

Knelpunten in het nieuwe pachtrecht?

Preadvies Vereniging voor Agrarisch Recht

mr. E.H.M. Harbers*

1. Inleiding

Op 1 september 2007 werd de Pachtwet ingetrokken en trad titel 5 van boek 7 Burgerlijk Wetboek, de titel 'Pacht', in werking.¹ Al in het eerste levensjaar van deze nieuwe titel heeft het bestuur van de Vereniging voor Agrarisch Recht het nodig geacht om een preadvies te laten schrijven over knelpunten in deze titel. In deze bijdrage zal ik onderzoeken of er met het overbrengen van de regels over de pacht vanuit de Pachtwet naar het Burgerlijk Wetboek inderdaad knelpunten zijn ontstaan.²

1.1. Voorgeschiedenis

De parlementaire behandeling van het wetsvoorstel tot invoering van titel 7.5 is zeer snel verlopen, zeker afgezet tegen de jarenlang gevoerde discussie over een ingrijpende wijziging van de pachtwetgeving. De Commissie Pachtbeleid die in januari 2000 met een rapport 'Ruimte voor pacht' kwam, adviseerde tot nieuwe wetgeving die de belangen van beide partijen bij de pachtovereenkomst beter tot hun recht zouden laten komen.³ Dat leidde in 2004 tot een voorontwerp voor een nieuwe regeling voor de pacht, waarbij als uitgangspunt gold om de pacht op te nemen in boek 7 van het BW, als een bijzondere overeenkomst.⁴ De geschiedenis is bekend, dat voorstel haalde het niet vanwege de grote kritiek vanuit het 'veld'.⁵ De betrokken pachters- en verpachtersorganisaties sloegen de handen ineen en vroegen de minister de huidige Pachtwet te handhaven met een voorstel tot enkele aanpassingen. Voorgesteld werd onder meer het schrappen van een maximumtermijn bij de eenmalige pacht in art. 70f lid 5 Pachtwet (waarvan de eerste contracten per november 2007 zouden eindigen) en een beperking van het voorkeursrecht bij verkoop aan een veilige verpachter.

De Minister van LNV liet daarop bij brief van 29 april 2005⁶ aan de Tweede Kamer weten dat door de ministeries van Justitie en LNV gewerkt werd aan een concept van een wetsvoorstel langs de lijnen van het voorstel van de hiervoor genoemde organisaties. De minister liet weten dat het huidige pachtrecht overzichtelijker en meer in overeenstemming met het huidige burgerlijk recht en het burgerlijk procesrecht zou worden ingekleed, waarbij controversiële punten zouden worden vermeden. De minister schreef vervolgens:

'De huidige Pachtwet is door de vele wijzigingen immers zeer onoverzichtelijk geworden en in zijn redactie vaak afgestemd op wetgeving die deels verouderd is.

Een dergelijke technische herziening is mede noodzakelijk om het resultaat van de onderhavige discussie op een aanvaardbare wijze in het pachtrecht te kunnen verwerken en tevens plaats te bieden aan toekomstige vernieuwingen voor zover deze noodzakelijk zouden blijken.⁷

* Els Harbers is advocaat bij CMS Derks Star Busmann te Arnhem.

1. Wet van 25 april 2007 tot vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek (*Stb.* 2007, 163). De Pachtwet is ingetrokken in art. 55 Uitvoeringswet grondkamers (*Stb.* 2007, 164).
2. Bij de voorbereiding van dit preadvies heb ik de beschikking gehad over het concept van de tweede druk van Asser-Snijders, waarvoor ik prof. Snijders dank verschuldigd ben. De tweede druk zal waarschijnlijk in de tweede helft van 2008 verschijnen. Er is voor gekozen om beperkt naar dit concept te verwijzen; het risico bestaat immers dat het concept wordt aangepast en de verwijzing onbegrijpelijk wordt.
3. Rapport Commissie Pachtbeleid, Ruimte voor pacht, januari 2000, zie voorts themanummer Pacht, *Agr.r.* 2000, nr. 5.
4. G.M.F. Snijders, *WPNR* 2004, Het voorontwerp Pacht, een nieuwe titel in het BW, *WPNR* 2004, p. 663-670 en E.H.M. Harbers, Een nieuwe regeling voor de pacht, het voorontwerp titel 7.5 Burgerlijk Wetboek, *Agr.r.* 2004, p. 748 e.v.
5. Brief 26 november 2004 ondertekend door Federatie Particulier Grondbezit (FPG), Bond van Landpachters en Eigen Grondgebruikers (BHLB), de Vereniging Natuurmonumenten, de Landschappen, LTO Nederland, Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK) en Staatsbosbeheer. De BHLB is later afgehaakt.
6. Brief Minister LNV 29 april 2005, *Kamerstukken II* 2004/05, 27 924, nr. 25.
7. Dat de oude Pachtwet zeer onoverzichtelijk zou zijn geworden, is een standpunt dat ik in de literatuur niet terugvond, zie bijv. *Pachtwet* (Houwing/Heisterkamp), Inleiding, nr. 22 'De Pachtwet 1958 is uit systematisch oogpunt uitmuntend samengesteld' en voorts A.H.T. Heisterkamp, De pacht vijftig jaar, *Agr.r.* 1990, p. 606 e.v. Heisterkamp wijst er op dat sedert 1958 de Pachtwet slechts twee wijzigingen van min of meer ingrijpende aard heeft ondergaan, de invoeging van het voorkeursrecht en de leeftijds grens van 65 jaar. Hieraan voeg ik toe dat na 1990 als min of meer ingrijpende wijzigingen te noemen zijn de verhoging van de grens in art. 58 Pachtwet naar één hectare en de eenmalige pacht van art. 70f. Dit zijn mijns inziens geen zodanige wijzigingen dat dit het systeem nu onoverzichtelijk maakte. In de MvT wordt volgehouden dat de onoverzichtelijkheid van de Pachtwet ontstaan is door de vele wijzigingen die na de totstandkoming van de Pachtwet daarin zijn aangebracht, zie MvT *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3, p. 8.

1.2. Parlementaire behandeling

In februari 2006 is het wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. In de Memorie van Toelichting komt terug dat het wetsvoorstel een dubbele strekking heeft: de uitwerking van de hiervoor genoemde voorstellen en de technische herziening van het pachtrecht, 'waarbij het gaat om het bevorderen van eenvoud en transparantie van wetgeving'.⁸ Het wetsvoorstel is in september 2006 door de Tweede Kamer aangenomen. Na de behandeling in de Eerste Kamer in februari 2007 is de wet op 27 april 2007 vastgesteld. In de literatuur is op onderdelen van dit wetsvoorstel kritiek geleverd, maar dat heeft ofwel in de Kamerbehandeling niet of nauwelijks aandacht gehad, ofwel niet geleid tot aanpassing van de wet.⁹

1.3. Inhoud preadvies

In dit preadvies zal ik op een aantal wijzigingen van de wetgeving ingaan. Het betreft dus een beschrijving van een aantal verschillen in de nieuwe regelgeving ten opzichte van de oude. Sommige verschillen zijn bedoeld, er zijn echter ook verschillen die het gevolg zijn van de hiervoor genoemde *technische herziening*, die de nodige vragen oproepen. Ik laat buiten beschouwing de onvolkomenheden die gerepareerd zijn door middel van een met terugwerkende kracht in werking getreden wetwijziging.¹⁰ Ik ga voorts niet in op het overgangsrecht¹¹ en ik ga evenmin in op een aantal politieke keuzes in deze wet, zoals het afschaffen van de 65-jarige leeftijd als opzeggingsgrond.

De volgende onderwerpen zullen de revue passeren:

- Het begrip 'bedrijfsmatig' in art. 7:312 BW
- De beëindigingsprocedure/opzeggingsgronden in de art. 7:369 e.v. BW
- Het verdwijnen van de mogelijkheid tot plaatsopneming van art. 55 lid 3 Pachtwet
- De wijzigingen in de procedure voor een machtiging tot het aanbrengen van veranderingen en verbeteringen in de art. 7:348 en 7:350 BW
- Wijzigingen in het voorkeursrecht.

2. Begrip bedrijfsmatig in art. 7:312 BW

In art. 7:312 BW is de definitie van het begrip 'landbouw' als bedoeld in art. 7:311 BW opgenomen. De activiteiten in art. 7:312 BW zijn alleen dan als landbouw in de zin van art. 7:311 BW aan te merken voor zover zij bedrijfsmatig worden uitgeoefend. Dit is een wijziging ten opzichte van de definitie in de Pachtwet, welke wijziging uitdrukkelijk bedoeld is. In de MvT is opgenomen dat activiteiten zoals akkerbouw, weidebouw, veehouderij enz alleen dan als landbouw worden aangemerkt voor zover zij bedrijfsmatig worden uitgeoefend. Het bedrijf behoort te zijn gericht op de landbouw, aldus de MvT.¹² In de praktijk is geen kritiek geuit op het feit dat de bescherming van het pachtrecht beperkt wordt tot bedrijfsmatige landbouw.¹³

Het begrip 'bedrijfsmatig' is echter niet nader gedefinieerd. Wat moet nu onder dit begrip worden verstaan. Wanneer is er sprake van pacht? Gaat het om het onderscheid tussen bedrijfsmatig gebruik of hobbymatig gebruik? Is er nog sprake van bedrijfsmatige landbouw als het gepachte gebied wordt als neventak, bijvoorbeeld een loonwerkbedrijf dat een aantal percelen landbouwgrond voor de maïs teelt in

gebruik heeft? Eerst zal ik bespreken wat op dit punt in de parlementaire geschiedenis aan de orde is geweest.

2.1. Parlementaire geschiedenis

De Memorie van Toelichting is op dit punt uiterst kort. Buiten de hiervoor gemaakte opmerking dat het bedrijf gericht behoort te zijn op de landbouw is als uitleg gegeven dat niet reeds sprake is van pacht bij vruchttrekking met een economisch oogmerk van ondergeschikte betekenis, zoals de rechtspraak onder art. 1 lid 1 onder b Pachtwet bepaalde. Daarna wordt gesteld dat het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan de landbouw geen pacht is maar huur, waarbij als voorbeeld wordt gegeven de slager die een stuk land huurt om daarop korte tijd het slachtvee te herbergen ten behoeve van zijn slagerij. Er zou geen reden zijn om ook in een dergelijk geval het dwingende pachtrecht toe te passen.¹⁴ In de Nota naar aanleiding van het verslag¹⁵ en tijdens de behandeling in de Tweede Kamer¹⁶ is over het begrip be-

8. MvT, *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3 p. 7.
9. G.M.F. Snijders, Het wetsvoorstel Pacht; een 'nieuwe' titel in het BW, *WPNR* 2006, p. 315-320 en E.H.M. Harbers, Op herhaling: een nieuwe regeling voor de pacht, *Agr.r.* 2006, p. 224-236.
10. Wijziging van titel 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, *Stb.* 2007, nr. 395; op 13 onderdelen zijn 'onvolkomenheden' in titel 7.5 gewijzigd. De onvolkomenheden variëren van een wijziging van het woord 'tenminste' in 'ten minste' tot een vernummering van de oorspronkelijke art. 7: 400 tot en met 7: 404 in de art. 7:399a tot en met 399e, omdat de art. 7:400 tot en met 404 al opgenomen waren in titel 7.7, de overeenkomst van opdracht.
11. Zie H.L. van der Beek, De pacht in de overgang, *Agr.r.* 2007, p. 423-437.
12. MvT *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3, p. 14.
13. In 1950 was door de commissie Van den Bergh in het ontwerp van het wetsvoorstel dat uiteindelijk geleid heeft tot de Pachtwet 1958 al voorgesteld was om de pacht te beperken tot bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. Ook in dat voorstel was geen definitie van het begrip bedrijf opgenomen. Dat begrip werd in dat voorstel niet nader omschreven, omdat het begrip bedrijf in de rechtspraak en literatuur zodanig vaststaande betekenis zou hebben gekregen dat de commissie zich 'ontslagen heeft geacht van de plicht dit begrip te omschrijven', welk standpunt destijds in de literatuur werd bestreden, zie Houwing/Heisterkamp, art. 1, aant. 57. In de Pachtwet 1958 is bewust gekozen om niet het criterium van bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw op te nemen.
14. Onder het oude recht was in een dergelijk geval aangenomen dat er wel sprake is van pacht, zie Pachtthof Arnhem 17 mei 1993, *Pr. febr.* 1994, 14; Baars/Schirmbeck c.s. Zie voor vervolg hierop Pachtthof 2 november 1999, 13 juni 2000, 14 november 2000 en 27 februari 2001, *Agr.r.* 2003, 5152 Schirmbeck c.s./Baars, bij bepaling hoogte schadevergoeding wegens niet-agrarische bestemming heeft pachter geen recht op vergoeding van eventuele schade die hij als exploitant van zijn slagbedrijf lijdt.
15. MvT *Kamerstukken II* 2005/06 30 448, nr. 8, p. 7.
16. *Handelingen II* 7 september 2006, 104-6391 e.v.

