op of ook nieuwe hoevepachten verleden tijd zijn. In artikel 7:915 lid 2 BW is in grote lijnen het huidige artikel 1 lid 2 Pw opgenomen. Voor verpachting van enkel gebouwen geldt dat voor deze overeenkomsten een wettelijke duur van zes jaar geldt. Een verpachter kan er voor kiezen om de gebouwen op basis van een reguliere pachtovereenkomst – voor zes jaar – te verpachten en het los land op basis van

9. TK 2005-2206, 30 448, nr. 4.

de geliberaliseerde regeling. Alhoewel artikel 7:313 lid 3 BW bepaalt dat als bij verschillende overeenkomsten gebouwen en los land worden verpacht, de bepalingen van hoevepacht op beide overeenkomsten van toepassing wordt, betekent dit nog niet dat daarmee ook alle bepalingen van de reguliere pacht van toepassing worden. Immers, omtrent een hoevepacht is niet meer bepaald dan dat deze voor twaalf jaar duurt.¹⁰ Als dat niet de bedoeling is en de conclusie zou moeten zijn dat, gelet op het stelsel van de wet, alle bepalingen van reguliere pacht op deze beide overeenkomsten van toepassing zijn, dan rijst de vraag in hoeverre de overeenkomsten dan opgesplitst kunnen worden. Er kan dan voor gekozen worden om een hoevepachtovereenkomst te sluiten voor de gebouwen met een klein deel van het bijbehorend land en het resterende deel van het land op basis van artikel 7:397 BW. Artikel 7:313 lid 3 BW verzet zich daar niet tegen.

14 Dwingend recht en slotbepalingen (Afdeling 13 en 14)

Alle bepalingen die van dwingendrechtelijke aard zijn, zijn opgesomd in artikel 7:399 BW. In de afdeling slotbepalingen is onder meer het huidige artikel 59 Pachtwet opgenomen, de regeling dat de bepalingen van deze titel van overeenkomstige toepassing is op zakelijke rechten voor 25 jaar of korter.

15 Procesrecht

Het overbrengen van het procesrecht naar het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en de Wet op de Rechterlijke Organisatie geeft geen materiële wijziging van het huidige procesrecht. De pachtkamers bij de rechtbanken, met haar deskundige leden, blijven bestaan. Het hoger beroep blijft geconcentreerd bij het Gerechtshof te Arnhem. De appeltermijn blijft één maand. Nieuw is de mogelijkheid van beroep in cassatie, dat opgesteld wordt voor alle beroepszaken.

16 Overgangsrecht

In het wetsvoorstel is niet voorzien in overgangsrecht. Dat zal betekenen dat het uitgangspunt is dat deze wet onmiddellijke werking heeft. Dat zal ook niet op problemen stuiten, nu dit voorstel geen inbreuk maakt op lopende pachtovereenkomsten. Er zijn her en der wel wat wijzigingen, welke invloed zullen hebben op bestaande pachtovereenkomsten (bijvoorbeeld de opzeggingsregeling, de gewijzigde verlengingsprocedure, passeren voorkeursrecht bij overdracht aan veilige verpachter), maar deze wijzigingen zijn niet zodanig ingrijpend dat het noodzakelijk zal zijn om hiervoor overgangsrecht op te stellen. Dat zal nog wel nodig zijn voor lopende opzeggingsprocedures en opzeggingen die gedaan zijn, juist voor de inwerkingtreding.

10. Zie Pachtkamer Gerechtshof Arnhem 6 november 2001, Agr.r. 2003/5170 en Pachtwet, Houwing-Heisterkamp, art. 70f, nr. 601n.

17 Slotbeschouwing

Met dit wetsvoorstel zijn de ministers tegemoet gekomen aan de wens van de praktijk om de huidige Pachtwet op een aantal punten aan te passen. Tegelijkertijd komt dit voorstel tegemoet aan de wens van de ministers om de regeling van de pacht onder te brengen in het Burgerlijk Wetboek. De zittende pachters blijven beschermd op basis van het huidige niveau. Verwacht mag worden dat het nieuwe stelsel van geliberaliseerde pachtvereenkomsten gebruikt zal gaan worden voor alle nieuwe pachtvereenkomsten voor los land. De reguliere pachtvereenkomst zal alleen nog gesloten worden voor hoevepachten.

