

# Tien jaar titel 7.5 in het Burgerlijk Wetboek

mr. E.H.M. Harbers<sup>1</sup>

Op 1 september 2017 was het 10 jaar geleden dat de Pachtwet werd ingetrokken en de pachtregelgeving onderdeel werd van het Burgerlijk Wetboek. Titel 7.5 BW trad in werking. In dit artikel sta ik stil bij deze mijlpaal. Ik leg de focus op de wetswijzigingen die in 2007 zijn doorgevoerd, de destijds gesignaleerde knelpunten en de ontwikkeling van de rechtspraak op die punten. Eerst zal ik kort stilstaan bij de aanleiding tot de wetswijziging en kort de inhoudelijke wijzigingen bespreken. Daarna zal ik de pachtrechtspraak op deze punten in het afgelopen decennium bespreken.

## 1. Aanleiding

Sedert de inwerkingtreding van de Pachtwet in 1958 is met grote regelmaat gesproken over een wijziging van de pachtwetgeving. Dat leidde echter nimmer tot een wijziging van de wet. In 2000 adviseerde de Commissie Pachtbeleid in een rapport 'Ruimte voor de pacht' tot nieuwe wetgeving die de belangen van beide partijen bij de pachtovereenkomst beter tot hun recht zou laten komen.<sup>2</sup> Het daarop volgende voorontwerp van wet in 2004 werd niet positief ontvangen. Nadat de betrokken pachters- en verpachtersorganisaties gezamenlijk een voorstel aan de minister deden tot een beperkte aanpassing van de wetgeving<sup>3</sup>, kwam er in februari 2006 een wetsvoorstel tot wijziging van het pachtrecht. Het wetsvoorstel had als primaire doel om het voorstel van de 'marktpartijen' in de wet te verankeren. Er kwamen geen controversiële punten in het voorstel. Daarnaast achtte de wetgever het wenselijk dat het pachtrecht in het Burgerlijk Wetboek werd opgenomen en werd op onderdelen een technische herziening van het pachtrecht wenselijk geoordeeld. Er werd aansluiting gezocht bij het huurrecht. De wet werd in september 2006 door de Tweede Kamer en in april 2007 door de Eerste Kamer aangenomen. De inwerkingtredingsdatum werd op 1 september 2007 bepaald.

## 2. Wijzigingen

Conform het akkoord van de gezamenlijke pachters- en verpachtersorganisaties zijn er twee be-

langrijke wijzigingen in de nieuwe wetgeving opgenomen:

- de geliberaliseerde pachtovereenkomst (art. 7:397 lid 1 en 2 BW), als een soort van opvolger van de destijds bestaande eenmalige pachtovereenkomst (art. 70f lid 5 Pachtwet)
- een regeling van een veilige verpachter (art. 7:380 lid 1 onder e BW), een nieuwe uitzondering op het voorkeursrecht van de pachter.

Andere belangrijke wijzigingen zijn:

- de mogelijkheid van cassatie tegen uitspraken van de pachtkamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden<sup>4</sup>
- er is alleen sprake van pacht als er sprake is van bedrijfsmatige landbouw (art. 7:312 BW)
- wijziging van de systematiek van de opzeggings- en beëindigingsprocedure
- afschaffing van het bereiken van de 65-jarige leeftijd als opzeggingsgrond
- afschaffing van het overgangsrecht inzake pachtbescherming voor oude pachtovereenkomsten (voor 1995) percelen tussen 0,25 ha en 1 ha.

## 3. Rechtspraak

Hierna zal ik ingaan op de rechtspraak van de afgelopen tien jaar met specifiek aandacht voor de wijzigingen. Alvorens dat te doen, sta ik eerst stil bij een belangrijke ontwikkeling in de pachtrechtspraak die op zichzelf los staat van de invoering van titel 7.5 BW. Dat is de toenemende invloed van de redelijkheid en billijkheid in het pachtrecht.