drijfsmatig nauwelijks gesproken. Wel is over het begrip 'landbouw' gesproken, maar dan met name in relatie tot de andere vormen van grondgebruik dan landbouw, zoals bijvoorbeeld natuurbeheer. In de Nota naar aanleiding van het verslag is door de minister opgemerkt dat het niet vereist is dat gebruik strikt tot de uitoefening van de landbouw beperkt is. Wanneer het gebruik mede ten doel heeft om tot een verantwoord natuurbeheer te komen of een bepaald landschap in stand te houden, blijft de overeenkomst een pachtovereenkomst.¹⁷ Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is de zorgboerderij als voorbeeld genoemd. Zolang het karakter van de onderneming agrarisch blijft – een zorgboerderij blijft bijvoorbeeld een boerderij, maar verleent ook zorg – blijft de pacht daarop van toepassing vanwege het agrarische karakter van de boerderij. De zorg is dan enkel een functie die in het kader daarvan wordt geregeld. Zou het een pretpark worden, ook al is dat op landbouwgrond, dan is er geen reden om dezelfde bescherming van de pacht te geven, aldus de minister.¹⁸ In de Eerste Kamer heeft de vraag wat onder bedrijfsmatige uitoefening van landbouw moet worden verstaan, meer aandacht gekregen.¹⁹ De woorden 'steeds voor zover bedrijfsmatig' hebben de bedoeling afstand te nemen van de regel dat het dwingende, goeddeels op bescherming van de pachter gerichte pachtrecht reeds van toepassing is op de enkele grond dat sprake is van 'vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis waaronder ook activiteiten kunnen vallen die uit pure liefhebberij worden uitgeoefend, zij het dat zij geld opleveren of die niet meer dan een zekere bijverdienste verschaffen', aldus de minister in de Memorie van Antwoord.²⁰ De minister vervolgt met de uitleg. De term 'bedrijfsmatig' houdt in dat sprake moet zijn van een 'agrarische onderneming'. Daarvoor is nodig dat sprake is van een complex van economische activiteiten, gericht op winst door uitoefening van de landbouw. Dat sluit weliswaar niet uit dat de gebruiker andere, wellicht belangrijke inkomsten heeft uit andere activiteiten, maar dan moeten de activiteiten ter uitoefening van de landbouw voldoende omvangrijk en samenhangend zijn om te kunnen gelden als een agrarische onderneming. Dat de gebruiker zijn hoofdfunctie buiten de landbouw heeft, kan een belangrijke aanwijzing zijn dat *geen* sprake is van bedrijfsmatige landbouw, in het bijzonder wanneer als gevolg daarvan de agrarische activiteiten wegens hun geringe omvang slechts als liefhebberij of bron van bijverdienste kunnen worden beschouwd. Daar wordt dan aan toegevoegd dat de pachter verplicht is tot persoonlijk gebruik. Ook het aantal gehouden dieren en de omvang van de bewerkte oppervlakte kunnen relevante aanwijzingen zijn, ook hier in samenhang met de vraag of sprake is van meer dan een liefhebberij of bron van bijverdienste, aldus nog steeds de MvA. Dat de activiteiten van een onderneming ten dele agrarisch van aard zijn en ten dele gericht op iets anders (bijvoorbeeld natuurbeheer of zorg) staat er niet aan in de weg dat de activiteiten, voor zover agrarisch, neerkomen op bedrijfsmatig uitgeoefende landbouw. Aan de hand van deze criteria zal de rechtspraak het begrip 'bedrijfsmatig' nader invulling hebben te geven. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt niet dat het begrip 'bedrijfsmatig' betekent dat alleen pachters die hun hoofdbe-

roep in de landbouw hebben, in de toekomst beschermd worden. Wel staat vast dat het meer dan hobbymatig gebruik moet zijn, maar dat was onder het oude recht niet anders.

2.2. Jurisprudentie Pachtwet

In de MvT is gesteld dat afstand wordt genomen van de jurisprudentie dat van pacht reeds sprake is bij 'vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis'. Daarmee wordt de indruk gewekt dat er sprake zal zijn van een echte wijziging ten opzichte van het verleden. Zal dit een breuk met de oude jurisprudentie betekenen?²¹

Uit jurisprudentie van het Pachthof blijkt dat voor de vraag of er sprake is van pacht als bedoeld in art. 1 Pachtwet het niet noodzakelijk is dat het object gebruikt wordt ten behoeve van een landbouwbedrijf.²² Anderzijds kon zich de situatie voordoen dat er wel sprake was van een landbouwbedrijf, maar dat het gebruik van de grond van zo geringe financiële betekenis was, dat daarvan geen structurele economische betekenis te verwachten. Ook in dat geval werd tot de conclusie gekomen dat er geen sprake was van een vruchttrekking met een economisch oogmerk en dus geen pacht.²³ Hobbymatig of recreatief gebruik viel niet onder het begrip pacht.²⁴ Om te kunnen beoordelen of daarvan al

17. MvT *Kamerstukken II* 2005/2006, 30 448, nr. 8, p. 7.

18. *Handelingen II* 7 september 2006, 104-6411.

19. De VVD-fractie stelde de vragen naar aanleiding van het artikel van G.M.F. Snijders in *WPNR* 2006, 6663, waarin hij opmerkte dat de regering er goed aan doet het vereiste van bedrijfsmatig gebruik tijdens de parlementaire behandeling nader uit te leggen.

20. *Kamerstukken I* 2006/07, 30 448, D, p. 3.

21. Bevestigend G.M.F. Snijders, Het wetsvoorstel Pacht; een 'nieuwe' titel in het BW, *WPNR* 2006, p. 316, ontkennend H.L. Van der Beek, De pacht in de overgang, *Agr.r.* 2007, p. 423.

22. Pachthof Arnhem, 24 juli 1989, *Agr.r.* 1990, 4351 Van Leeuwen Boomkamp/Bouw.

23. Pachthof Arnhem, 27 januari 1998, *Agr.r.* 2000, 4990, De Boer/Van der Meulen. Het betrof een procedure tot schriftelijke vastlegging over een perceel van 1.14.20 ha. Het hof achtte aangetoond dat De Boer ten behoeve van het verkrijgen van neveninkomsten een – klein – landbouwbedrijf exploiteerde, naast zijn hoofdberoep van klauwverzorger. Hij stond sinds 1985 bij het Landbouwschap geregistreerd, deed mee aan de meitelling en had circa 5 ha cultuurgrond in gebruik waarop hij rundvee en schapen hield. Daarmee werd een nauwelijks positief resultaat gehaald. Het belang van de grond was van zo geringe financiële betekenis dat daarvan geen structurele economische betekenis te verwachten was, zodat niet van een vruchttrekking met een economisch oogmerk kon worden gesproken.

24. Pachthof Arnhem 23 april 2002, *Agr.r.* 2004, nr. 5203 (Ruigrok/Vreugdenhil c.s.). Het feit dat Ruigrok slechts een gering positief resultaat behaalde bracht nog niet met zich dat zijn streven niet gericht is op het behalen van winst. Daarbij werd in de overweging betrokken dat Ruigrok privégeld in zijn activiteiten had geïnvesteerd, onder meer in aankoop vee. Het gebruik kon niet als hobbymatig of recreatief gebruik worden aangemerkt, maar als gebruik ter uitoefening van de landbouw.

dan niet sprake was, diende wel het financiële resultaat inzichtelijk te worden gemaakt.²⁵

Ook bij indeplaatsstellings- en verlengingsprocedures speelde de aard en omvang van het gebruik van de grond een belangrijke rol. Een vordering tot medepacht werd door het Hof afgewezen vanwege het gebrek aan belang, omdat de pachter en de voorgestelde pachter het gepachte alleen hobbymatig gebruikten.²⁶ Een vordering tot indeplaatsstelling werd afgewezen, omdat de pachtster onvoldoende gegevens verstrekte waaruit de conclusie kon worden getrokken dat de zoon in staat moest worden geacht het schapenbedrijf met een economisch oogmerk te exploiteren.²⁷ Een vordering tot ontbinding op grond van art. 54 lid 3 Pachtwet werd toegewezen, omdat de erfgenaam van de pachter niet kon aantonen dat het gebruik van meer dan ondergeschikte, financiële betekenis was.²⁸

In verlengingszaken zien we dat met enige regelmaat de vraag aan de orde komt of er (nog) sprake is van vruchttrekking met economisch oogmerk, waarbij het hof recentelijk heeft bevestigd dat voor het bestaan van een pachtovereenkomst niet vereist is dat de grond bedrijfsmatig wordt gebruikt.²⁹ Een verlengingsverzoek werd toegewezen, ondanks het geringe belang voor de pachter, omdat niet aangetoond was dat er sprake was van een ander gebruik dan ten tijde van de schriftelijke vastlegging van de overeenkomst.³⁰ In 2006 heeft het hof nog overwogen dat de stelling dat de Pachtwet niet is geschreven voor kleinschalige agrarische bedrijven als die van pachter, van de hand moet worden gewezen, nu deze stelling geen steun vindt in de bewoording noch in de strekking van de Pachtwet.³¹

Uit het voorgaande volgt dat in de jurisprudentie onder de Pachtwet niet een heel duidelijk scheidslijn is te leggen, wanneer er wel en wanneer niet sprake was van 'vruchttrekking met economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis'. De vraag of het al dan niet bedrijfsmatig werd gebruikt, was geen doorslaggevend criterium. Wel werd naar de omvang van het gebruik en de financiële betekenis gekeken.

2.3. Het begrip 'bedrijfsmatige landbouw' in andere wetgeving

De vraag is of voor de beoordeling van het begrip 'bedrijfsmatig' aansluiting kan worden gezocht bij andere wetgeving, waarin deze term ook wordt gebruikt.

Zo kent de Wet Milieubeheer op grond van art. 8.1 een melding- of vergunningplicht voor inrichtingen. Art. 1.1 Wm geeft als definitie van het begrip inrichting: *elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was ondernomen, bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht*. De conclusie dat een landbouwkundige activiteit onder de Wet Milieubeheer valt, betekent nog niet dat er sprake is van bedrijfsmatige landbouw. Immers in deze definitie ligt besloten dat ook als er geen sprake is van een bedrijfsmatige activiteit, er toch een meldings- of vergunningplicht kan zijn als het gaat om een omvang *alsof zij bedrijfsmatig* is. Bij een omvang van 50-60 schapen die jaarlijks aflammerden in een stal waar ook 3 stieren en 2 geiten gehuisvest werden, oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen sprake was van een bedrijfsmatige activiteit, maar wel

van een bedrijvigheid in omvang alsof zij bedrijfsmatig is.³² Ook in milieuwetgeving is er niet voor gekozen om als ondergrens aantallen gehouden dieren te noemen.³³ In de jurisprudentie spelen onder meer de volgende omstandigheden een rol:

- continuïteit van de activiteit (hoelang duurt de activiteit);
- winstoogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en opbrengsten);
- omvang van de dierstapel (hoeveel dieren en van welk soort);
- huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen getroffen);
- commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet);
- gebruik / aanwending van de dieren (voor hobby of eigen gebruik);

Echter een verdere vergelijking gaat niet op, omdat in gebruik zijnde percelen landbouwgrond niet tot de inrichting behoren.³⁴ De in gebruik zijnde oppervlakte landbouwgrond is voor de Wet Milieubeheer niet relevant. Voor de

25. Pachthof Arnhem, 21 januari 2003, *Agr.r.* 2004, 5230 (De Greef/Kruihof), door gebruiker geen boekhoudoverzichten in het geding gebracht waaruit blijkt dat sprake was van een gebruik met een meer dan zeer geringe financiële betekenis.
26. Pachthof Arnhem 12 juli 2005, *Agr.r.* 2005, *Pr* november 2005/3, (Verstegen/Allers) en Pachthof Arnhem 29 mei 2007, *Agr.r.* 2008, nr 5419, (Dreesman/De Weerd).
27. Pachthof Arnhem, 30 november 1999 en 15 augustus 2000, *Agr.r.* 2002, 5127 (Koster-Gotlieb/Van der Es-Gotlieb).
28. Pachthof Arnhem, 10 december 1990 en 11 november 1991, *Agr.r.* 1993, 4595 (Van Limburg Stirum/Ober c.s.).
29. Pachthof Arnhem, 24 juni 2003, 30 september 2003 en 27 januari 2004, *Agr.r.* 2005, nr. 5303 (Klerx/gemeente Heusden).
30. Pachthof Arnhem 23 augustus 2005, *Agr.r.* 2005, nr. 5365 (Nijkamp-Vloedgraven/Heineman). Pachter oefent nevenbedrijf uit, pachtperceel is groot 1.16 ha, omvang bedrijf 5.30 ha. Verlenging omdat sprake is van vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis, waarbij het hof van belang acht dat het gebruik van het gepachte sedert de schriftelijke vastlegging door de pachtrechter in oktober 1987 niet is gewijzigd. Niet aannemelijk werd geacht dat de wijze van gebruik zodanig gewijzigd is dat nu geen sprake meer zou zijn van uitoefening van de landbouw in de zin van de Pachtwet.
31. Pachthof Arnhem 2 mei 2006, *Agr.r.* 2007, nr. 3, Pachtrechtspraak kort, p. 11 (Meuwissen/Bosch). Het bedrijf van pachter was 28 ha, waarvan 8 ha gepacht.
32. Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 9 april 2003, zaaknr. 200204016 gemeente Wijdmeren (te vinden op www.raadvanstate.nl).
33. Zie voor een overzicht: www.infomil.nl, onderdeel Agrarische wetgeving.
34. Zie voorts H.E. Woldendorp en P.C.M. Heinen, Agrarische activiteiten en de Wet milieubeheer, *Agr.r.* 1998, p. 633-656.

vraag of er sprake is van bedrijfsmatige landbouw in de zin van art. 7:312 BW is dit meestal wel relevant (met uitzondering van intensieve veehouderij).

Voor de vraag of activiteiten bedrijfsmatig zijn, kan voorts aansluiting gezocht worden bij de belastingwetgeving.³⁵ Daarnaast kan gekeken worden naar de vraag of het bedrijf verplicht is tot registratie bij Dienst Regelingen³⁶ en deelneemt aan de Landbouwtelling. Dit kunnen allemaal gezamenlijk elementen zijn voor de beoordeling of er sprake is van een meer dan hobbymatige activiteit.