Het is van belang dat dit voorstel voor 2007 wordt ingevoerd, omdat in dat jaar de 12jaarstermijn van de eerste 70f lid 5 pachtvereenkomsten, die in 1995 zijn gesloten, eindigt. De verwachting is gerechtvaardigd dat dit voorstel snel door de Tweede en Eerste Kamer zal worden geloodst.¹¹ Een voorbeeld van een poldermodel in optima forma zal niet op veel weerstand in de politiek stuiten.

11. De minister van Justitie heeft recent de Tweede Kamer verzocht de behandeling van dit wetsvoorstel niet te laten vertragen door te wachten op het verschijnen van het rapport van de Commissie Van Hall over de pachtnormen en het kabinetsstandpunt daarover. Brief 31 maart 2006, TK 2005-2006, 30 448, nr. 6.

Stand van zaken aanpassing pachtwetgeving

*mr. E.H.M. Harbers**

Het wetsvoorstel tot wijziging van de pachtregelgeving, het wetsvoorstel titel 7.5 Burgerlijk Wetboek, is in het meinummer van dit tijdschrift besproken.¹ De behandeling in de Tweede Kamer heeft inmiddels plaatsgevonden; het wetsvoorstel is door de Tweede Kamer aangenomen. In deze bijdrage zal ik ingaan op de Tweede Kamerbehandeling van dit wetsvoorstel. Tevens zal ik de laatste stand van zaken² bespreken met betrekking tot de aanpassing van het Pachtnormenbesluit en het wetsvoorstel Uitvoeringswet Grondkamers.

1 Behandeling wetsvoorstel Tweede Kamer

1.1 *Inleiding*

Jarenlang leek het schier onmogelijk om een nieuwe Pachtwet vast te stellen. Het maatschappelijk veld was verdeeld, er bleken immer klassiek tegengestelde opvattingen te bestaan tussen pachters- en verpachtersorganisaties. De politiek was daarmee eveneens verdeeld. Verschillende pogingen om te komen tot een algehele herziening van de Pachtwet mislukten. Dat werd anders toen een aantal pachters- en verpachtersorganisaties een compromis bereikte omtrent aanpassing van de pachtwetgeving. Het akkoord kan zeker geen voorstel tot een fundamentele herziening van de Pachtwet worden genoemd; het behelst slechts aanpassing van regelgeving voor enkele knelpunten in de praktijk. Dit compromis heeft geleid tot het wetsvoorstel van februari 2006 en is in september 2006 aangenomen door de Tweede Kamer.

Bij de Kamerbehandeling is veelvuldig de door "marktpartijen" bereikte overeenstemming genoemd. De betrokken ministers maakten zich er soms gemakkelijk van af door bij kritische vragen van Kamerleden over mogelijke andere wijzigingen te verwijzen naar deze overeenstemming en dit als een totaalpakket te beschouwen.³ De wetgever heeft mijns inziens een eigen verantwoordelijkheid om te bezien of en op welke wijze regelgeving dient te worden aangepast en kan zich niet verschuilen achter overeenstemming van betrokkenen. Daarbij is overigens van belang dat niet alle betrokken organisaties zich achter dit wetsvoorstel hebben geschaard. Op één punt heeft de Tweede Kamer de eigen verantwoordelijkheid als wetgever genomen en dat

* Mr. E.H.M. Harbers is advocaat bij CMS-Derks Star Busmann te Arnhem.

1. E.H.M. Harbers, 'Op herhaling, een nieuwe regeling voor de pacht, Het aangepaste wetsvoorstel titel 7.5 Burgerlijk Wetboek', *Agr.r.* 2006, p. 224 e.v.
2. De tekst van dit artikel is afgesloten op 1 november 2006.
3. Zie bijvoorbeeld Handelingen Tweede Kamer, 7 september 2006, TK 104-6407.

is het aangenomen amendement tot het schrappen van de 65-jarige leeftijd. Of we daar nu gelukkig mee moeten zijn, waag ik te betwijfelen.