### 3.1. Invloed redelijkheid en billijkheid

De pachtregelgeving is wetgeving die zich kenmerkt door veel dwingendrechtelijke bepalingen. Onder de werking van de Pachtwet oordeelde de

1. Els Harbers is advocaat bij VanGoud Advocaten te Arnhem.  
2. Rapport Commissie Pachtbeleid, Ruimte voor pacht, januari 2000, zie voorts themanummer 'Pacht', *TvAR* 2000, nr. 5).  
3. Brief 26 november 2004, ondertekend door FPG, BHLB, Natuurmonumenten, Landschappen, LTO, NAIK en Staatsbosbeheer.

4. Tot 1 januari 2013 pachtkamer Hof Arnhem, na wijziging van de gerechtelijke organisatie pachtkamer Hof Arnhem-Leeuwarden, locatie Arnhem.

Pachtkamer van het Hof Arnhem al dat het denkbaar is dat een beroep op dwingendrechtelijke bepalingen van de Pachtwet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Vanwege het dwingendrechtelijke karakter past daartoe wel bijzondere terughoudendheid en moet aan zware eisen zijn voldaan. Tot 2009 was echter in geen enkel geval geoordeeld dat aan de zware eisen was voldaan.<sup>5</sup>

Vanaf 2009 is in de pachtrechtspraak het beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid in een aantal arresten aanvaard.<sup>6</sup> In deze gevallen ging het om een beroep van de pachter op het bestaan van een reguliere pachtovereenkomst, waarbij partijen een overeenkomst gesloten hadden die naar zijn aard van korte duur was. De pachtkamer oordeelde dat aan de pachter geen beroep op pachtbescherming toekomt, ondanks dat de overeenkomst op zichzelf wel kwalificeert als een pachtovereenkomst.

Uit twee arresten van de pachtkamer van het Hof uit 2015 volgt dat het ook mogelijk is dat op onderdelen van het dwingende pachtrecht geen beroep kan worden gedaan. Een voorbeeld is de verkoop van gronden aan een projectontwikkelaar boven de agrarische waarde, waarbij de verkopende landbouwer het voortgezet gebruik houdt tegen betaling van een bepaald bedrag. Het beroep op een reguliere pachtovereenkomst werd in die gevallen wel gehonoreerd, maar de pachter kon zich niet beroepen op bepaalde onderdelen van de pachtbescherming (zoals een vergoeding bij een pachtontbinding als de gronden nodig zijn voor een niet-agrarische ontwikkeling).<sup>7</sup> Deze rechtspraak zal zich de komende jaren ongetwijfeld verder gaan ontwikkelen.<sup>8</sup>

### 3.2. Cassatieberoep Hoge Raad

Met ingang van 1 september 2007 is het mogelijk in cassatie te komen van uitspraken van de pachtkamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden. Wat is de invloed van de Hoge Raad geweest op het pachtrecht in het afgelopen decennium?

Het antwoord op die vraag is eenvoudig; die invloed is namelijk zeer gering. Er zijn de afgelopen tien jaar nauwelijks pachtzaken aan de Hoge Raad voorgelegd. Dat kan allereerst verklaard worden door

5. Pk Hof Arnhem 3 december 2002, *TvAR* 2004, 5222 Brockhoff/Op de Kelder, 2 maart 2004, *TvAR* 2005, 5310, De Molensteen/Daalland en 14 maart 2006, *TvAR* 2007, 5392 Visser/Visser.

6. Pk Hof Arnhem 10 maart 2009, *TvAR* 2009, 5531, Gerrits/Robben, Pk Hof Arnhem 28 december 2010, *TvAR* 2010, 5632 Moeskops/Den Ouden, Pk Hof Arnhem 16 april 2013, *TvAR* 2013, 5721 Bergmans/MVJ, en Hof Amsterdam 21 januari 2014, *TvAR* 2014, 5765, Steclan/Woningstichting Den Helder.

7. Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 7 april 2015, *TvAR* 2016, 5824 (Boogaard/Scholtens) en Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 27 oktober 2015, *TvAR* 2016, 5827 (Timmerhuis/Stamsnijder).

8. Zie voorts E.H.M. Harbers, De redelijkheid en billijkheid in het pachtrecht *TvAR* 2016, p. 55.

het feit dat het even duurde voordat de eerste zaak aan de Hoge Raad kon worden voorgelegd. Cassatie is namelijk alleen mogelijk in die zaken waarin de procedure in eerste aanleg na 1 september 2007 aanhangig is gemaakt.<sup>9</sup>

Er zijn in de afgelopen tien jaar twee uitspraken door de Hoge Raad gewezen naar aanleiding van cassatieberoepen tegen uitspraken van de pachtkamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden.

De eerste cassatiezaak zag op een uitspraak waarin een processueel punt leidde tot een vernietiging van de uitspraak van de Pachtkamer van het Hof. Dat had echter niet veel met de inhoud van het pachtrecht van doen.<sup>10</sup>

In 2013 deed de HR een uitspraak over de vraag over de vraag of de verpachter in de loop van de beëindigingsprocedure een nieuw argument mocht inbrengen. De HR oordeelde dat de verpachter gebonden is aan de gronden die hij in de opzegging heeft vermeld.<sup>11</sup>

De conclusie kan zijn dat de Hoge Raad in de afgelopen tien jaar (nog) geen stempel heeft kunnen drukken op de pachtrechtspraak. Voor de praktijk blijven de uitspraken van de pachtkamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden de belangrijkste bron van jurisprudentie.

### 3.3. Geliberaliseerde pacht

In de wet is een stelsel van geliberaliseerde pacht opgenomen, als opvolger van de eenmalige pachtovereenkomst van art. 70f lid 5 Pachtwet. Deze eenmalige pachtovereenkomst kende een beperking in tijd (langer dan een jaar, ten hoogste 12 jaar) en dergelijke pachtovereenkomsten moesten aaneengesloten zijn. Die beperking is in het BW niet teruggekomen. Er zijn twee vormen van geliberaliseerde pacht in de wet gekomen: de overeenkomst met een maximumduur van zes jaar zonder prijstoetsing (art. 7:397 lid 1 BW) en langer dan zes jaar met prijstoetsing (art. 7:397 lid 2 BW). Er is geen beperking ten aanzien van het sluiten van nieuwe overeenkomsten na afloop van de overeengekomen periode.

In de wet is bepaald welke artikelen op deze overeenkomst niet van toepassing zijn. Wel dient de overeenkomst te worden goedgekeurd door de grondkamer. De grondkamer moet toetsen of de verplichtingen die voor de pachter uit de overeenkomst voortvloeien als buitensporig kunnen worden beschouwd. Ook wordt de overeenkomst wel aan de pachtwetgeving getoetst (art. 7:319 lid 1 onder f BW).

De Centrale Grondkamer heeft geoordeeld dat een beding waarbij de geliberaliseerde pachtovereenkomst tussentijds kan worden opgezegd in strijd