2.4. Knelpunt?

Noch in de wet noch in de rechtspraak is duidelijk afgebakend wat onder het begrip 'bedrijfsmatige landbouw' moet worden verstaan. De invulling wordt aan de rechter overgelaten. Dat zal de komende jaren tot enige rechtsonzekerheid kunnen leiden, omdat op dit moment niet geheel duidelijk is, hoe de jurisprudentie zich zal gaan ontwikkelen. De aanwijzingen die daarvoor gegeven zijn in de parlementaire geschiedenis zijn vaag.

De vraag is evenwel of het mogelijk is om een goede definitie op te nemen, die rekening houdt met alle omstandigheden van het geval. Er zijn in de wet geen harde criteria opgenomen, zoals deze destijds wel in het gestrande voorontwerp uit 2004 voor het begrip 'bedrijfspacht' waren opgenomen.³⁷ Ieder hard criterium is op zich weer vatbaar voor discussie. Ook als wel een definitie was opgenomen, was de wetgever er waarschijnlijk niet aan ontkomen om vage criteria op te nemen, zoals deze in de Memorie van Antwoord zijn genoemd. Het probleem van een definitie is dat ook deze weer veelal vragen oproept.³⁸ Vanwege de ontwikkelingen in de landbouw zie ik geen andere oplossing om met een open norm te werken. In de rechtspraak kan voldoende rekening worden gehouden met de veranderende landbouw. Dat betekent weliswaar enige rechtsonzekerheid, maar of dat nu een echt knelpunt is, waag ik te betwijfelen. Betekent dit dat de invoering van het begrip 'bedrijfsmatig' geen knelpunt is? Ik wil twee punten bespreken die bij dit begrip in het oog springen.

2.5. Ontbinding

Waar door pachters de pijn gevoeld zou kunnen gaan worden, is de mogelijkheid van tussentijdse ontbinding van de pachtovereenkomst bij niet-bedrijfsmatig gebruik. In art. 7:376 lid 1 BW is bepaald dat de rechter de mogelijkheid heeft de pachtovereenkomst tussentijds te ontbinden als de pachter tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen. In de tweede volzin is opgenomen dat de pachter in ieder geval geacht wordt in de nakoming van zijn verplichtingen te zijn tekortgeschoten, indien hij het gepachte niet langer voor de uitoefening van de landbouw gebruikt. Blijkens de Memorie van Toelichting is met dit artikel beoogd een tekortkoming te noemen die in ieder geval de ontbinding rechtvaardigt.³⁹ Dat betekent dat een pachter die zijn bedrijf langzamerhand aan het beëindigen is en het gepachte min of meer hobbymatig gebruikt, het risico loopt een tussentijdse ontbindingsprocedure aan zijn broek te krijgen (naast de mogelijkheid van opzegging tegen het einde van de lopende termijn op grond van art. 7:370 lid 1 onder a BW). Dat is evenwel de consequentie van het be-

ginsel dat alleen bedrijfsmatige landbouw onder bescherming van het pachtrecht valt.

De verwachting is dat onder het nieuwe recht meer ontbindingsprocedures zullen worden gevoerd. Allereerst geeft de wet daarvoor nu een heel duidelijk aanknopingspunt als de pachter het gepachte hobbymatig gaat gebruiken. Voorts was het onder de Pachtwet bij een pachter die zijn bedrijf had afgebouwd meestal wel zo praktisch te wachten totdat de pachtovereenkomst tegen het einde van de wettelijke termijn kon worden opgezegd. Daarnaast was het zeker dat bij een 65-jarige pachter zonder bedrijfsopvolger bij een tijdige opzegging de pachtovereenkomst zou eindigen. Niet zeker was dat een tussentijdse ontbindingsprocedure zou slagen en voorts was de verlengingsprocedure een - relatief snelle en eenvoudige - verzoekschriftprocedure. Nu de beëindigingsprocedure ook een dagvaardingsprocedure is geworden en het vonnis tot beëindiging van de pachtovereenkomst in beginsel niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard, tenzij het verweer van de pachter kennelijk ongegrond is (art. 7:369 BW), is er eerder reden te kiezen voor een ontbindingsprocedure. Anderzijds biedt de beëindigingsprocedure meer mogelijkheden voor de verpachter tot beëindiging van de pachtovereenkomst, gelet op de algemene belangenafweging als opzeggingsgrond in art. 7:370 lid 1 onder c BW.

2.6. Overgangsrechtelijke perikelen

Een ander probleem is het ontbreken van overgangsrecht. Het kan zijn dat partijen onder het oude recht een gebruik zijn overeengekomen, dat wel voldeed aan de definitie van 'vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis' en dus een pachtovereenkomst was, waarvan thans gesteld zou moeten worden dat

-
35. Sinds 1 januari 2007 is een vrijstelling van overdrachtsbelasting van kracht voor de verkrijging van cultuurgrond die bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd. Ook in deze wetgeving zijn weinig aanknopingspunten te vinden wat onder bedrijfsmatig moet worden verstaan. Sterker nog: in de literatuur is gezocht naar aanknopingspunten voor het begrip 'bedrijfsmatig', waarbij men uiteindelijk bij de Memorie van Antwoord bij art. 7:312 uitkomt, zie B. Preller en A. Verduijn, *FBN* maart 2007, nr. 14.
 36. Geen verplichting tot registratie van oppervlakte minder dan drie hectare.
 37. De criteria waren ten minste 25% totale bedrijfsoppervlakte van het bedrijf met een minimum van drie hectare.
 38. In het huurrecht is in art. 290 een definitie opgenomen van het begrip bedrijfsruimte. Deze definitie heeft veel jurisprudentie opgeleverd, zie Dozy/Huydecoper, *T&C Huurrecht*, art. 290, aant. 4.
 39. Dat is overigens echter in dit artikel niet met zoveel woorden bepaald. Immers op grond van art. 6:265 BW betekent een tekortkoming op zich nog niet dat de overeenkomst wordt ontbonden. Het kan zijn dat de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt, zie Heisterkamp en Valk, *T & C Nieuw pachtrecht* art. 7:376 BW, aant. 3 en B. Nijman, Het einde van de pachtovereenkomst, *Agr.r.* 2008, p. 49.

het niet bedrijfsmatig is. Partijen gingen er echter van uit dat de pachtwetgeving op deze overeenkomst van toepassing was. Als gevolg van de inwerkingtreding van titel 7.5 BW valt deze overeenkomst niet onder de kwalificatie van pacht. Wat is nu de consequentie? Kan de verpachter nu ontbinding vorderen op grond van art. 7:376 lid 1 BW of moet de consequentie zijn dat er met ingang van 1 september 2007 sprake is van een huurovereenkomst? Van der Beek lijkt de voorkeur te hebben voor deze laatste opvatting.⁴⁰ Probleem daarbij is dat partijen nimmer het oogmerk gehad een huurovereenkomst te sluiten. Als gevolg van gewijzigde wetgeving zitten zij plotsklaps aan een geheel ander wettelijk regime vast. Als er geen sprake is van bedrijfsmatige landbouw, dan zal de conclusie moeten zijn dat bij pacht van een hoeve de bewoning van de boerderij komt te vallen onder het huurregime van woonruimte. Echter partijen hebben nimmer de bedoeling gehad een huurovereenkomst te sluiten. Vaste jurisprudentie is dat een pachter niet eenzijdig door het gebruik te wijzigen zich op het bestaan van een huurovereenkomst kan beroepen. Dat kan alleen als er sprake is van instemming van de eigenaar. Deze instemming kan uitdrukkelijk of stilzwijgend. Het gewijzigde gebruik moet door de verpachter zijn aanvaard. Op grond daarvan kan het als tussen partijen als overeengekomen worden beschouwd.⁴¹ De aanpassing van de definitie in de wet zonder een nadere regeling voor oude contracten kan in de praktijk tot een probleem leiden.

3. Beëindigingsprocedure/opzeggingsgronden in de art. 7:369 e.v. BW

3.1. Inleiding

De procedure tot beëindiging van de pachtovereenkomst is ingrijpend gewijzigd. Niet gewijzigd is dat de overeenkomst, als deze niet tijdig is opgezegd, van rechtswege wordt verlengd met de wettelijke duur. De overeenkomst kan worden opgezegd tegen het einde van de lopende termijn, met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar (art. 7:367 BW). Geschrapd is de bepaling dat de opzegging dient plaats te vinden in de periode van drie tot één jaar voor het einde van de lopende termijn. Problemen over te vroege opzeggingen behoren daarmee tot het verleden.⁴²

Nieuw is dat een opzegging nietig is, indien de opzegging niet de gronden vermeldt die tot de opzegging hebben geleid (art. 7:368). Voorts is nieuw dat de pachter, nadat hij de opzegging van de verpachter heeft ontvangen, zich binnen zes weken gemotiveerd dient te verzetten tegen de opzegging. Als de pachter zich tijdig heeft verzet, blijft de opgezegde overeenkomst van kracht totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst. De verpachter kan beëindiging vorderen op de gronden vermeld in de opzegging. De rechter kan de vordering slechts toewijzen op een aantal limitatief opgesomde gronden in art. 7:370 BW. De opzeggingsgronden zijn:

a. de bedrijfsvoering door de pachter niet is geweest zoals een goed pachter betaamt of de pachter anderszins ernstig is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen;

- b. de verpachter aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerd partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verpachte duurzaam in gebruik wil nemen en hij het verpachte daartoe dringend nodig heeft;
- c. een redelijke afweging 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 pachter uitvalt;
- d. 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;
- e. aan de gronden voor algehele ontbinding van de pachtovereenkomst krachtens art. 377 is voldaan.

Blijkens de parlementaire geschiedenis⁴³ sluit deze regeling in veel opzichten aan bij wat nu reeds bij huur bedrijfsruimte geldt ingevolge de art. 7:293 tot en met 7:299 BW. Volgens de MvT zijn er een aantal verschillen die ertoe strekken dichter bij het stelsel van de Pachtwet te blijven. Belangrijk verschil met het huurrecht is dat bij een opzegging van een huurovereenkomst de overeenkomst slechts eindigt als de huurder schriftelijk met de opzegging instemt. De pachter moet actie ondernemen om te voorkomen dat de pachtovereenkomst eindigt na de opzegging. Een ander belangrijk verschil is dat in art. 7:370 BW geen *verplichte* toewijzingsgronden zijn opgenomen. In art. 7:370 BW is bepaald in welke gevallen de rechter een vordering van de verpachter tot beëindiging van de pachtovereenkomst *kan* toewijzen. Daarmee wordt tot uiting gebracht dat de rechter in geval van art. 7:370 BW uiteindelijk naar billijkheid beslist. Daarmee zijn de verplichte afwijzingsgronden die te vinden waren in bijvoorbeeld de art. 39, 40 en 41 Pachtwet niet meer opgenomen. Een aantal verplichte afwijzingsgronden voor de verlenging keren niet als een verplichte toewijzingsgrond voor de beëindiging terug met als motivering in de Memorie van Toelichting dat deze verschillen tussen het huur- en het pachtrecht ertoe strekken dichter bij het stelsel van de Pachtwet te blijven. Die redenering overtuigt niet. Het tegendeel lijkt eerder het geval te zijn. Het merendeel van de bepalingen van art. 39 tot en met 48 Pachtwet⁴⁴ is geschrapt. De wetgever gaat er wel van uit dat

40. Van der Beek, De pacht in de overgang, *Agr.r.* 2007, p. 425.

41. Zie Pachthof Arnhem 3 augustus 1992 en 29 november 1993, *Agr.r.* 1994, 4698 (Lammersen-Bolk/Groot Hemminkmeijer), Pachthof Arnhem 23 juli 1996, *Agr.r.* 1997, 4887 (Berends/Hoefnagels-Feldbrugge), Pachthof Arnhem 22 oktober 1996, *Agr.r.* 1998, 4909 (Groot/Noorder-Koggenland) en Pachthof Arnhem 8 juli 1997, *Agr.r.* 1999, 4941 (De Greef/Kruihof).

42. Zie bijvoorbeeld nog een recente uitspraak op basis van het oude recht: Pachthof Arnhem 29 januari 2008, rekestnr. 2007/990, *LJN* BC 5494, *Clerx c.s./Waelen*.

43. MvT, *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3, p. 26-29.

44. In de transponeringstabel is opgenomen dat de art. 36 lid 1 en 37-48 terug te vinden zijn in de art. 7:367-374 BW.

het voor de hand ligt dat de pachtrechter bij zijn oordeel over het al dan niet toewijzen van een beëindigingsvordering aansluiting zal zoeken bij de oude regeling en bij de bestaande rechtspraak. De vraag rijst of dit nu een voorbeeld is van een technische wijziging die de eenvoud en transparantie van de wetgeving bevordert. De rechter zou aansluiting moeten blijven zoeken bij de oude regeling. Wat is er op tegen om die wettekst dan maar uit te schrijven? Het schrappen van de bepalingen van art. 39 tot en met 48 Pachtwet kan leiden tot andere gevolgen dan waarschijnlijk door de wetgever zijn beoogd. Ik zal hierna enkele wijzigingen en de (mogelijke) gevolgen daarvan bespreken.

3.2. Duurzaam gebruik

De vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst kan worden toegewezen als de verpachter het verpachte duurzaam in gebruik wil nemen. In art. 41 Pachtwet was opgenomen dat het ging om gebruik voor *landbouwkundige* doeleinden. Die toevoeging ontbreekt in art. 7:370 lid 1 onder b BW. Op basis van de letterlijke tekst van art. 7:370 lid 1 onder b BW zou de rechter de vordering tot beëindiging ook kunnen toewijzen als de verpachter het gepachte voor andere doeleinden zou willen gaan gebruiken. Art. 7:370 lid 1 onder b BW is letterlijk overgenomen uit de regeling over huur van art. 290-bedrijfsruimte, het art. 7:296 lid 1 onder b BW. In het huurrecht hoeft het voorgenomen gebruik niet te zijn gebruik te zijn als bedoeld in art. 290-bedrijfsruimte.⁴⁵

Kennelijk is op dit punt vergeten om aansluiting te zoeken bij het stelsel van de Pachtwet. Kan een verpachter er zich nu op beroepen dat hij het gepachte duurzaam in gebruik wil nemen voor niet-landbouwkundige doeleinden met een beroep op art. 7:370 lid 1 onder b BW?