In de volgende paragrafen zal ik ingaan op dit amendement en het (ontbreken van) overgangsrecht. Daarnaast besteed ik aandacht aan de in de Kamer gevoerde discussie over de aanspraken van de verpachter op de toeslagrechten. Eerst zal ik kort de procedure en de hoofdlijnen van titel 7.5 Burgerlijk Wetboek bespreken. Voor een volledige bespreking van de inhoud van het wetsvoorstel verwijs ik naar mijn eerdere bijdrage in dit tijdschrift.⁴

1.2 Procedure en hoofdlijnen nieuwe wet

De behandeling van het wetsvoorstel is in sneltreinvaart gegaan. Na publicatie in februari 2006 verscheen op 4 mei 2006 het verslag van de Vaste Commissie voor LNV.⁵ Nauwelijks een maand later verscheen op 16 juni 2006 de Nota van de minister naar aanleiding van het verslag.⁶ De behandeling in de Tweede Kamer vond plaats op 7 september 2006.⁷ Op 12 september 2006 is over dit wetsvoorstel gestemd inclusief een aantal amendementen. Het wetsvoorstel is aangenomen. Er is een aantal amendementen ingediend. Alleen het amendement van Slob c.s. over het schrappen van de 65-jarige leeftijd is aangenomen. Dit betekent derhalve op hoofdlijnen de handhaving van de huidige regelgeving, met als belangrijke toevoegingen de geliberaliseerde pacht, de mogelijkheid tot het passeren van het voorkeursrecht bij verkoop aan een zogenaamde veilige verpachter en het schrappen van de 65-jarige leeftijd als opzeggingsgrond.

1.3 Schrappen 65-jarige leeftijd

De aanleiding tot de discussie over de 65-jarige leeftijd is gelegen in de eerste bijdrage van de PvdA en de ChristenUnie als reactie op het wetsvoorstel. Blijkens het verslag van de Vaste commissie voor LNV hebben deze beide partijen de regering een toelichting gevraagd op artikel 7:375 BW.⁸ Dat artikel kwam in grote lijnen overeen met het huidige artikel 38a Pachtwet, de opzegging wegens het bereiken van de 65-jarige leeftijd. De PvdA vroeg zich af of dit geen leeftijdsdiscriminatie was. Ook de ChristenUnie sprak over leeftijdsdiscriminatie en vroeg zich af of het opnemen van deze opzeggingsgrond wel verstandig was gezien de behoorlijke vergrijzing in de agrarische sector. Het leek alsof de Kamerleden er niet van op de hoogte waren dat dit artikel al in 1984 in de wet is opgenomen.

4. Zie noot 1.

5. TK 2005-2006 30 448, nr. 7.

6. TK 2005-2006 30 448, nr. 8.

7. Nog juist voordat het rapport over de Schipholbrand verscheen en aanleiding was voor o.m. minister J.P.H. Donner om af te treden. Als het rapport eerder was verschenen, was naar alle waarschijnlijkheid de behandeling van dit wetsvoorstel aangehouden, omdat de minister van Justitie medeverantwoordelijke voor deze wet is.

8. TK 2005-2006 30 448, nr. 7, p. 7.

In de Nota naar aanleiding van het verslag wees de minister op het feit dat deze regeling al sinds 1984 in de Pachtwet staat. Voorts ging hij in op de achtergrond van de invoering van artikel 38a Pachtwet in 1984.⁹ Het onderscheid naar leeftijd werd destijds gerechtvaardigd geacht op grond van de wenselijkheid dat jonge boeren, ondanks het teruglopen van het pachtareaal, in voldoende mate blijven beschikken over de mogelijkheid grond en gebouwen te pachten. Daarbij is mede van belang geacht dat de pachter vanaf zijn 65^e aanspraak kan maken op een AOW-uitkering. Van belang werd voorts geacht dat van een verpachter niet gevergd kan worden dat hij zonder meer dient te vertrouwen dat de pachter ook na het bereiken van een bepaalde leeftijdsgrens in staat zal blijven het gebruik van de grond persoonlijk als een goed pachter voort te zetten. Voorts wees de minister op de uitspraak van het Pachthof waarbij geoordeeld is dat er geen sprake is van ongeoorloofde leeftijdsdiscriminatie.¹⁰ De regering zag derhalve geen reden om op de in 1984 door de wetgever gemaakte keuze tot invoering van deze opzeggingsgrond terug te komen.