9. HR 11 september 2009, ECLI:NL:HR:2009:BI6942 (Van der Eijk/Dordrecht).

10. HR 9 december 2011, *TvAR* 2011/5667 (Doornenbal/Van der Spek).

11. HR 21 juni 2013, *TvAR* 2013, 5729 (Molensteen/Van Daalen en Daalland).

met de wet is.<sup>12</sup> Dat oordeel is mijns inziens niet vanzelfsprekend, omdat de dwingendrechtelijke bepalingen ten aanzien van opzegging e.d. op deze overeenkomsten juist niet van toepassing zijn. De Centrale Grondkamer oordeelde echter dat uit art. 7:397 lid 1 BW niet kan worden afgeleid dat de wetgever in geval van geliberaliseerde pacht de verpachter vrij heeft willen laten om de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging te bedingen. De praktijk moet zich nu zien te redden met het iedere keer opnieuw aangaan van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, met alle risico's op fouten van dien. Voorts heeft de Centrale Grondkamer bedingen als buitensporige verplichtingen aangemerkt, bijvoorbeeld een beding waarbij verpachter van het gepachte gedurende de looptijd al delen van het verpachte in gebruik kon gaan nemen (ten behoeve van een niet-agrarische ontwikkeling) of een beding waarbij de pachter afstand deed van een vergoeding bij een bestemmingswijziging.<sup>13</sup> Onder de werking van art. 70f lid 5 Pachtwet heeft Heisterkamp de vraag opgeworpen of een dergelijke overeenkomst ook mondeling kon worden aangegaan.<sup>14</sup> De gedachte was dat dat niet goed mogelijk is, nu in de wet is bepaald dat het regime van art. 70f lid 5 Pachtwet alleen van toepassing is als partijen dat 'in de overeenkomst' hebben bepaald. Dat leek volgens Heisterkamp te wijzen op een schriftelijke vorm. Die vraag is bij mijn weten nooit onder het oude regime aan de orde gesteld. In 2013 oordeelde de pachtkamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden dat een geliberaliseerde pachtovereenkomst ook mondeling kan worden aangegaan en daarvan kan schriftelijke vastlegging worden gevorderd. Het moet dan wel duidelijk zijn dat partijen het oog hebben gehad op het aangaan van een geliberaliseerde pachtovereenkomst.<sup>15</sup> Het enkele feit dat partijen een overeenkomst 'van jaar-tot-jaar' zijn aangegaan, is daartoe niet voldoende. In de praktijk is voorts de vraag gerezen of voor een geliberaliseerde pachtovereenkomst tevens de bepalingen van de artikelen 7:321 en 322 BW gelden. In deze artikelen is bepaald dat de overeenkomst tijdig (binnen twee maanden na het aangaan) aan de grondkamer dient te worden gezonden. Gebeurt dat niet, dan gaat de duur van de overeenkomst pas in met ingang van het volgende pachtjaar. Deze artikelen zijn in art. 7:397 BW niet uitgesloten, zodat uitgangspunt is dat deze verplichting ook voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten geldt. Echter in art. 7:321 en 322 BW wordt gesproken over de 'in artikel 7:325 bedoelde duur.' Art. 7:325 BW is wel uitgesloten in art. 7:397 BW. In de praktijk werd er van

uitgegaan dat deze bepalingen ook voor de geliberaliseerde pachtovereenkomst gelden.<sup>16</sup> In een recente uitspraak heeft het Hof (weliswaar impliciet) geoordeeld dat ook bij geliberaliseerde pachtovereenkomsten de verplichting geldt om deze binnen twee maanden na het aangaan aan de grondkamer te zenden, bij gebreke waarvan de sanctie van art. 7:322 BW geldt.<sup>17</sup>

### 3.4. Veilige verpachter

In titel 75 BW is een nieuwe uitzondering op het voorkeursrecht van de pachter geïntroduceerd, de zogenaamde veilige verpachter (art. 7:380 lid 1 onder e BW). Dit houdt in dat pachter geen voorkeursrecht heeft als de aspirant-koper voor de overdracht schriftelijk verklaart afstand te doen van de mogelijkheid om de pachtovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen (landbouwkundig) gebruik, de beëindigingsgrond in art. 7:370 lid 1 onder b BW. De gedachte hierachter is dat als de grond wordt verkocht aan een niet-landbouwer, althans een landbouwer die zich niet kan beroepen op een eigen voorgenomen gebruik, de rechtspositie van de pachter niet wijzigt als de grond in andere handen komt. In die zin is er sprake van een 'veilige verpachter'.