Uit het stelsel van de wet moet mijns inziens worden afgeleid dat onder duurzaam gebruik verstaan dient te worden duurzaam *landbouwkundig* gebruik.

Als eerste argument kan daarvoor worden genoemd dat de wetgever er van uitgaat dat deze artikelen min of meer een voortzetting zijn van de art. 36-48 Pachtwet. Een zo ingrijpende breuk met de oude wetgeving zou nader verklaard moeten zijn.

Een tweede argument is dat de opzeggingsgrond van art. 7:370 lid 1 onder e BW, de bestemming voor niet-agrarische doeleinden, anders zinledig zou zijn. Als de verpachter de pacht gebruik wil opzeggen wegens voorgenomen gebruik voor andere dan agrarische doeleinden, heeft hij daarvoor art. 7:370 lid 1 onder e BW te gebruiken. Als onder duurzaam gebruik van art. 7:370 lid 1 onder b BW ook niet-landbouwkundig gebruik zou vallen, dan zouden er twee beëindigingsgronden zijn die hetzelfde regelen. Tegenover zou kunnen worden dat er sprake kan zijn van gebruik voor andere doeleinden, zonder dat er sprake is van een niet-agrarische bestemming als bedoeld in art. 7:370 lid 1 onder e BW, bijvoorbeeld een eigenaar wil het gepachte hobbymatig zelf gaan gebruiken. Een dergelijke vordering zal waarschijnlijk echter al stranden op het vereiste van het *dringend* nodig hebben voor eigen gebruik.

Uit het voorgaande volgt dat op basis van het systeem van de wet en blijkens de parlementaire geschiedenis de opzeggingsgrond van art. 7:370 lid 1 onder b BW beperkt dient

te worden tot duurzaam landbouwkundig gebruik.⁴⁶ Om hierover echter alle discussie uit te sluiten, verdient het aanbeveling de wettekst aan te vullen. Aan art. 7:370 lid 1 onder b BW dienen de woorden 'voor de landbouw' toegevoegd te worden.

3.3. Schadeloosstelling art. 48 Pachtwet

In de nieuwe regeling is de inhoud van art. 48 Pachtwet niet teruggekeerd. In art. 48 Pachtwet was geregeld dat als het verzoek tot verlenging werd afgewezen, omdat de verpachter het verpachte wil bestemmen voor niet tot de landbouw betreffende doeleinden, de pachter recht had op een door de verpachter te betalen schadeloosstelling. In art. 7:370 lid 1 onder e BW is als beëindigingsgrond geformuleerd dat de rechter de vordering tot beëindiging kan toewijzen als aan *de gronden voor algehele ontbinding krachtens art. 377 is voldaan*.

Wat zijn nu die gronden voor algehele ontbinding? Art. 7:377 BW bepaalt dat de rechter op vordering van de verpachter de pachtovereenkomst ontbindt als de verpachter het verpachte of een gedeelte daarvan wil bestemmen voor niet tot de landbouw betreffende doeleinden en die bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang.⁴⁷ De 'gronden' voor algehele ontbinding als bedoeld in art. 7:377 BW zijn dus - in enkelvoud - de niet-agrarische bestemming in overeenstemming met het algemeen belang. Als aan die voorwaarde voldaan is, dan kan de rechter de vordering tot beëindiging toewijzen. Aan deze beëindigingsgrond is niet gekoppeld een verplichting tot betaling van schadeloosstelling als in het oude art. 48 Pachtwet. Er is evenmin een directe koppeling gemaakt met de schadevergoedingsplicht op grond van art. 7:377 lid 3 BW. In dat artikel is bepaald dat, als de rechter de pachtovereenkomst ontbindt, de verpachter veroordeeld wordt de pachter schadeloos te stellen over de tijd, welke de pachter bij niet-ontbinding ingevolge de pachtovereenkomst nog op het gepachte had kunnen blijven.

Dat zou betekenen dat een pachter geen recht op schade-loosstelling zou hebben bij een opzegging op grond van de

45. Dozy/Huydecoper, *T & C Huurrecht*, art. 296, aant. 4b.

46. Zie ook Heisterkamp en Valk, *T & C Nieuw pachtrecht*, art. 370, aant. 2 onder b, Nijman, Het einde van de pachtovereenkomst, *Agr.r.* 2008, p. 47, Asser-Snijders, concept tweede druk, nr. 201, Rodrigues Lopes, *Pacht*, p. 185, allemaal min of meer zelfde conclusie.

47. De voorgenomen bestemming wordt geacht in overeenstemming te zijn met het algemeen belang indien zij in overeenstemming is met een onherroepelijk bestemmingsplan. In art. 51 Pachtwet was het criterium een 'goedgekeurd' bestemmingsplan, thans een 'onherroepelijk' bestemmingsplan. Dat wil zeggen een bestemmingsplan, waartegen geen beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dan wel het beroep ongegrond is verklaard. In art. 7:377 lid 5 BW is overigens het criterium 'goedgekeurd' bestemmingsplan nog wel terug te vinden. In verband met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening komt de toevoeging 'goedgekeurd' te vervallen, zie Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening, *Kamersstukken* I 30 938, A, p. 6.

voorgenomen bestemming voor niet-agrarische doeleinden, terwijl hij wel aanspraak heeft op een schadeloosstelling bij een ontbinding van de pachtovereenkomst. De vraag is of in de nieuwe regeling toch aanknopingspunten te vinden zijn om aan de pachter in een dergelijk geval een schadeloosstelling toe te kennen.

Allereerst kan opnieuw naar de parlementaire geschiedenis worden gekeken. In de MvT wordt met geen woord gerept over deze ingrijpende wijziging, de schrapping van art. 48 Pachtwet is verkocht als een technische aanpassing. Het lijkt dus niet de bedoeling te zijn van de wetgever om in een dergelijk geval de pachter met lege handen te laten staan.

Voorts kan gekeken worden of uit de aansluiting van de tekst bij het huurrecht wat te leren valt. De beëindigingsgronden bij huur bedrijfsruimte zijn in art. 7:296 BW te vinden. Een verplichte toewijzingsgrond voor een vordering tot beëindiging vormt de vordering van de verhuurder die krachtens een geldig bestemmingsplan een op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken, zo bepaalt art. 7:296 lid 4 BW. In de systematiek van het huurrecht heeft de huurder geen recht op schadeloosstelling bij een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst. Dat recht bestaat alleen bij een tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst (art. 7:310 BW). De letterlijke terminologie van art. 7:296 lid 4 BW waarin de huurder geen recht heeft op schadeloosstelling, is in art. 7:370 lid 1 onder e BW niet overgenomen. In art. 7:370 lid 1 onder e BW is niet als opzeggingsgrond, zoals in het huurrecht is bepaald, de voorgenomen realisering van een bestemming opgenomen. In art. 7:370 lid 1 onder e BW wordt verwezen naar het volledige art. 7:377 BW, naar de *gronden* voor algehele ontbinding. Zoals hiervoor geconcludeerd is de *grond* voor ontbinding de niet-agrarische bestemming. Door in meervoud over *gronden* te spreken zou de wetgever hiermee het volledige art. 7:377 BW bedoeld hebben, dus ook de schadeloosstelling van art. 7:377 lid 3 BW. Dat zou dan in die wettekst gelezen moeten worden.

Er zijn in ieder geval twee mogelijkheden om te bewerkstelligen dat de pachter toch een schadeloosstelling ontvangt bij een opzegging:

1. De rechter past art. 7:377 lid 3 BW naar analogie toe en veroordeelt de verpachter, naast de toewijzing van de vordering tot beëindiging, tot betaling van een schadeloosstelling. Echter de wettelijke grondslag ontbreekt om de verpachter tot een schadevergoeding te veroordelen, zeker als dit niet door de pachter (in reconventie) is gevorderd.
2. Artikel 7:370 BW bepaalt dat de rechter de vordering tot beëindiging 'kan' toewijzen. Dat betekent een beslissing naar billijkheid. Er is bedoeld aansluiting te zoeken bij het oude systeem. Als de verpachter zich niet bereid verklaart tot vergoeding van de schade c.q. geen passend aanbod aan de pachter heeft gedaan, kan de rechter besluiten om de vordering tot beëindiging niet toe te wijzen.⁴⁸

Nadeel van dit systeem is dat de pachter zich moet verzetten tegen de opzegging om nog aanspraak te kunnen maken op een schadeloosstelling. Immers verzet hij zich niet, dan

eindigt de pachtovereenkomst. In het oude systeem hoefde de pachter zich niet te verzetten tegen de opzegging wegens niet-agrarische doeleinden om toch voor een schadevergoeding in aanmerking te komen. Verzocht hij geen verlenging, dan verloor hij hiermee zijn aanspraak op toekenning van schadevergoeding als bedoeld in art. 48 Pachtwet niet.⁴⁹ Dat is nu anders. Als de pachter zich niet verzet tegen de opzegging, omdat hij het op zich eens is met de opzegging wegens niet-agrarisch doeleinden en nog niet verzekerd is dat de verpachter hem schadeloos zal stellen, dan heeft de pachter het nakijken. De pachtovereenkomst eindigt in dat geval zonder dat de pachter een vordering tot schadeloosstelling kan instellen, er is immers geen wettelijke basis. Uit het voorgaande volgt dat het een knelpunt is dat de inhoud van art. 48 Pachtwet is verdwenen. Artikel 7:370 lid 1 onder e BW behoeft aanvulling, waarbij de inhoud van het oude art. 48 Pachtwet terugkeert.⁵⁰

3.4. Art. 42 Pachtwet in relatie tot art. 7:325 lid 6 BW

Art. 42 Pachtwet regelde de verlenging van een pachtovereenkomst aangegaan voor een kortere dan de wettelijke duur.

Ongewijzigd is dat met goedkeuring van de grondkamer een pachtovereenkomst kan worden aangegaan voor een kortere dan de wettelijke duur. De regeling is te vinden in art. 7:325 lid 3 en 4 BW. (In de praktijk zal dit artikel alleen nog worden gebruikt voor objecten waarop gebouwen staan; voor los land zal immers art. 7:397 BW veelal voldoende mogelijkheden bieden voor verpachting voor korte duur.) Op grond van art. 37 Pachtwet had de pachter de mogelijkheid om verlenging te vragen binnen de in de beschikking van de grondkamer bepaalde termijn. In art. 42 Pachtwet was bepaald dat het verzoek tot verlenging werd afgewezen als de bijzondere omstandigheid, met het oog waarop de korte duur van de pachtovereenkomst is goedgekeurd, zich heeft voorgedaan of aannemelijk is dat deze zich voor of korte tijd na het einde van de lopende pachtovereenkomst zal voordoen. Dat artikel vindt nu zijn pendant in art. 7:325 lid 6 BW. Gehandhaafd is dat de overeenkomst niet van rechtswege wordt verlengd. In de beschikking van de grondkamer dient vermeld te worden binnen welke periode de pachter een vordering tot verlenging van de pachtovereenkomst moet indienen, bij gebreke waarvan de overeenkomst eindigt. De rechter kan de overeenkomst verlengen voor een door de rechter vast te stellen periode op de grond dat de bijzondere omstandigheden zich niet hebben voorgedaan en zich ook niet zullen voordoen. Opvallend is dat hier het systeem van de *verlengingsprocedure* wordt geïntroduceerd.⁵¹ Uitgangspunt zal zijn dat de

48. Zie Heisterkamp en Valk, *T & C Nieuw pachtrecht*, art. 370, aant. 2 onder e.

49. Pachtkamer Hof Arnhem 25 januari 1971, *P* 1971, 3041.

50. Zo ook Asser/Snijders, concept tweede druk, nr. 219 en Nijman, Het einde van de pachtovereenkomst, *Agr.r.* 2008, p. 49.

51. Anders dan onder het oude recht moet de verlengingsprocedure nu via een dagvaarding aanhangig worden gemaakt, immers art. 7:325 lid 6 BW bepaalt dat verlenging kan worden *gevorderd*.

overeenkomst eindigt als de bijzondere omstandigheden zich hebben voorgedaan met het oog waarop de goedkeuring is verleend. De rechter zal dan de vordering afwijzen. Hoe moet de rechter omgaan met de verlengingsvordering als de bijzondere omstandigheden zich niet hebben voorgedaan en zich ook niet zullen voordoen, ook niet binnen afzienbare termijn? De wet bepaalt alleen dat de rechter de vordering tot verlenging kan toewijzen. In art. 7:325 lid 6 BW is geen verwijzing opgenomen naar art. 7:370 BW. Stel dat de bijzondere omstandigheden waarvoor de goedkeuring voor korte duur is verleend, zich niet meer zullen voordoen, maar dat wel één van de beëindigingsgronden van art. 7:370 BW aan de orde is, bijvoorbeeld de verpachter kan aantonen dat hij het gepachte dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Heeft de rechter dan de mogelijkheid om de vordering tot verlenging af te wijzen? Art. 42 Pachtwet gaf daarvoor een veel duidelijker aanknopingspunt: een verplichte afwijzing van het verlengingsverzoek als de bijzondere omstandigheid zich had voorgedaan of aannemelijk was dat deze zich voor of korte tijd na het einde van de lopende pachtovereenkomst zal voordoen. In andere gevallen, volgde een beslissing naar billijkheid op basis van art. 38 Pachtwet. De Memorie van Toelichting zwijgt hierover. Verdedigbaar is dat rechter bij toewijzing van de vordering op grond van art. 7:325 lid 6 BW de mogelijkheid heeft om rekening te houden met alle omstandigheden en dus ook met de opzeggingsgronden van art. 7:370 BW.⁵² Strikt genomen is er echter geen sprake van een opzegging of een beëindigingsvordering. De pachter vordert immers verlenging omdat de bijzondere omstandigheid zich naar zijn oordeel niet heeft voorgedaan.