De Tweede Kamer bleek echter niet overtuigd te zijn door dit antwoord. Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel op 7 september jl. zijn meerdere amendementen ingediend in verband met deze bepaling. Het amendement van Slob c.s. stelde voor het schrappen van de 65-jarige leeftijd in een aantal bepalingen, te weten als opzeggingsgrond (artikel 7: 375), bij de indeplaatsstelling (artikel 7: 363 lid 6) en bij het voorkeursrecht (artikel 7: 380, eerste lid onder d) met als motivering leeftijdsdiscriminatie en vergrijzing in de agrarische sector.¹¹ Van den Brink (LPF) diende een voorstel in om de 65-jarige leeftijd te schrappen en te bepalen dat de pachtovereenkomst kan worden opgezegd bij de AOW-gerechtigde leeftijd.¹² Zou die in de toekomst omhoog gaan, dan zou ook als reden voor opzegging een hogere leeftijd gelden. Daarnaast bepleite hij een overgangstermijn van drie jaar na opzegging wegens de AOW-gerechtigde leeftijd, om op deze wijze de pachter in staat te stellen zonodig alsnog de bedrijfsopvolging te regelen.

De regering raadde het aannemen van het voorgestelde amendement tot algehele schrapping van de 65-jarige leeftijd als opzeggingsgrond af, onder meer omdat ongelimiteerde voortzetting van de pacht zonder een leeftijdsgrens niet gewenst werd geacht.¹³ De regering achtte wel aanvaardbaar het koppelen aan de AOW-leeftijd met een verlengingstermijn van maximaal drie jaar in die gevallen waarin de bedrijfsopvolging nog niet geregeld was. De partijen lieten zich echter niet overtuigen en uiteindelijk werd op 12 september 2006 het amendement tot schrapping van de 65-jarige leeftijd als opzeggingsgrond bijna kamerbreed gesteund.¹⁴

9. TK 2005-2006:30 448, nr. 8, p. 9 en 10.

10. Pachtkamer Hof Arnhem, 9 mei 2000, Agr. 2002/5110.

11. TK 2005-2006, 30 448, nr. 13, motie van Slob (ChristenUnie), Waalkens (PvdA) en Willemse-van der Ploeg (VVD).

12. TK 2005-2006, 30 448, nr. 14.

13. Handelingen Tweede Kamer 2005-2006, nr. 104, p. 6404.

14. Het amendement werd gesteund door CDA, PvdA, VVD, D66, SP, GroenLinks, ChristenUnie, Groep Wilders en Groep Van Oudenallen.

Het aannemen van het amendement betekent dat de 65-jarige leeftijd van de pachter niet langer een zelfstandige grond is om de pachtovereenkomst op te zeggen. Het zal nu aan de pachtrechter worden overgelaten om te beoordelen of in het kader van de belangenafweging het belang van de verpachter tot beëindiging van de pacht voor het belang van een 65-plusser pachter gaat (artikel 7: 370 BW). Tevens is de 65-jarige leeftijd in twee andere artikelen geschrapt en wel bij het voorkeursrecht en de indeplaatsstelling. Anders dan nu houdt een 65-jarige pachter het voorkeursrecht. De 65-jarige leeftijd is voorts geen zelfstandige reden om een vordering tot indeplaatsstelling van een voorgestelde pachter die 65 jaar is, af te wijzen.

Het is wonderlijk hoe deze wetwijziging gelopen is. Tijdens de kamerbehandeling werd meermaals het belang van het gezamenlijke standpunt van de pachters- en verpachtersorganisaties onderstreept. Over dit voorstel tot het schrappen van de 65-jarige leeftijd is echter, voor zover ik uit de stukken kan afleiden, geen overleg gevoerd. Uit de beantwoording door minister Veerman blijkt niet dat hij het "onderhandelingsresultaat" van de betrokken pachters- en verpachtersorganisaties in de strijd heeft gegooid. Door de Kamerleden is voorts geen aandacht besteed aan de argumenten die destijds reden waren om de 65-jarige leeftijd als opzeggingsgrond in te voeren. De genoemde uitspraak van het Pachthof dat er geen sprake is van leeftijdsdiscriminatie is kennelijk evenmin aanleiding geweest om tegen het amendement te stemmen.