In de praktijk wordt van deze uitzondering onder meer gebruik gemaakt in geval een gemeente/projectontwikkelaar vooruitlopend op de realisering van een niet-agrarische bestemming de gronden wil aankopen en op termijn de pachtovereenkomst zou willen beëindigen. De vraag rees of hiermee de koper wel kwalificeert als 'veilige verpachter'. Bedacht moet worden dat de term 'veilige verpachter' niet in de wet staat. Uit een uitspraak uit 2012 blijkt dat de term "veilige verpachter" geen inhoud heeft. Als voldaan is aan de wettelijke verplichting - dat wil zeggen tijdig voor de levering van het onroerend goed schriftelijk de verklaring is afgegeven dat de nieuwe eigenaar afstand doet van de mogelijkheid om de pachtovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen gebruik - kan het onroerend goed worden geleverd. Er is geen verder onderzoek nodig of de nieuwe eigenaar wel kwalificeert als veilige verpachter. Dus het is niet zo dat de nieuwe eigenaar die pachtovereenkomst moet blijven voortzetten.<sup>18</sup> Als er andere redenen zijn de pachtovereenkomst op te zeggen (bijvoorbeeld vanwege het feit dat de pachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen of de grond bestemd wordt voor niet-agrarische doeleinden), mag de nieuwe verpachter daarvan gebruik maken.

12. Centrale Grondkamer 11 maart 2009, *TvAR* 2009, 5561 (Ampsen/Kupper).

13. Zie bijvoorbeeld CG 25 mei 2009, *TvAR* 2010, 5562 (Best/Spierings) en CG 17 november 2009, *TvAR* 2010, 5563 (Ledeboer/Oldenhof).

14. Houwing/Heisterkamp, art. 70f lid 5, aant. 601x.

15. Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 3 december 2013, *TvAR* 2014, 5782 (Gijsbers c.s./ Van Nieuwenhoven) en 31 januari 2017, 200.179.285 (Jongsma/Friese Meren).

16. Zie voorts Houwing/Heisterkamp, art. 70f Pachtwet, aant. 601x, noot 4.

17. Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 29 november 2016, *TvAR* 2017, 5891 (Meijerink/Ommen).

18. Pk Hof Arnhem 27 maart 2012, *TvAR* 2012, 5688 (Interfour/Van Beek).

### 3.5. Bedrijfsmatige landbouw

Een belangrijke wijziging ten opzichte van de oude Pachtwet is de toevoeging van de woorden *'steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend'* aan de definitie van landbouw in art. 7:312 BW. Er is alleen nog sprake van pacht, als het gepachte in gebruik is voor bedrijfsmatige landbouw. In de parlementaire geschiedenis is niet veel terug te vinden wat daaronder zou moeten worden verstaan. Het zou moeten gaan om *'een complex van economische activiteiten, gericht op winst door uitoefening van de landbouw'* en in ieder geval *'niet als liefhebberij of bron van bijverdiensten'*.

In het preadvies voor de Vereniging voor Agrarisch Recht in 2008 kwam ik tot de conclusie dat niet duidelijk afgebakend is wat onder het begrip 'bedrijfsmatige landbouw' moet worden verstaan en dat dat tot rechtsonzekerheid zou kunnen leiden, in afwachting van de ontwikkeling van de rechtspraak.<sup>19</sup>

Al redelijk snel na de invoering van de nieuwe wet heeft het Hof in een arrest van 12 mei 2009 aangegeven hoe getoetst wordt of er sprake is van bedrijfsmatige landbouw.<sup>20</sup> Het Hof heeft een aantal gezichtspunten geformuleerd:

- Omvang van het bedrijf en onderlinge samenhang van bedrijfsactiviteiten.
- Vraag of voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden.
- Redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement.
- Vraag of gebruiker hoofdfunctie buiten de landbouw heeft.

Deze punten dienen in onderlinge samenhang met inachtneming van overige omstandigheden beoordeeld te worden. Het Hof noemt het uitdrukkelijk geen criteria; het zijn gezichtspunten. In nadien gewezen rechtspraak is telkenmale naar dit arrest verwezen voor de beoordeling of er sprake is van bedrijfsmatige landbouw.