Tot slot is opvallend dat art. 7:325 lid 6 BW de rechter de mogelijkheid geeft om de overeenkomst voor kortere duur te verlengen. Immers de rechter stelt blijkens de wettekst de periode van de verlenging vast en dat kan ook voor een kortere periode dan zes jaar. Die mogelijkheid heeft de rechter niet bij de beoordeling van een beëindigingsvordering op grond van art. 7:370 BW. De rechter heeft in dat geval alleen de mogelijkheid de beëindigingsvordering toe- of af te wijzen. Op dat punt ga ik nu verder in.

3.5. Art. 45 Pachtwet/art. 7:370 lid 1 onder d en art. 7:371 BW

Art. 45 Pachtwet gaf de rechter de mogelijkheid het verlengingsverzoek voor een kortere termijn dan zes jaren te verlengen, als dat uit bijzondere omstandigheden voortvloeide. In de beschikking werd de reden van verlenging met de kortere termijn vermeld. Dat artikel is niet teruggekeerd. De rechter heeft op grond van art. 7:370 BW de vordering tot beëindiging toe- of af te wijzen. Hooguit kan nog wat speelruimte worden gevonden in het bepalen van de termijn van de ontruiming als bedoeld in art. 7:372 BW.

Uit de MvT⁵³ blijkt dat de oplossing voor het verdwijnen van de mogelijkheid van verlenging voor kortere duur moet worden gevonden in art. 7:370 lid 1 onder d BW, het niet toestemmen van de pachter in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst. Dat artikel zou onder meer de functie overnemen van art. 45 Pachtwet. Het idee is kennelijk dat de verpachter de pachter aanbiedt

de overeenkomst voor een korte tijd voort te zetten. Art. 7:371 lid 2 BW bepaalt dat het aanbod voor een nieuwe overeenkomst voor een kortere duur slechts als redelijk door de rechter kan worden aangemerkt als de bijzondere omstandigheden dit rechtvaardigen en de algemene belangen van de landbouw niet worden geschaad. Voorts is in art. 7:371 lid 2 BW verwezen naar art. 7:325 lid 4, tweede en derde volzin BW. Daarin is bepaald dat bij de goedkeuring van een kortere duur de grondkamer in de beschikking de reden van goedkeuring vermeldt. Kennelijk is het de bedoeling dat de rechter in een beëindigingsprocedure, als het aanbod redelijk wordt geacht, in een tussenvonnis aangeeft waarom de kortere duur redelijk wordt geacht. De rechter kan de pachter op grond van art. 7:371 lid 1 BW de gelegenheid geven het aanbod tot het aangaan van de nieuwe overeenkomst alsnog te aanvaarden. Als het aanbod aanvaard wordt, dan is op die overeenkomst art. 7:325 lid 6 en 7 BW van overeenkomstige toepassing.

Wonderlijk is dat de Memorie van Toelichting bij art. 7:370 lid 1 onder d BW meldt dat goedkeuring van deze pachtovereenkomst niet nodig is. Dat zou niet nodig zijn, nu het aanbod door de rechter al op redelijkheid is getoetst.

Dat doet nieuwe vragen rijzen. Immers hiermee wordt een pachtovereenkomst geïntroduceerd die niet behoeft te worden goedgekeurd door de grondkamer. Dat past niet in het stelsel van de wet en vloeit ook overigens niet voort uit de wet. Noch in art. 7:370 lid 1 onder d BW noch in art. 7:371 BW is opgenomen dat een na opzegging door de pachter alsnog aanvaard aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst en daarmee tot stand gekomen nieuwe pachtovereenkomst niet hoeft te worden goedgekeurd op grond van art. 7:318 BW. Het is alleen af te leiden uit de Memorie van Toelichting. Het kan onbedoelde consequenties hebben. Zo bepaalt art. 7:378 BW dat het voorkeursrecht alleen geldt als er sprake is van een goedgekeurde pachtovereenkomst dan wel is aangegaan voor een kortere duur doch nadien voor ten minste zes jaren is verlengd. Naar de letter van de wet valt de overeenkomst die alsnog is aanvaard, niet onder dit artikel. Het is immers niet een goedgekeurde pachtovereenkomst en het is ook niet een overeenkomst voor een kortere duur aangegaan welke nadien verlengd is. Het zal niet de bedoeling zijn om de pachter die alsnog een aanbod heeft aanvaard tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst, zijn voorkeursrecht te ontnemen.

De motivering dat de grondkamer de overeenkomst niet meer hoeft goed te keuren is volgens de MvT gelegen in het feit dat de pachtkamer al beoordeeld heeft of de overeenkomst redelijk is. Dat kwalificeert de toetsing door de grondkamer tot een redelijkheidstoetsing. Dat is evenwel niet een criterium in art. 7:319 BW. De toets van art. 7:319 BW omvat onder meer de toets van de pachtprijs, de buitensporige verplichtingen en de zgn. landbouwkundige

52. Heisterkamp/Valk, *T & C Nieuw pachtrecht*, art. 325, aant. 7.

53. MvT, *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3, p. 28.

toetsing.⁵⁴ Het is mogelijk dat de verpachter de pachter een aanbod doet tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst waarbij het pachtoject gewijzigd wordt, waarvoor een nieuwe pacht prijs wordt bepaald. Die pacht prijs zal toch door de grondkamer moeten worden beoordeeld. De rechter heeft dan te beoordelen of het aanbod tot het aangaan van de pacht overeenkomst op zich redelijk is; of de pacht prijs redelijk is staat er beoordeling door de grondkamer. Het is overigens te verwachten dat de grondkamer een verzoek tot goedkeuring van een dergelijke overeenkomst gewoon in behandeling zal nemen. Uit de overeenkomst zelf zal immers niet blijken of het een alsnog aanvaarde overeenkomst als bedoeld in art. 7:371 BW is.

Ook doen zich hier complicaties voor als het betreft een aanbod tot het aangaan van een overeenkomst voor kortere duur. De vraag is of de kortere duur niet hoeft te worden goedgekeurd door de grondkamer. In art. 7:371 lid 2 BW is bepaald dat als de pachter het aanbod aanvaardt, art. 7:325 leden 6 en 7 van overeenkomstige toepassing zijn op die door aanvaarding tot stand gekomen overeenkomst. In lid 6 is bepaald dat geen verlenging van rechtswege plaatsvindt van de overeenkomst voor kortere duur. De vordering tot verlenging moet worden ingesteld binnen een daartoe door de grondkamer in de beschikking vastgestelde termijn. Het lijkt er op dat de grondkamer de kortere duur nog wel moet goedkeuren en de termijn moet bepalen binnen welke verlenging kan worden gevraagd.⁵⁵

Daarnaast biedt art. 7:370 lid 1 onder d in samenhang met art. 7:371 BW alleen een oplossing voor het oude art. 45 Pachtwet voor die gevallen, waarin de verpachter een aanbod voor een nieuwe overeenkomst voor een kortere duur heeft gedaan. Heeft de verpachter dat niet gedaan, dan heeft de rechter thans geen mogelijkheid om de overeenkomst voor kortere duur te verlengen. Onder het oude stelsel had de rechter de vrijheid om aan de hand van de omstandigheden van het geval de overeenkomst voor een kortere duur te verlengen. Het lijkt er op dat de wetgever er van uitgegaan is dat de bijzondere omstandigheden voor verlenging met een kortere duur als bedoeld in art. 45 lid 1 Pachtwet vergelijkbaar was met de bijzondere omstandigheden als bedoeld in art. 12 Pachtwet, thans art. 7:325 BW. Dat was echter niet de praktijk. De bevoegdheid van art. 45 lid 1 Pachtwet tot verlenging met een kortere duur werd door het Pachthof gebruikt in zeer diverse gevallen, omstandigheden zowel aan pachters- als aan verpachterszijde gelegen. Bijvoorbeeld een pachter die tekortgeschoten was in de nakoming van zijn verplichtingen, welke tekortkoming onvoldoende ernstig was om de overeenkomst niet verder te verlengen; de pacht overeenkomst werd dan met een kortere duur verlengd zodat de kwestie opnieuw na verloop van enkele jaren kon worden beoordeeld.⁵⁶ Een voorbeeld van omstandigheden aan verpachterszijde: het voornemen van bestemming voor niet-agrarische doeleinden was aangetoond, maar het aanvangstijdstip is nog onzeker; de pacht overeenkomst werd met twee jaar verlengd.⁵⁷ Die mogelijkheid tot een kortere verlenging heeft de rechter in dit nieuwe systeem niet.

Ten onrechte is mijns inziens geen mogelijkheid gecreëerd voor verlenging met een kortere duur, zoals die wel is opgenomen in art. 7: 325 lid 6 BW.

3.6. Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat de technische herziening van het pachtrecht - het bevorderen van eenvoud en transparantie van regelgeving - op het punt van de beëindigingsprocedure niet erg gelukkig is. Het stelsel hinkt op twee gedachten. Deze gedachten zijn tot uitdrukking zijn gebracht in de Memorie van Toelichting, enerzijds meer aansluiting bij het huurrecht en anderzijds verschillen om aansluiting te houden bij het pachtrecht. Op onderdelen is het nieuwe stelsel echter niet goed uitgewerkt. Dit roept allerlei nieuwe vragen op. Er zijn artikelen verdwenen die behouden hadden moeten worden, zoals de verplichting tot betaling van een schadevergoeding bij beëindiging wegens niet-agrarische bestemming en de mogelijkheid tot verlenging van de overeenkomst voor kortere duur.

4. Verdwijnen art. 55 lid 3 Pachtwet

In de Pachtwet was in art. 55 lid 3 de mogelijkheid opgenomen om de pachtkamer te verzoeken een onderzoek in te stellen naar de toestand van het gepachte. Die mogelijkheid bestond als de verpachter van oordeel was dat de pachter tekortschoot in de nakoming van zijn verplichtingen. Op grond van art. 55 lid 4 Pachtwet had de pachtkamer aan dit verzoek onverminderd⁵⁸ gevolg te geven en werd van de bevindingen een schriftelijk verslag opgemaakt, waarvan aan partijen een afschrift werd gezonden. Als daartoe aanleiding was, kon de pachtkamer aan de pachter aanwijzingen geven omtrent het uitvoeren van zijn verplichting tot onderhoud en binnen welke termijn de aanwijzingen moesten zijn opgevolgd. Als de pachter dat naliet, dan gold dat als een tekortkoming op grond waarvan de verpachter ontbinding kon vorderen.

54. Nu had ik al eerder opgemerkt dat ik niet begrijp waarom de landbouwkundige toetsing van art. 5 Pachtwet is gehandhaafd, als het gaat om vereenvoudiging van wetgeving, zie *Agr.r.* 2006, p. 226 en 227 en mogelijk een inspiratiebron voor Van der Vlies (SGP) om hiervoor aandacht te vragen bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer. De minister antwoordde daarop dat de landbouwkundige toetsing in de praktijk nog wel nut had, waarbij hij als motivering inging op de indeplaatsstelling, zie *Handelingen II* 2005/06, 104-6414, een niet erg ter zake doend en overtuigend betoog.

55. Heisterkamp en Valk, *T&C Nieuw pachtrecht*, art. 371, aant. 2 gaan er van uit dat de kortere duur nog wel goedkeuring behoeft van de grondkamer, waarbij de verwachting wordt uitgesproken dat de grondkamer zich aan het oordeel van de pachtkamer zal conformeren.

56. Houwing/Heisterkamp, art. 45, aant. 504 en als voorbeelden Pachthof Arnhem 24 november 1998, *Agr.r.* 2000, 5025, (Jannink-ter Huurne) en Pachthof Arnhem 17 december 1996, *Agr.r.* 1998, 4916 (Hendriks-Van Es).

57. Pachthof Arnhem 23 augustus 2005, *Agr.r.* 2005, 5364 (Van den Aarsen/gemeente Bergen op Zoom).

58. Met de term 'onverminderd' in art. 55 Pachtwet was kennelijk bedoeld 'onverwijld', zie hierover Heisterkamp, De wijziging van de Pachtwet door het NBW, *Agr.r.* 1991, p. 342.

De mogelijkheid tot het instellen van een onderzoek op de wijze als voorheen bepaald in art. 55 lid 3 tot en 5 Pachtwet, is komen te vervallen. In de Memorie van Toelichting bij art. 7:376 BW is te lezen dat *in bekorte vorm de regeling van art. 55 leden 2 tot en met 5 Pachtwet* is behouden.⁵⁹ Dat is de regeling in art. 7:376 lid 3 BW. In dat artikel is bepaald dat als een ontbindingsvordering aanhangig is, de rechter op verzoek van de verpachter, alvorens op de vordering tot ontbinding te beslissen, een onderzoek kan bevelen naar de nakoming door de pachter van diens verplichting tot onderhoud. De rechter heeft de mogelijkheid om aanwijzingen aan de pachter te geven en daarbij een termijn te stellen, waarbij het nalaten de aanwijzingen op te volgen, geldt als een tekortkoming als bedoeld in art. 7:376 lid 1 BW.