Inmiddels heeft LTO Nederland laten weten niet blij te zijn met deze wijziging. LTO verwacht dat door het schrappen van de leeftijd de landbouwstructuurverbetering en bedrijfsontwikkeling zullen stagneren.¹⁵

1.4 Overgangsrecht

Bij deze wetwijziging is niet voorzien in specifiek overgangsrecht. In de nota naar aanleiding van het verslag is gewezen op de artikelen 68a en 69 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek.¹⁶ Uit artikel 68a Overgangswet volgt dat de nieuwe regeling onmiddellijke werking heeft, vanaf het moment van inwerkingtreding. Tegen deze hoofdregel bestaat volgens de regering geen bezwaar omdat het nieuwe pachtrecht een voortzetting van het oude recht vormt. Dat schreef men echter op het moment dat het schrappen van 65-jarige leeftijd nog niet aan de orde was. Voorts is verwezen naar artikel 69 Overgangswet. Dat artikel bepaalt dat vermogensrechten die onder het oude recht verkregen zijn, niet verloren gaan. Een mogelijkheid tot opzegging van een pachtovereenkomst is echter niet een vermogensrecht als bedoeld in artikel 69 Overgangswet. Bij de indiening en het aannemen van dit amendement is geen aandacht geschonken aan de invloed die dit kan hebben op lopende overeenkomsten. Evenmin is de vraag gesteld of op maat gemaakt overgangsrecht dient te worden opgesteld.

De vraag is hoe het zit met procedures die aanhangig zijn op het moment van inwerkingtreding van de wet. De regering heeft gesteld dat procedures die onder het oude

15. Zie persbericht LTO Werkgroep pacht 26 september 2006, www.ltonoord.nl.

16. TK 2005 -2006, 30 448, nr. 8, p. 16.

recht zijn aangespannen, op basis van de verlengingsregeling van artikel 36-48 Pachtwet moeten worden voortgezet. Dat zou voortvloeien uit artikel 74 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Dat artikel bepaalt dat het nieuwe recht geen invloed heeft op de aard van het geding. Ik vraag me echter af of een juist beroep op dit artikel wordt gedaan. Met de inwerkingtreding van de nieuwe wet zal de aard van het geding niet wijzigen. Artikel 74 stelt slechts zeker dat een aanhangig gemaakte verzoekschriftenprocedure een verzoekschriftenprocedure blijft en niet een dagvaardingsprocedure wordt, ook niet als het nieuwe recht dat bepaalt. Artikel 74, tweede lid, Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek bepaalt zelfs expliciet dat de rechter op verzoek van een der partijen of ambtshalve aan partijen de gelegenheid moet geven om hun stellingen of conclusies aan te passen aan de nieuwe wet. Stel een verpachter zegt nu op wegens de 65-jarige leeftijd van de pachter. De pachter vraagt verlenging, de pachtkamer van de sector kanton van de rechtbank wijst af vanwege artikel 38a Pachtwet. Pachter gaat in hoger beroep, en op dat moment treedt titel 7.5 in werking. Pachter zou dan kunnen stellen dat op basis van de nieuwe wet de 65-jarige leeftijd geen opzeggingsgrond meer is. Zoals gezegd betekent artikel 74 niet dat het nieuwe recht niet moet worden toegepast. Voor deze opvatting vind ik voorts steun in artikel 74, derde lid, Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Dat artikel bepaalt dat het tevoren geldende recht alleen van toepassing blijft als ten tijde van inwerkingtreding van de nieuwe wet, een procedure in hoogste feitelijke instantie in staat van wijzen verkeert. Met andere woorden, in andere gevallen geldt het nieuwe recht. Het verlengingsverzoek kan dan dus niet worden afgewezen vanwege de 65-jarige leeftijd van de pachter, ook al is de pachtovereenkomst opgezegd voor de invoering van titel 7.5 in het Burgerlijk Wetboek.

Ook is bij het ontbreken van overgangsrecht de status van artikel 70f lid 5 pachtcontracten niet duidelijk. Deze pachtvorm komt in titel 7.5 BW niet terug. Men kan niet stellen dat deze contracten dan gezien worden als artikel 397 pachtcontracten. De conclusie dat deze contracten dan als reguliere contracten moeten worden beschouwd, gaat mij ook te ver. Artikel 75 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek biedt daarvoor een handvat (en mogelijk ook voor het hiervoor geschetste probleem). Dat artikel bepaalt dat ~~nieuwe regelgeving in zaken van overgangsrecht buiten toepassing blijft als de toepassing onder de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.~~