Het begrip 'bedrijfsmatige landbouw' is bij verschillende soorten vorderingen van belang. Zo is het relevant bij de beoordeling of een overeenkomst voor schriftelijke vastlegging als pachtovereenkomst in aanmerking komt<sup>21</sup>, bij een procedure omtrent indeplaatsstelling/medepachterschap<sup>22</sup>, bij opvolging na overlijden van de pachter<sup>23</sup> en natuurlijk bij opzegging/ontbinding van de pachtovereenkomst omdat de grond niet langer voor (bedrijfsmatige) landbouw wordt gebruikt.

19. E.H.M. Harbers, 'Knelpunten in het nieuwe pachtrecht?' Preadvies Vereniging voor Agrarisch Recht 2008, *TvAR* 2008, p. 92.

20. Pk Hof Arnhem 12 mei 2009, *TvAR* 2009, 5535 (Boetzelaer/Weenink).

21. Zie bijvoorbeeld Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 3 februari 2015, *TvAR* 2016, 5823.

22. De zaak Boetzelaer/Weenink ging over een vordering tot indeplaatsstelling.

23. Zie bijvoorbeeld Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 5 januari 2013, *TvAR* 2013, 5715 (Koeckhoven/Geertsema).

Analyse van de rechtspraak laat zien dat het moeilijk is om hier een echte lijn in te ontdekken. Het is erg casuïstisch. Het lijkt er wel op dat de lat niet erg hoog wordt gelegd, met andere woorden: er is redelijk snel sprake van bedrijfsmatige landbouw. Ook het exploiteren van kleine, marginale bedrijven worden als bedrijfsmatige landbouw gezien.<sup>24</sup> Het feit dat een pachter een volledig hoofdfunctie buiten de landbouw heeft, is op zich geen reden om te oordelen dat er geen sprake is van bedrijfsmatige landbouw, ook niet als de inkomsten uit de landbouw relatief beperkt zijn.<sup>25</sup>

Het Hof is wel onverbiddelijk als het gaat om een jaren blijvend verliesgevende exploitatie. Dan is er geen sprake van bedrijfsmatige landbouw.<sup>26</sup> Echter, dat betekent niet dat als een pachter in een jaar een negatief resultaat of een mager bedrijfsresultaat haalt, dat er dan geen sprake is van bedrijfsmatige landbouw. In de woorden van het Hof:

*'Het gaat er (onder veel meer) om of de onderneming op winst is gericht en de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden, wat bijvoorbeeld kan volgen uit de omstandigheden dat de pachter zijn areaal uitbreidt, zijn bedrijfsvoering moderniseert, drainage aanlegt en/of zijn werktuigen onderhoudt en zonodig vervangt of aanvult. Of ondanks de inspanningen van de pachter in een jaar een negatief bedrijfsresultaat wordt behaald hangt af van een veelheid van factoren die lang niet altijd (alle) aan de pachter kunnen worden toegerekend.'*<sup>27</sup>

### 3.6. Overgangsrecht bedrijfsmatige landbouw

De invoering van het begrip 'bedrijfsmatige landbouw' deed nog wel een overgangsrechtelijk probleem ontstaan. Hoe moet een overeenkomst worden gekwalificeerd die onder het oude recht als een pachtovereenkomst gold (toen het criterium was "vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis") en nu niet langer als bedrijfsmatige landbouw kan worden beschouwd? In navolging van het standpunt van Van der Beek in dit tijdschrift<sup>28</sup> heeft het Hof geoordeeld dat een dergelijke overeenkomst als een huurovereenkomst moet worden beschouwd.<sup>29</sup> Dat levert in

24. Pk Hof Arnhem 20 december 2011, *TvAR* 2012, 5689 (Diaconie/Van der Hoeven) en 24 december 2013, *TvAR* 2014, 5768 (Swellengrebel/Verhoef).