Kennelijk was het de bedoeling om de mogelijkheid tot een plaatsopneming vooraf, wel te behouden; echter dat is niet gelukt op de wijze zoals dat thans in de wet is opgenomen. Immers in het oude systeem was de mogelijkheid opgenomen om, *voordat* een vordering tot ontbinding werd ingesteld, de pachtkamer te verzoeken een onderzoek in te stellen naar het onderhoud. De verpachter kon op deze wijze een oordeel van de pachtkamer krijgen omtrent de onderhoudstoestand en bewerkstelligen dat dit onderhoud op korte termijn door de pachter zou worden uitgevoerd. Werden aanwijzingen gegeven en volgde de pachter deze niet op, dan had een vordering tot ontbinding zeer grote kans van slagen. De tijd die tussen het verzoek zat en de datum waarop de bezichtiging plaatsvond, was heel kort. Daarmee werd aan de verpachter de mogelijkheid gegeven om bewijs te krijgen van onvoldoende staat van onderhoud, zonder dat pachter nog de gelegenheid had om in te grijpen.⁶⁰ In het nieuwe stelsel kan de verpachter een dergelijk verzoek pas doen als een procedure tot ontbinding aanhangig is. De vraag is of er dan nog veel behoefte is aan een dergelijk onderzoek door de rechter. Immers de verpachter heeft dan de vordering tot ontbinding al ingesteld en wil van zijn pachter af. Hij zit er niet op te wachten dat de pachter dan alsnog de gelegenheid krijgt om, na aanwijzingen van de rechter alsnog de ontbindingsvordering te zien stranden. Het voordeel van art. 55 lid 3 Pachtwet zat hem in de snelle procedure en de mogelijkheid tot een verrassing van de pachter met dit verzoek.

Biedt de wet andere mogelijkheden tot het opnemen van de toestand ter plaatse?⁶¹ Gedacht kan worden aan het verzoek van art. 202 Rv, een verzoek tot een voorlopige plaatsopneming en bezichtiging. Dat verzoek kan worden gedaan zowel voordat een geding aanhangig is als ook tijdens een aanhangig geding. Op grond van art. 203 Rv vindt in beginsel een behandeling van dit verzoek plaats, waartoe verzoeker en de wederpartij worden opgeroepen. In de wet is een uitzondering opgenomen als er sprake is van *onverwijlde spoed*. Om hetzelfde verrassingseffect van de plaatsopneming van art. 55 lid 3 Pachtwet te bereiken, zal de verpachter moeten stellen dat er sprake is van *onverwijlde spoed* als bedoeld in art. 203 Rv, zodat er geen mondelinge behandeling plaatsvindt. De vraag is of de rechter zal oordelen dat daarvan sprake is. Als de rechter geen onverwijlde spoed aanneemt, vindt er dus eerst een mondelinge behandeling van dit verzoek plaats. De rechter moet daarna een

beslissing nemen of het verzoek wordt toegestaan. Blijkens de wettekst heeft de rechter een discretionaire bevoegdheid, de rechter *kan* een voorlopige plaatsopneming en bezichtiging bevelen.⁶² De pachtkamer was bij een verzoek op grond van art. 55 lid 3 Pachtwet verplicht aan dit verzoek gevolg te geven, immers art. 55 lid 4 bepaalde dat de pachtkamer aan het verzoek van de verpachter onverminderd gevolg gaf.⁶³

Voorts biedt dit artikel de rechter niet de mogelijkheid om aan de pachter aanwijzingen te geven, met het daaraan verbonden gevolg dat als de pachter de aanwijzingen niet nakomt, dit als een tekortkoming geldt. Voor de bewijskracht van een plaatsopneming op grond van art. 203 Rv is voorts art. 207 Rv van belang. Alleen als alle partijen aanwezig zijn geweest, dan heeft de plaatsopneming en bezichtiging dezelfde rechtskracht als in een gewone procedure. Als niet alle partijen aanwezig zijn geweest bij de plaatsopneming en bezichtiging, dan kan de rechter een en ander buiten beschouwing laten, aldus art. 207 lid 2 Rv.

Het enige dat met de voorlopige plaatsopneming wordt bereikt is dat de pachtkamer met eigen ogen aanschouwt hoe het gepachte er bij ligt. Met de wijze van verslaggeving van hetgeen door de pachtkamer is waargenomen, kan de verpachter waarschijnlijk wel een inschatting maken van zijn kansen in een ontbindingsprocedure. Dat kan procedures voorkomen. Dat betekent dat, los van het nadeel van het ontbreken van het verrassingseffect als eerst een behandeling van het verzoek plaatsvindt, deze procedure wel gebruikt zou kunnen worden als voorloper voor een ontbindingsprocedure. Daar lijkt meer behoefte aan te zijn dan aan de mogelijkheid van art. 7:376 lid 3 BW om de pachter tijdens een reeds aanhangig gemaakte ontbindingsprocedure aanwijzingen te geven.

59. MvT, *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3, p. 29.

60. Dat daartoe soms wel pogingen werden gedaan, laat de uitspraak Pachthof 11 december 1990 en 11 november 1991, *Agr.r.* 1993, 4595 zien. Geconstateerd werd dat het land er slecht onderhouden uitzag, dat het slecht begraaasd was, hetgeen opviel in vergelijking met de omliggende percelen grasland en dat zich op het land een 35-tal schapen bevond dat zich daar, gelet op de toestand van het land, kennelijk nog niet lang ophield.

61. Ik laat hier buiten beschouwing de mogelijkheid tot het opnemen van de staat van de onroerende zaak door de pachtkamer op basis van art. 1019r Rv (het oude art. 140 Pachtwet). Dit is op initiatief van de pachtkamer zelf en kan op korte termijn bepaald worden; de griffier moet ten minste twee dagen voor de opneming aan partijen een kennisgeving uit laten gaan.

62. De rechter heeft geen discretionaire bevoegdheid bij een verzoek tot een voorlopig deskundigenbericht, zie HR 6 februari 1998, 1999, nr. 478 M./Amev Schadeverzekering. Niet uitgemaakt is of dit ook geldt voor een verzoek tot plaatsopneming en bezichtiging, zie Van Nispen c.s. *T&C Burgerlijke Rechtsvordering*, art. 202, aant. 4.

63. Zie Houwing/Heisterkamp, art. 55, aant. 565c.

5. Wijzigingen in procedure machtiging tot aanbrengen veranderingen en verbeteringen, art. 7:348 en 350 BW

5.1. Inleiding

De regeling van art. 30 en 31 Pachtwet omtrent de wijziging van de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte en de bevoegdheid tot het aanbrengen van verbeteringen in relatie tot het recht van de pachter op een vergoeding voor verbetering aan het einde van de pacht is nu geregeld in de art. 7:348, 7:349 en 7:350 BW. De regeling in de art. 30 en 31 Pachtwet was al niet eenvoudig,⁶⁴ de technische herziening heeft deze regeling helaas niet vereenvoudigd.

In art. 7:348 BW is de inhoud van art. 30 lid 1 tot en met 3 Pachtwet teruggekeerd. Het artikel bepaalt dat de pachter niet bevoegd is de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verpachter. Daaraan is toegevoegd dat dit niet geldt voor veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Weigert de verpachter de toestemming, dan kan aan de grondkamer een machtiging worden gevraagd tot het aanbrengen van de veranderingen. Nieuw is dat als de verpachter niet de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van de zaak is, de verpachter er voor dient te zorgen dat deze partijen tijdig in het geding worden betrokken. Als op de zaak een hypotheek rust, dan bestaat deze verplichting ook ten aanzien van de hypotheekhouder.

De grondkamer verleent de machtiging slechts, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gepachte door de pachter en geen zwaarwichtige belangen aan de zijde van de verpachter zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten. Aan een machtiging kunnen voorwaarden worden verbonden, bijvoorbeeld de voorwaarde dat de verandering aan het einde van de pacht weer ongedaan wordt gemaakt. De pacht prijs kan worden verhoogd als de veranderingen daartoe aanleiding geven. In art. 30 was nog opgenomen dat door de verandering of verbetering het algemeen landbouwbelang gediend moet zijn; dat criterium is niet meer teruggekeerd. De MvT⁶⁵ meldt dat er geen reden is afzonderlijk te vermelden dat rekening moet worden gehouden met het algemeen landbouwbelang. In art. 7:349 BW is het 'wegneemrecht' van de pachter opgenomen. De pachter heeft de bevoegdheid 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 toestand kan worden geacht. Dit artikel is, anders dan art. 7:348 BW, van regerend recht. De pachter kan echter niet verplicht worden tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, tenzij de grondkamer dit als voorwaarde aan de machtiging heeft verbonden. Deze bepaling is nieuw en sluit aan bij het huurrecht, de art. 7:216 lid 1 en 2 BW. De bepaling maakt het mogelijk om op hetgeen de pachter aan het gepachte heeft toegevoegd, een pandrecht te vestigen ten behoeve van de financier. Het idee is dat in geval van wanbetaling de leverancier kan verlangen dat die toevoegin-

gen door de pachter worden losgemaakt teneinde ze executoriaal te verkopen.⁶⁶

Art. 7:350 BW geeft de regeling van het zgn. melioratierecht. Dit artikel bepaalt dat de verpachter bij het einde van de pacht verplicht is de pachter een naar billijkheid te bepalen vergoeding te geven voor de door de pachter aan het gepachte aangebrachte veranderingen en toevoegingen die een verbetering zijn. Die vergoeding kan slechts worden gevorderd, indien de pachter tijdig aan de verpachter, onder opgave van kosten, schriftelijk mededeling heeft gedaan van de voorgenomen verbetering en hetzij de verpachter zich daartegen niet binnen een maand na ontvangst van de mededeling heeft verzet, hetzij de pachtkamer de pachter gemachtigd heeft tot het aanbrengen van deze verbetering. Artikel 7:350 lid 5 bepaalt dat de vordering tot vergoeding van de verbetering niet later kan worden ingesteld tot drie maanden na einde pachtovereenkomst.⁶⁷

Tot slot dient hier nog de inhoud van art. 7:354 BW te worden genoemd. Dat artikel geeft bepalingen over door de verpachter aan te brengen verbeteringen. De verpachter is daartoe niet bevoegd dan na schriftelijke toestemming van de pachter. De verpachter kan de grondkamer een vervangende machtiging vragen. Deze machtiging wordt verleend indien de verbeteringen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gepachte en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de pachter zich tegen het aanbrengen verzetten. De grondkamer kan ook aan deze machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen.

5.2. Machtiging pachtkamer

Anders dan onder het oude recht moet nu de pachtkamer een machtiging worden gevraagd als de verpachter zich verzet tegen de voorgenomen verbetering en de pachter een aanspraak wil hebben op vergoeding van de verbetering bij het einde van de pacht. In art. 31 lid 3 Pachtwet was de grondkamer het bevoegde orgaan, nu dus de pachtkamer. Dat betekent dat voor veranderingen in bestemming, inrichting of gedaante die tevens een verbetering inhouden, waarvoor de pachter het melioratierecht wil invoeren, bij verzet van de verpachter twee machtigingen nodig zijn: een

64. Zie Houwing/Heisterkamp, art. 31, aant. 404.

65. MvT, *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3, p. 21.

66. MvT, *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3, p. 22.

67. In art. 31 lid 3 Pachtwet was opgenomen dat de vordering moest worden ingesteld drie maanden voor het einde van de pachtovereenkomst. Eindigde de pachtovereenkomst niet door het verstrijken van de bepaalde termijn, dan kon de vordering nog tot drie maanden na einde pachtovereenkomst worden ingesteld. Zie Pachthof Arnhem, 19 februari 2008, zaaknr. 104.003.385 (Den Hollander/Staatsbosbeheer). Pachter had de vordering onder het oude recht ingesteld minder dan drie maanden voor einde pachtovereenkomst. Het hof oordeelde dat het nieuwe recht weliswaar in art. 7:350 lid 5 BW een andere vervalltermijn kent, maar dat op grond van art. 73a Overgangswet Nieuw BW het nieuwe recht op dit punt toepassing mist.

machtiging van de grondkamer als een machtiging van de pachtkamer. In de MvT is niet nader gemotiveerd waarom de rol van de grondkamer op dit punt is gereduceerd. De redactie van het artikel is nauwer op het nieuwe huurrecht afgestemd, aldus de MvT.

Naar aanleiding van vragen van de PvdA fractie is in de Nota naar aanleiding van verslag⁶⁸ opgemerkt dat deze beslissing beter aan de pachtkamer kan worden overgelaten. Daarbij werd verwezen naar art. 7:216 BW betreffende huur. De pachtkamer zou *zeer wel geëquipeerd* zijn met de specifieke omstandigheden van de pachter rekening te houden, zoals ook de kantonrechter in het kader van art. 7:216 BW met de specifieke omstandigheden van de huurder rekening zal houden.⁶⁹ Deze redenering overtuigt niet; is de grondkamer dan niet geëquipeerd om rekening te houden met de specifieke omstandigheden van de pachter? Eerder veronderstelde ik dat deze wijziging hoogstwaarschijnlijk te maken zou 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.⁷⁰ Dat was echter niet de redenering van de regering. Het systeem zou overigens bij die redenering niet geheel consequent zijn geweest, omdat voor verbeteringen die de verpachter wil aanbrengen de grondkamer het bevoegde orgaan tot afgifte van een machtiging is gebleven (art. 7:354 lid 3 BW).