Om onduidelijkheid hierover te voorkomen, acht ik het raadzaam dat bij de invoeringswet wordt voorzien in specifiek overgangsrecht. Bij de invoering van titel 7.4, de titel over huur, in het Burgerlijk Wetboek, is destijds in de invoeringswet voorzien in een toevoeging van enkele artikelen aan de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. ~~Titel 8 van deze wet is gereserveerd voor overgangsbepalingen die verband houden met invoering van wetgeving in boek 7 BW. Zo bepaalt bijvoorbeeld artikel 205 van deze overgangswet dat procedures in huurzaken waarvan de inleidende dagvaarding is betekend dan wel het inleidende verzoekschrift is ingediend, beheerst wordt door het oude recht. Het is mij niet duidelijk waarom de regering dat nu niet nodig acht voor deze wet. Als de stelling van de regering juist is dat artikel 74, eerste lid, Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek daarin voorziet, dan was voor de invoering van de huurwetgeving artikel 205 toch ook niet nodig geweest?~~

De hierna te bespreken uitvoeringswet Grondkamers zou kunnen worden aangevuld, door in deze wet specifieke overgangsbepalingen in titel 8 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek op te nemen. Aan deze Overgangswet zouden de volgende bepalingen kunnen worden toegevoegd:

Artikel 209

Procedures inzake pachtovereenkomsten, waarin de inleidende dagvaarding is betekend dan wel het inleidende verzoekschrift is ingediend voor het tijdstip van in werking treden van titel 5 van boek 7 worden, met inbegrip van een eis die in het geding bij wijze van reconventie is of wordt gedaan, beheerst door het recht dat voor dat tijdstip gold.

Artikel 209a

De overeenkomsten van artikel 70f, vijfde lid Pachtwet worden beheerst door het recht dat voor het tijdstip van in werking treden van titel 5 van boek 7 gold.

Als de gezamenlijke pachters- en verpachtersorganisaties een lobby willen gaan voeren om de gevolgen van het schrappen van de 65-jarige leeftijd te beperken, kan een nog verdergaande overgangsregeling worden opgenomen. In het overgangsrecht zou dan bepaald kunnen worden dat voor lopende pachtovereenkomsten artikel 38a Pachtwet blijft gelden.

1.5 *Toeslagrechten*

Bij de behandeling van het wetsvoorstel is naar aanleiding van de inbreng van Waalkens (PvdA) stilgestaan bij aanspraak van de verpachter op de toeslagrechten. Voordat dit wetsvoorstel in werking zou treden, zou volgens de PvdA duidelijk moeten zijn of de toeslagrechten aan pachter of verpachter toekomen. Zoals de minister al eerder heeft laten weten is hij van oordeel dat uit de Europese verordeningen voortvloeit dat een verpachter geen aanspraak kan maken op of zeggenschap heeft over de toeslagrechten die aan een pachter toekomen.¹⁷

Vannuit de Kamer is aangedrongen op een wettelijke regeling. De regering heeft zich bij de behandeling van dit wetsvoorstel op het standpunt gesteld dat het de nationale wetgever niet vrijstaat om de inhoud van een Europese verordening op nationaal niveau verder te regelen.¹⁸ Het gaat om een verordening die rechtstreeks in de Nederlandse rechtsorde moet worden toegepast. Daarbij is echter geen antwoord gegeven op de vraag of de verpachter in de pachtrechtelijke verhouding jegens de pachter aanspraak op de toeslagrechten kan maken.¹⁹

Bij de behandeling op 7 september 2006 werd door de minister nogmaals benadrukt dat het karakter van de toeslagrechten een inkomstenstoeslag is die los staat van de productie en daarmee van de grond. Vergelijking met aanspraken van de verpachter op

17. TK 2004-2005, 27 924, nr. 24.

18. Handelingen Tweede Kamer 2005-2006, nr. 104, p. 6410.

19. Zie hiervoor het artikel van G.M.F. Sniijders, 'Toeslagrechten en pacht', Agr.r. 2005, p. 66 e.v. Voorts: D.W. Bruil, 'Pacht en toeslagrechten; een voorstel', Agr.r. 2005, p. 330 e.v.

het melkquotum gaat volgens de minister daarom niet op, omdat toeslagrechten zowel het grondgebonden karakter als de kenmerken van het productierecht ontberen. Minister Veerman merkte in de Kamer op dat het verpachters vrij stond om daarover een andere opvatting te hebben en om die te laten toetsen bij de rechter. Tegelijkertijd voegde de minister er aan toe dat zijn advies aan de verpachters was om niet aan een procedure te beginnen! De verordening van Brussel zou op dat punt immers duidelijk zijn. Of het gratis advies van de minister aan de verpachters juist is, zal afgewacht moeten worden. De pachtrechter zal daarover het laatste oordeel hebben.