25. Pk Hof Arnhem 10 januari 2017, 200.160.092, ECLI:NL:GHARL:2017:139.

26. Pk Hof Arnhem 2 december 2014, *TvAR* 2015, 5813.

27. Pk Hof Arnhem 10 januari 2017, 200.160.092, ECLI:NL:GHARL:2017:139.

28. H.L. van der Beek, 'De pacht in de overgang', *TvAR* 2007, p. 423 e.v.

29. Pk Hof Arnhem 15 februari 2011, *TvAR* 2011/5629 (Van de Camp/Hofmans), Pk Hof Arnhem 29 maart 2011, *TvAR* 2011/5711 (Schinnen/Budé), Pk Hof Arnhem 14 februari 2012, *TvAR* 2012/5693 (Rechteren/Borghuis),



de praktijk nieuwe problemen op, omdat niet altijd duidelijk is welk regime op die huurovereenkomst van toepassing is.

Als het gaat om pacht van los land, dan is het eenvoudig. Dan betreft het een huurovereenkomst voor onbebouwd onroerend goed. Lastiger wordt het als er gebouwen in de overeenkomst betrokken zijn. Dan komen er – afhankelijk van de omstandigheden – verschillende regimes voorbij. Het kan huur van woonruimte zijn of huur van bedrijfsruimte. Bij huur van bedrijfsruimte zou het art. 7:290 BW of art. 7:230a BW bedrijfsruimte kunnen zijn. Voorts is de vraag hoe de huurprijs moet worden vastgesteld. Een arrest van de civiele kamer van het Hof Arnhem-Leeuwarden als appelrechter in een huurprijsvaststelling laat zien dat er zelfs een lagere huurprijs uit kan komen dan de pachtprijs die de Centrale Grondkamer vaststelde, toen partijen er nog vanuit gingen dat er sprake was van pacht.<sup>30</sup>

### 3.7. Beëindigingsprocedures

Met de invoering van het pachtrecht in het Burgerlijk Wetboek is het stelsel van opzegging/verlenging van de pachtovereenkomst gewijzigd. Was het voorheen zo dat de verpachter de pachtovereenkomst zonder daarvoor enige motivering te noemen kon opzeggen, waarna de pachter verlenging kon vragen, nu is het zo dat in de opzegging uitvoerig moet worden gemotiveerd waarom de pachtovereenkomst wordt opgezegd, bij gebreke waarvan de opzegging nietig is (art. 7:368 BW). Als de pachter binnen zes weken schriftelijk meedeelt zich tegen de opzegging te verzetten, dan blijft de pachtovereenkomst in stand. Aan het verzet van de pachter worden geen hoge eisen gesteld.<sup>31</sup> Als de pachter zich niet (tijdig) verzet, dan eindigt de pachtovereenkomst. Bij een tijdig verzet kan de verpachter eventueel beëindiging vorderen. Hiervoor geldt geen wettelijke termijn. Voor het pachtrecht is nog niet de vraag beantwoord of de vordering ahangig dient te worden gemaakt voor de datum waartegen is opgezegd. In het huurrecht heeft de Hoge Raad beslist dat een opzegging zijn werking niet verliest als de vordering pas wordt ingesteld na de datum waartegen is opgezegd.<sup>32</sup> Valk is van oordeel dat dit ook voor het pachtrecht geldt.<sup>33</sup>

Mijn indruk is dat er minder beëindigingsprocedures zijn dan er voorheen verlengingsprocedures waren. Ik kan dit niet staven aan de hand van gegevens, het is slechts een observatie. Ik kan ook slechts gissen naar de reden daarvan. Een moge-

lijke verklaring zou kunnen zijn dat het voorheen eenvoudig was de pachtovereenkomst op te zeggen, waarna de pachter verlenging diende te verzoeken bij de pachtkamer. Nu is er een tussenstap met een verzet tegen een opzegging, waarna de verpachter dient te beslissen of hij een beëindigingsprocedure wil starten. Dat moet via een dagvaardingsprocedure, hetgeen mogelijk een dempend effect kan hebben.