5.3. Samenloop

Welke weg dient de pachter te bewandelen als hij veranderingen/verbeteringen wil aanbrengen, waarmee de verpachter niet instemt? Voor de goede orde: het moet dan gaan om veranderingen die de bestemming, inrichting of het gedaante van het gepachte betreffen, alleen dan is een machtiging noodzakelijk. Als het niet de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte betreft, is de pachter zonder machtiging daartoe bevoegd.⁷¹

De volgende situaties zijn te onderscheiden:

- a. de verandering is geen verbetering
De pachter dient een machtiging te vragen aan de grondkamer, tenzij het betreft een verandering die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt en verwijderd.
- b. de verbetering is geen verandering
De pachter dient een machtiging te vragen aan de pachtkamer om bij het einde van de pacht in aanmerking te komen voor een vergoeding.⁷²
- c. de verandering is tevens een verbetering
De pachter vraagt aan de verpachter medewerking tot het aanbrengen van veranderingen, waarbij tevens schriftelijke mededeling wordt gedaan van de voorgenomen verbetering, onder opgave van kosten.

Reageert de verpachter niet, dan heeft dit twee gevolgen. Allereerst is door het zwijgen van de verpachter de toestemming voor het aanbrengen van de verandering niet verleend, hetgeen betekent dat de pachter een vervangende machtiging aan de grondkamer dient te vragen op grond van art. 7:348 BW.

Het tweede gevolg van het zwijgen van de verpachter is dat de pachter recht heeft op vergoeding bij het einde van

pacht. Immers de verpachter heeft zich niet tijdig heeft verzet (binnen de termijn van één maand als bedoeld in art. 7:350 lid 3 BW). De pachter heeft, als hij door de grondkamer gemachtigd wordt tot het aanbrengen van de verandering, recht op vergoeding bij het einde van de pacht voor de aan te brengen verandering, tevens zijnde een verbetering. Onder het oude recht had de verpachter nog de mogelijkheid, als de verandering tevens als een verbetering moest worden beschouwd, zich te verzetten als de pachter een verzoek tot een machtiging voor die verandering bij de grondkamer had ingediend. De verpachter moest zich dan verzetten binnen de termijn die door de grondkamer gegeven werd om te reageren op het verzoek tot een machtiging voor het aanbrengen van de verandering (art. 31 lid 3 laatste volzin). Die mogelijkheid is nu geschrapt, hetgeen bete-

68. Nota naar aanleiding van het verslag *Kamerstukken II 2005/06*, 30 448, nr. 8, p. 8.

69. Dat antwoord was wellicht ingegeven door de vraagstelling zoals blijkt uit het Verslag (*Kamerstukken II 2005/06*, nr. 7, p. 6). De leden van de PvdA fractie vroegen de regering waarom de rol van de grondkamer is komen te vervallen. Daaraan werd de volgende vraag toegevoegd: 'Is de regering van mening dat er voldoende deskundigheid is bij de rechterlijke macht om in geval van geschil een goede uitspraak te doen die rekening houdt met de specifieke omstandigheden van de pachter?'

70. Zie *Agr.r.* 2006, p. 229 en de daarin genoemde beschikking van de CG 14 december 1992, *Pr* april 1993, 6. Dat betrof een machtiging voor bouw van een loods voor mestkuikens. Partijen waren het er over eens dat de bouw als een verandering moest worden aangemerkt als bedoeld in art. 30 lid 1 Pachtwet, maar niet of dit een verbetering als bedoeld in art. 31 lid 1 Pachtwet was. De CG oordeelde dat dat een rechtsvraag betreft, waarvan de beoordeling is voorbehouden aan de pachtrechter. De CG vervolgt dan dat de verpachter er rekening mee moet houden dat de pachtrechter de bouw zal aanmerken als een verbetering. De machtiging werd uiteindelijk niet verleend, omdat de niet te verwaarlozen kans zou bestaan dat de verpachter bij het einde van de pacht een substantiële vergoeding voor de mestkuikenloods zou moeten betalen, en er geen opvolgend pachter zou zijn die bereid was een vergoeding voor de opstal te geven.

71. Zie voor jurisprudentieoverzicht, Houwing/Heisterkamp, art. 30, aant. 393, noot 5 en 6.

72. Een voorbeeld van een verbetering niet zijnde een verandering is te vinden in de beslissing CG 20 april 1984, *Agr.r.* 1984, 3815 (Staat/Van der Heijden). De Staat als verpachter verzette zich tegen de aanleg van drainage. In de pachtovereenkomst was de pachter verplicht voor een goede waterafvoer te zorgen. In de pachtovereenkomst waren geen gebruiksbeperkende bepalingen ten behoeve van natuurbehoud opgenomen. Onder deze omstandigheden was de CG van oordeel dat door het aanleggen van de drainage er wel sprake was van een verbetering, niet een verandering. Het uitdiepen en verbreden van een sloot werd evenmin als een verandering gezien. Het egaliseren en het verlengen van een sloot werd wel als een verandering van de gedaante gezien. Voor dat laatste werd echter geen machtiging verleend, gelet op het belang van verpachter bij behoud van landschappelijke waarden van het verpachte.

kent dat de verpachter tijdig dient te reageren als hij zich wil verzetten tegen de voorgenomen verbetering. Hij kan dus nu niet meer wachten of de pachter een machtiging tot het aanbrengen van de verandering gaat vragen.

Laat de verpachter wel tijdig weten zich te verzetten tegen de voorgenomen verbetering, dan moet de pachter twee procedures voeren. Hij dient de grondkamer een machtiging te vragen tot het aanbrengen van de veranderingen. Tegen die beslissing staat hoger beroep open bij de Centrale Grondkamer. De pachter kan alleen een machtiging vragen als de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd, de machtiging moet vooraf worden gevraagd. Uit jurisprudentie van de Centrale Grondkamer blijkt dat er zelfs een onherroepelijke machtiging moet zijn.⁷³

Voorts dient de pachter, als hij bij het einde van de pacht recht wil hebben op een vergoeding voor de aangebrachte verbeteringen, een machtiging te vragen bij de pachtkamer. De pachter zal de verpachter moeten dagvaarden, immers art. 7:350 lid 3 BW spreekt over *op vordering van de pachter*. Tegen de uitspraak van de pachtkamer staat hoger beroep en cassatie open. Het zal dus lang kunnen duren voordat de pachter duidelijkheid heeft of hij voor de aan te brengen verbeteringen aanspraak zal hebben op een vergoeding bij het einde van de pacht. De pachter zou er voor kunnen kiezen om beide procedures al op te starten, echter de vraag is of de pachter een belang heeft bij een machtiging op grond van art. 7:350 lid 3 BW zolang niet vaststaat dat hij een machtiging gaat krijgen voor de aan te brengen veranderingen. Hij zou dat voorwaardelijk kunnen vorderen.

5.4. Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat de nauwelijks gemotiveerde keuze van de wetgever om in art. 7:348 BW de grondkamer en in art. 7:350 BW de pachtkamer als bevoegde instantie aan te wijzen, een niet gelukkige is en in de praktijk tot complicaties kan leiden. Deze procedures dienen beter gestroomlijnd te worden.

Omdat de vraag of iets als een verbetering moet worden beschouwd als een rechtsvraag moet worden beschouwd, ligt het voor de hand om de bevoegdheid tot het afgeven van een machtiging voor zowel veranderingen als verbeteringen bij de pachtrechter onder te brengen. Een verzoekschrift-procedure zou daarvoor mijns inziens de aangewezen procedure zijn, gelet op de snelheid en het informele karakter van die procedure.⁷⁴

6. Wijzigingen in het voorkeursrecht

6.1. Inleiding

Het voorkeursrecht van de pachter is geregeld in afdeling 11 van titel 7.5 BW. Die afdeling volgt voor een groot deel de regeling uit art. 56a e.v. Pachtwet. Evenals in de Pachtwet zijn uitzonderingen op de aanbiedingsplicht geformuleerd. Deze zijn opgenomen in art. 7:380 en 7:381 BW. Op twee van deze uitzonderingen ga ik nader in: de verkoop aan de veilige verpachter en de mogelijkheid het voorkeursrecht te passeren als daartoe een ernstige reden bestaat.

6.2. Veilige verpachter

Nieuw is de uitzondering op de aanbiedingsplicht in het geval dat de vervreemding plaatsvindt aan een veilige verpachter. Dat is een aspirant-koper die vooraf schriftelijk verklaard heeft afstand te zullen doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op grond van art. 7:370 lid 1 onder b BW: de opzegging wegens dringend eigen gebruik. Deze regeling is in de wet opgenomen op uitdrukkelijk verzoek van de 'marktpartijen'.⁷⁵ Bij gelegenheid van dit preadvies wil ik twee vragen aan de orde stellen, beide eerder door Snijders opgeworpen.⁷⁶

De eerste vraag is of de nieuwe verpachter, die een verklaring als bedoeld in art. 7:380 lid 1 onder e BW heeft afgegeven, kan doorverkopen aan een kind dat zich daarna vervolgens beroept op voorgenomen eigen gebruik. De verkoop aan zijn kind is op zich een geldige verkoop. De nieuwe verpachter kan zich immers beroepen op de uitzondering op de aanbiedingsplicht zoals is neergelegd in art. 7:380 lid 1 onder b BW. Hij mag het gepachte, onder het passeren van het voorkeursrecht van de pachter, aan zijn kind overdragen. De positie van de pachter hoeft daarbij niet te veranderen. Dat gebeurt echter wel als deze nieuwe verpachter zich gaat beroepen op dringend eigen gebruik. De vraag is of de verklaring van zijn rechtsvoorganger ook aan hem kan worden tegengeworpen. Hij heeft immers niet zelf verklaard dat hij geen beroep zal doen op dringend eigen gebruik. Volgens de letterlijke tekst van art. 7:380 lid 1 onder e BW zou deze verklaring niet aan hem kunnen worden tegengeworpen.

Gelet echter op het feit dat het beroep op dringend eigen gebruik van art. 7:370 lid 1 onder b BW niet alleen ziet op het dringend eigen gebruik van de verpachter zelf, maar ook op zijn in dat artikel genoemde naasten (de echtgenoot, geregistreerd partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind) is verdedigbaar dat de verklaring ook heeft te gelden voor die opvolgende eigenaar die valt binnen deze kring van naasten.⁷⁷ Immers de vorige eigenaar heeft verklaard dat hij en zijn naasten geen beroep doen op dringend eigen gebruik. Een argument daarvoor zou gevonden kunnen worden in art. 7:361 BW, het oude art. 34

73. Zie CG 10 juni 1994, *Pr* november 1994, 1 Gatacre-Kamperman. Pachter vroeg toestemming voor bouw varkensschuur op gepachte hoeve. Grondkamer verleende machtiging ex art. 30 lid 3 Pachtwet. Tegen die beschikking ging verpachter in hoger beroep. Hangende het hoger beroep was pachter begonnen met de bouw. Nu pachter niet gewacht had tot het tijdstip waarop op het verzoek ex art. 30 lid 3 Pachtwet onherroepelijk in beroep was beslist, betekende dit dat pachter alsnog niet-ontvankelijk werd verklaard in het inleidende verzoek.
74. Vgl. bijvoorbeeld de procedure tot een vervangende machtiging tot overdracht erfpachtrecht op grond van art. 5:91 BW.
75. Zie noot 5.
76. In resp. Snijders *LTB* 2007, nr. 8, p. 5 en Asser/Snijders IIB, concept tweede druk, nr. 282.
77. Heisterkamp/Valk, *T&C Nieuw pachtrecht*, art. 380, aant. 6.

Pachtwet. Dat artikel bepaalt dat bij een overdracht de rechten en verplichtingen uit de pachtovereenkomst overgaan op de verkrijger. Betoogd zou kunnen worden dat er sprake is van een beding dat onmiddellijk verband houdt met het doen hebben van het gebruik van de zaak, zoals bepaald is in art. 7:361 lid 3 BW.⁷⁸

Of dat ook kan worden betoogd voor een daar weer opvolgend eigenaar die valt binnen de kring van naasten, is twijfelachtig. Voor die volgende generatie ligt dat mijns inziens niet voor de hand, omdat die niet onder de kring van naasten valt als bedoeld in art. 7:370 lid 1 BW en tot die generatie de verklaring niet uitstrekt.

De tweede vraag is of de nieuwe eigenaar, de 'veilige verpachter' na de aankoop een beroep kan doen op art. 7:377 BW, de ontbinding in verband met de wijziging van de bestemming. De wet sluit dat niet uit. Snijders roept de vraag op of dit ook het geval is als de verklaring slechts is ingezet als instrument om de pachter zijn voorkeursrecht te ontnemen. Er zou meer reden zijn om aan te nemen dat hiervan sprake is, indien tussen de verklaring enerzijds en het inroepen van de ontbinding anderzijds minder tijd is verstreken. Uitgangspunt is dat de nieuwe verpachter alle rechten heeft die andere verpachters ook hebben, met uitzondering van dat beroep op dringend eigen gebruik, dat beschouwd dient te worden als dringend eigen *landbouwkundig* gebruik. Mijns inziens heeft de nieuwe verpachter daarmee ook de mogelijkheid om een ontbinding te vorderen wegens een bestemming voor niet-agrarische doeleinden.⁷⁹

Daarvoor heb ik twee argumenten.

- Ten eerste heeft de veilige verpachter niet verklaard geen gebruik te zullen maken van de opzeggingsbevoegdheid van art. 7:370 lid 1 onder e BW, de bestemming voor niet-agrarische doeleinden. Die bevoegdheid heeft hij dus gehouden. Dat artikel verwijst naar art. 7:377 BW, ook die bevoegdheid kan hij niet geacht worden te hebben prijsgegeven.
- Ten tweede heeft de pachter op grond van art. 7:381 BW geen voorkeursrecht als het gepachte is gelegen in een geldend bestemmingsplan waarbij daaraan een andere dan landbouwkundige bestemming is gegeven. De mogelijkheid van ontbinding op grond van art. 7:377 BW doet zich eerst voor wanneer er sprake is van een bestemming voor niet-agrarische doeleinden, in overeenstemming met het algemeen belang. De voorgenoemen bestemming wordt in overeenstemming geacht met het algemeen belang te zijn indien zij in overeenstemming is met een onherroepelijk bestemmingsplan. Daar waar art. 7:381 spreekt over een 'geldend' bestemmingsplan,⁸⁰ heeft art. 7:377 BW het over een 'onherroepelijk' bestemmingsplan, dat wil zeggen een bestemmingsplan waartegen geen beroep meer open staat dan wel waarop in beroep door de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State is beslist. De pachter heeft in dat geval recht op een schadeloosstelling, er is geen reden om te veronderstellen waarom de nieuwe eigenaar in dat geval geen beroep zou kunnen doen op art. 7:377 BW. De positie van de pachter verandert niet wezenlijk door de verkoop. Ook de vorige verpachter had uiteindelijk een beroep op deze bepalingen kunnen doen.