1.6 Slotopmerkingen

Minister Veerman liet niet op alle momenten zien de pachtregelgeving geheel te beheersen. Zo antwoordde de minister op vragen van het kamerlid Van der Vlies van de SGP waarom de landbouwkundige toetsing (het huidige artikel 5 lid 1 onder c, d en e) is gehandhaafd, dat dit niet een dode letter was. Daarbij wees hij er op dat het aan de pachtrechter was om uit te maken in hoeverre een pachter bij een indeplaatsstelling als een goed huisvader en goed landbouwer zijn taken kan verrichten.²⁰ Daarmee verwarde hij de toetsing van de pachtrechter of een voorgestelde pachter voldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke bedrijfsvoering met de landbouwkundige toetsing die de grondkamer heeft te verrichten bij de goedkeuring van een pachtovereenkomst.

Voorts is de vraag gesteld of geen behoefte was aan de mogelijkheid tot ontbinding van de pachtovereenkomst bij overlijden van de pachter wanneer er geen geschikte opvolgers zijn. De minister antwoordde dat dat in de wet geregeld was, omdat de verpachter niet hoeft meewerken aan toedeling van rechten als er redelijke bezwaren bestaan tegen een of meer van de aangewezenen. Het probleem ontstaat echter als de erfgenamen niets ondernemen. Dan zijn de erfgenamen gezamenlijk pachter en heeft de verpachter geen mogelijkheid om ontbinding te vorderen. Daarop gaf hij geen antwoord. De Kamerleden namen echter genoegen met deze antwoorden.

De door de Tweede Kamer aangenomen wet is inmiddels naar de Eerste Kamer gezonden.²⁴ Het streven blijft er op gericht om de nieuwe regeling uiterlijk 1 november 2007 in werking te laten treden.

2 Stand van zaken Pachtnormenbesluit

Op 24 april 2006 is door de Commissie Pachtnormen aan de minister van LNV aangeboden het rapport "Evenwicht in pachtnormen".²² Het kabinetsstandpunt naar aanleiding van dit rapport is bij brief van 28 augustus 2006 bekend gemaakt.²³ Het kabinet stelt voor om de in het rapport gevolgde rekenmethodiek die door het kabinet als "robuust en toch voldoende gedifferentieerd" wordt omschreven, in een nieuw Pachtnormenbesluit op te nemen. Er zal een veranderpercentage worden vastgesteld, waar-

20. Handelingen Tweede Kamer 2005-2006, nr. 104, p. 6414.

21. Tekst wet Eerste Kamer: EK 2005-2006, 30 448, A.

22. Zie voor een bespreking van dit rapport D.W. Bruil, 'Naar nieuwe pachtnormen', Agr.r. 2006, p. 352 e.v.

23. TK 2005-2006, 27 924 nr. 35

mee de pachtprizen worden aangepast. Bij de invoering van een vaste berekeningsmethode in een Pachtnormenbesluit is het volgens het kabinet niet nodig om het veranderpercentage telkens bij wijziging van het Pachtnormenbesluit te laten geschieden. Het veranderpercentage zal jaarlijks bij ministeriële regeling worden vastgesteld. Om te voorkomen dat de pachtprizen door de invoering van dit nieuwe systeem lokaal al te veel zullen stijgen, is een maximum van 25% pachtprijsstijging per jaar voorgesteld.

Op 7 september 2006 is het rapport en het kabinetsstandpunt door de Tweede Kamer besproken. De Kamer heeft met het kabinetsstandpunt ingestemd, met uitzondering van de mogelijkheid tot jaarlijkse pachtverhoging. Een compromis werd bereikt in een tweejaarlijkse aanpassing van de pachtnormen.