Voor de discussie is het goed om ook contra-argumenten te noemen. Er zijn er ten minste twee:

- Blijkens de wetsgeschiedenis is de mogelijkheid tot verkoop aan een veilige verpachter opgenomen als een uitzondering op het voorkeursrecht in die gevallen dat de opvolgende nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden. De nieuwe regeling zou de pachter voldoende garantie bieden dat de pachtrelatie in stand zal blijven.⁸¹ Daarvan is geen sprake als de nieuwe verpachter daarna een beroep doet op bestemming voor niet-agrarische doeleinden.
- Als de verpachter de grond aan een derde wil verkopen vanwege bestemming voor andere doeleinden, dan heeft de verpachter de weg van art. 7:381 lid 2 BW te volgen. De aanbiedingsplicht bestaat niet, wanneer de verpachter overgaat tot vervreemding aan een derde waarbij de grondkamer op verzoek van partijen vooraf heeft vastgesteld dat het aannemelijk is dat de derde het verpachte voor andere dan landbouwkundige doeleinden zal gebruiken of doen gebruiken.⁸²

Doordat in de Memorie van Toelichting nauwelijks op het begrip 'veilige verpachter' is ingegaan, is het op dit moment onzeker hoe dit begrip zal worden uitgelegd. Daarover zal rechtspraak moeten worden afgewacht.

6.3. Uitzondering op voorkeursrecht in art. 7:380 lid 1 onder d en 7:380 lid 2 BW

In de wet is gehandhaafd dat op de verpachter geen verplichting rust tot het aanbieden van het gepachte aan de pachter in het geval dat de grondkamer op verzoek van de verpachter heeft vastgesteld dat de verpachter een ernstige reden heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar of beperkt gerechtigde te worden. Als ernstige reden wordt steeds beschouwd de omstandigheid dat de pachter een slecht landgebruiker is. De tekst van art. 56e lid 2 Pachtwet is letterlijk teruggekeerd in art. 7:380 lid 2 BW. De bevoegdheid is bij de grondkamer gebleven.

78. Zie HR 11 december 1981, NJ 1982, 239, Van de Veerdonk/Knijnenburg, over een mondelinge toezegging omtrent verlenging van de huur.

79. Zie E.H.M. Harbers, *Tijdschrift voor Vastgoedrecht* 2007, De nieuwe pachtregelgeving in titel 7.5 BW, p. 67.

80. In de terminologie van de huidige Wet Ruimtelijke Ordening betekent dat een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bestemmingsplan.

81. MvT, *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3, p. 6 en 8.

82. Zie Pachtkamer Hof Arnhem, 8 februari 2000, *Agr.r.* 2002, 5106, Hoekstra/Sint Anthony Gasthuis II. Het hof overwoog daarin dat voor toepassing van art. 51 Pachtwet noodzakelijk is dat de verpachter zelf de wil heeft het gepachte te bestemmen voor niet-agrarische doeleinden. De verklaring van verpachter dat hij wil meewerken aan realisering van de plannen van de gemeente zegt volgens het hof niets over de eigen wil van de verpachter. Het hof wees partijen op de weg van art. 56 f lid 2 Pachtwet.

Nieuw is evenwel de bevoegdheid die aan de pachtkamer is gegeven in art. 7:380 lid 1 onder d BW. De verpachter heeft evenmin een verplichting tot aanbieding van het verpachte als de pachtkamer op vordering van de verpachter heeft geoordeeld dat de verpachter een ernstige reden heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar dan wel erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker te worden. De toevoeging uit art. 7:380 lid 2 BW dat als ernstige reden steeds wordt beschouwd dat omstandigheid dat de pachter een slecht landgebruiker is, ontbreekt hier. Wat ook opvalt, is dat art. 7:380 lid 1 onder d BW spreekt over 'eigenaar of beperkt gerechtigde' en art. 7:380 lid 2 BW over eigenaar, dan wel erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker. De vraag is wat de zin is van deze dubbele bepaling en of bedoeld is een onderscheid te maken tussen gevallen waarbij de grondkamer en waarbij de pachtkamer zou moeten worden ingeschakeld. De wettekst zelf geeft daarover geen duidelijkheid. Daarom is het relevant te weten of de parlementaire geschiedenis ons wat verder brengt. De MvT zwijgt over deze nieuwe bevoegdheid.⁸³ Volgens de MvT zouden in art. 7:380 lid 1 onder a tot en met f BW de uitzonderingen op het voorkeursrecht zijn opgenomen, die voorheen te vinden waren in art. 56e. Kennelijk werd hiermee bedoeld art. 56e lid 1 Pachtwet, omdat onmiddellijk daarna verwezen is naar art. 7:380 lid 2 BW, dat zou overeenkomen met art. 56e lid 2 Pachtwet. De nieuwe bevoegdheid van de pachtrechter werd daarmee echter niet uitgelegd, sterker nog: de MvT suggereert dat de bestaande situatie gehandhaafd zou blijven en dat er niets wijzigt. Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer werd door de VVD-fractie gevraagd naar de reden van deze dubbele procedure. Daarbij werd de vraag gesteld of het de bedoeling was dat de mogelijkheid van de grondkamerprocedure in principe gereserveerd zou zijn voor de situatie dat de pachter een slecht landgebruiker is en de mogelijkheid van de gerechtelijke procedure gericht op alle andere situaties.⁸⁴ De Minister antwoordde daarop dat art. 7:380 lid 2 BW een laagdrempelige snelle oplossing biedt via een verzoek aan de grondkamer, die goed kan beoordelen of de pachter een slecht grondgebruiker is. Artikel 7:380 lid 1 onder d BW heeft als doel dat als al een procedure bij de rechter over een aanverwant onderwerp aanhangig is, het in dat geval efficiënter is dat in diezelfde procedure ook dit punt aan de orde kan komen zonder dat eerst de grondkamer ingeschakeld hoeft te worden, aldus de minister.⁸⁵ Daarmee wordt het er niet duidelijker op. Het roept nieuwe vragen op. Is hiermee bedoeld om de procedure van art. 7:380 lid 1 onder d BW te reserveren voor die gevallen waarin een aanverwante vordering bij de rechter aanhangig is? Met andere woorden: als er geen procedure bij de rechter loopt, moeten partijen dan de weg van art. 7:380 lid 2 BW volgen en de procedure bij de grondkamer voeren? Moet de pachtrechter een verpachter die een vordering heeft ingesteld op grond van art. 7:380 lid 1 onder d BW niet-ontvankelijk verklaren onder verwijzing naar de grondkamerprocedure? Dat lijkt niet erg praktisch en is niet erg efficiënt. Wat is een aanverwante vordering? Is dat een vordering gebaseerd op één van de andere uitzonderingen op het voorkeursrecht?⁸⁶ Als het daartoe beperkt moet worden geacht, dan is overigens niet

gebleken dat de praktijk grote behoefte aan deze vorderingsmogelijkheid heeft. Over de uitleg van de uitzonderingsbepalingen lijkt niet of nauwelijks geprocedeerd te zijn.⁸⁷

Een volgende vraag is of het argument dat de pachter een slecht landgebruiker is, alleen in de grondkamerprocedure kan worden aangevoerd. Ook daarover is de wettekst niet duidelijk, immers art. 7:380 lid 2 BW bepaalt slechts dat als ernstige reden steeds wordt beschouwd de omstandigheid dat de pachter een slecht landgebruiker is. Dat sluit niet dat de pachtrechter bij een vordering op grond van art. 7:380 lid 1 onder d BW slecht landgebruik wel als ernstige reden kan aanmerken.⁸⁸ Echter de opmerking van de minister lijkt te suggereren dat dit punt alleen bij de grondkamer aan de orde kan worden gesteld. De motivering dat de grondkamer goed kan beoordelen of de pachter een slecht grondgebruiker is, overtuigt evenmin. Als dat in de praktijk een belangrijke reden zou zijn bij het passeren van het voorkeursrecht, dan had het juist veel meer voor de hand gelegen om de pachtkamer als bevoegde instantie aan te wijzen. De pachtkamer beslist immers over vorderingen tot ontbinding op grond van art. 7:376 BW. Daaronder kan ook slecht landgebruik worden geschaard.

83. MvT, *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, nr. 3, p. 30.

84. Voorlopig verslag *Kamerstukken I* 2006/07, 30 448 B, p. 3.

85. MvA, *Kamerstukken I* 2006/07, 30 448, D, p. 5. Zie voorts N.M. van der Horst, *Maandblad Vermogensrecht* mei 2007, Het nieuwe pachtrecht, p. 101 waarbij het opnemen van deze dubbele bevoegdheid met deze redenering verdedigd werd. Daarbij werden voorbeelden genoemd over procedures die gevoerd zouden kunnen worden over de uitleg van de art. 7:380 lid 1 onder a-c en e, bijvoorbeeld of de beoogd koper inderdaad een pleegkind is dan wel of de vervreemding als een verdeling van een gemeenschap heeft te gelden. Ook zou een vordering in reconventie kunnen worden ingediend als de pachter een procedure is begonnen om een voorgenomen vervreemding geheel te verbieden. Het zou niet gelukkig zijn als de verpachter in een dergelijke situatie alleen maar naar de grondkamer zou kunnen, aldus Van der Horst.

86. Rodrigues Lopes, *Pacht*, p. 306 noemt als een voorbeeld een vordering van de verpachter in reconventie nadat de pachter een vordering heeft ingesteld wegens schending van het voorkeursrecht.

87. Zie Houwing/Heisterkamp, art. 56e, nr. 567c ev. Er is wel veel jurisprudentie over de vraag wat als een ernstige reden moet worden beschouwd (zie nr. 567n) niet over de vraag of er sprake is van een uitzondering op grond van het oude art. 56e Pachtwet.

88. Dit lijkt echter theoretisch te zijn. Als de pachter een slecht grondgebruiker is, zal veeleer aan de orde zijn een vordering tot ontbinding van de pachtovereenkomst om van de pachter af te komen, dan een vordering tot het mogen passeren van het voorkeursrecht van de pachter. Zie ook Houwing/Heisterkamp, art. 56e aant. 567s, waaruit kan worden afgeleid dat dit in de praktijk niet of nauwelijks speelt. Er zijn geen gepubliceerde beschikkingen van na 1 januari 1963, het moment waarop de art. 56a tot en met 56h in de Pachtwet werden opgenomen en de Wet vervreemding Landbouwgronden, waarin het voorkeursrecht tot dat moment was opgenomen, kwam te vervallen.

Als het twee volledig naast elkaar bestaande procedures zijn, dan is het risico dat er in de praktijk door de grondkamer en de pachtkamer tegengestelde beslissingen zullen worden genomen. Vanwege de personele unie van de Centrale Grondkamer en het Pachthof (art. 11 Uitvoeringswet grondkamers) lijkt dat wat betreft appel theoretisch te zijn. Echter niet moet worden vergeten dat tegen uitspraken van het Pachthof nu ook cassatieberoep openstaat.

Uit het voorgaande volgt dat er nu twee procedures zijn, waarvan noch uit de wet, noch uit de wetsgeschiedenis helder is af te leiden wanneer welke procedure moet worden gevoerd. Voor zowel het standpunt dat bedoeld is om een onderscheid te maken in wanneer wie bevoegd is, als voor het standpunt dat beide procedures volledig naast elkaar staan, zijn argumenten aan te dragen. Dat maakt het er voor de praktijk niet eenduidiger op. Nu er in de praktijk geen behoefte lijkt te zijn aan de gerechtelijke procedure, kan de bevoegdheid die in art. 7:380 lid 1 onder d BW aan de pachtkamer is gegeven vervallen.

7. Afronding

In dit preadvies heb ik een aantal aanpassingen in de nieuwe titel 7.5 besproken, waarbij vraagtekens zijn te plaatsen. Daarbij heb ik geen volledigheid nagestreefd. Er zijn meer technische aanpassingen te noemen, die vragen op kunnen roepen.⁸⁹

De conclusie moet zijn dat de technische aanpassingen niet allemaal even gelukkig zijn. Op enkele punten zijn leemten in de wet ontstaan, die als knelpunten kunnen worden beschouwd, zoals het niet terugkeren van de inhoud van art. 48 Pachtwet. Er is aansluiting gezocht bij het huurrecht, waarbij echter getracht is het eigene van het pachtrecht te behouden. Dat heeft geleid tot een op onderdelen niet goed doordacht systeem. De beëindigingsprocedure is daarvan een voorbeeld.

Minister Hirsch Ballin heeft tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer op 27 maart 2007 toegezegd de nieuwe regelgeving nog binnen deze kabinetsperiode te evalueren.⁹⁰ Dat betekent dat uiterlijk februari 2011 de wet geëvalueerd zal moeten worden. In dit preadvies zijn enkele suggesties tot aanpassing van de wet opgenomen.

89. Bijvoorbeeld de regeling van art. 7:366 BW dat het oude art. 54 Pachtwet vervangt.

90. *Handelingen I* 27 maart 2007, 24-793.