Blijkens de brief van de minister van LNV van 9 oktober 2006²⁴ wordt op dit moment gewerkt aan een nieuw Pachtnormenbesluit langs de lijnen van het kabinetsstandpunt. De verwachting van de minister is dat een nieuw Pachtnormenbesluit in het voorjaar van 2007, in ieder geval voor 1 november 2007 kan worden vastgesteld. Het ontwerp van het besluit wordt voorgelegd aan de ministerraad en daarna volgt een adviesaanvraag aan de Raad van State. Na het advies van de Raad van State wordt een nader rapport uitgebracht. Daarna volgt vaststelling en publicatie. De minister heeft aangegeven dat geen maatschappelijke consultatieronde wordt gehouden en het ontwerp wordt evenmin aan de Tweede Kamer gezonden. Dat vond de minister niet nodig, gelet op het feit dat het kabinetsstandpunt al met de Tweede Kamer is besproken.

3 Wetsvoorstel Uitvoeringswet grondkamers

Met de overbrenging van het materiële pachtrecht naar het Burgerlijk Wetboek en het formele pachtrecht naar het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en de Wet op de rechterlijke organisatie werd het noodzakelijk een aparte wettelijke regeling te maken voor de grondkamers. Recent is gepubliceerd het wetsvoorstel Uitvoeringswet grondkamers ofwel voluit: Uitvoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek inzake de samenstelling en werkwijze van de grondkamers en de Centrale Grondkamer.²⁵

In deze wet is de inhoud van de artikelen 72 tot en met 114a Pachtwet opgenomen, de regeling over de samenstelling en werkwijze van de grondkamers en de Centrale Grondkamers. Voorts zijn de processuele regels van artikel 56 f leden 2 tot en met 7 Pachtwet opgenomen.²⁶

Daarnaast voorziet deze wet voorts in aanpassingen in bijzondere wetten, waarin verwezen is naar bepalingen in de Pachtwet, zoals bijvoorbeeld de Landinrichtingswet, de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten.

24. TK 2005-2006, 30 448, nr. 17.

25. TK 2006-2007, 30 833, nrs. 1-4.

26. Dat is de procedure tot het passeren van het voorkeursrecht bij verkoop in verband met een voorgenomen niet-agrarische bestemming. Aan deze regeling zal weinig behoefte meer bestaan, nu de aspirant-koper veelal een "veilige" verpachter zal zijn als bedoeld in artikel 7:380 lid e BW.

Tot slot wordt in deze wet de intrekking van een aantal wetten geregeld. Met de invoering van titel 7.5 Burgerlijk Wetboek en het van kracht worden van deze wet kan de huidige Pachtwet worden ingetrokken, aldus de Memorie van Toelichting. Artikel 55 van deze uitvoeringswet regelt de intrekking van de Pachtwet. Zoals hiervoor bepleit, verdient het aanbeveling dat dit wetsvoorstel wordt aangevuld met het opnemen van de hiervoor genoemde overgangsbepalingen in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek.

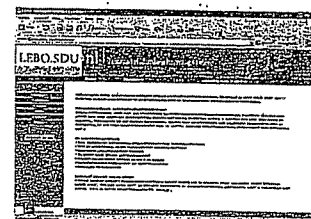
WWW.LEBO.SDU.NL

Leidraad Bodembescherming Online

Dé online database op het gebied van bodembescherming Bodemverontreiniging vormt vaak een belemmering bij locatiekeuze of uitbreidingsmogelijkheden. Bedrijven zien zich vaak gesteld voor hoge kosten van bodemsanering. Bodembescherming en bodemsanering is daarmee een zaak voor milieu én economie. Professionals die zich hiermee bezighouden, worden vaak geconfronteerd met uitgebreide en complexe wet- en regelgeving, die zich maar moeilijk laat vertalen naar de praktijk. *Leidraad Bodembescherming online* maakt deze vertaalslag voor u.

Uw voordelen:

- Zeer complete en praktisch toepasbare informatie over bodembescherming
- Snel de juiste teksten vinden met uitgebreide zoekmogelijkheden
- De online wordt 10x per jaar geactualiseerd
- Attendering per e-mail wanneer de site is ge-update
- Makkelijk teksten kopiëren voor uw eigen documenten
- Eenvoudig teksten printen



Prijzen jaarabonnement
1 gebruiker € 849,- per jaar
2 t/m 5 gebruikers € 1.122,50 per jaar

Proefabonnement:
90 dagen gratis 2 maanden de site uitproberen

Prijzen zijn exclusief btw en inclusief verzend- en administratiekosten

Bestel via www.lebo.sdu.nl
of bel (070) 378 98 80

de snelste link naar uw vakgebied

Sdu UITGEVERS