De pachtkamer van het Hof heeft in de beëindigingsprocedure wat betreft de door partijen te verstrekken gegevens de werkwijze voortgezet die gebruikelijk was bij verlengingsprocedures. Op grond van art. 9:3.4. van het Landelijk procesreglement voor civiele dagvaardingszaken Gerechtshoven moet in hoger beroep bij het wisselen van de processtukken een ingevuld 'Vragenformulier beëindigingsvordering' worden overgelegd. In dit formulier wordt om (bedrijfs)gegevens van partijen gevraagd, waarbij de pachter een aantal bijlagen (waaronder de gecombineerde opgave en jaarrapporten over de laatste drie jaren) in het geding moet brengen.

De rechter kan de vordering tot beëindiging toewijzen op de volgende gronden, als:

- 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;
- de verpachter aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerde 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;
- 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 verpachter uitvalt;
- 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;
- aan de gronden voor algehele ontbinding van de pachtovereenkomst krachtens art. 7:377 BW is voldaan.

#### 3.7.1. Bespreking beëindigingsgronden

Bij analyse van de uitspraken in beëindigingsprocedures van de afgelopen tien jaar is de conclusie dat deze in de meeste gevallen gaan over de vraag of er sprake is van bedrijfsmatige landbouw (de a-grond), vaak in combinatie met een ontbindingsvordering op grond van art. 7:376 BW.<sup>34</sup> Deze rechtpraak is in het vorige hoofdstuk reeds besproken.

<sup>30</sup> Pk Hof Arnhem 29 november 2016, *TvAR* 2017/5887 (Valkenburg/Silverentand).

<sup>31</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden 24 maart 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:2173, huurprijsvaststelling als vervolg op uitspraak Pk Hof Arnhem, 14 februari 2012, *TvAR* 2012/5693 inzake Rechteren-Borghuis.

<sup>32</sup> Pk Hof Arnhem 15 februari 2011, *TvAR* 2011/5640 (Kapellerput/Wanders).

<sup>33</sup> HR 12 juni 2009. *NJ* 2009, 272.

<sup>34</sup> Asser/Snijders & Valk, 7-III 2016, nr. 399.

<sup>34</sup> Zie bijvoorbeeld Pk Hof Arnhem 12 april 2011, *TvAR* 2011, 5668 (Van Steen/Van Steen).

Hierna bespreek ik de rechtspraak over de overige beëindigingsgronden.

### 3.7.2. *Dringend eigen gebruik*

Er is nauwelijks rechtspraak over deze beëindigingsgrond. In de wet is niet opgenomen dat het moet gaan om een dringend eigen *landbouwkundig* gebruik. Dat stond wel in de tekst van de Pachtwet. Algemeen wordt in de literatuur wel aangenomen dat dat er ingelezen moet worden, maar er is in de afgelopen tien jaar geen uitspraak geweest van een pachtrechter waarin dit is bevestigd.<sup>35</sup>

Onder de Pachtwet gold bij een beroep op eigen gebruik als uitgangspunt dat het belang van de verpachter voorging - als aangetoond was dat hij het gepachte zelf voor de landbouw in gebruik kon/wilde nemen - tenzij, kort gezegd, het belang voor de pachter erg groot was en voor de verpachter niet erg groot (art. 41 Pachtwet). De tekst van de wet is nu echt anders. In de Memorie van Toelichting is opgenomen dat de rechter bij de toepassing van onder meer dit artikel, aansluiting zou moeten zoeken bij de rechtspraak die geweest is onder art. 41 Pachtwet.<sup>36</sup> Echter nu de wettekst anders luidt, is het de vraag of dit zonder meer mogelijk is. Immers in de oude wet was dit als verplichte afwijzingsgrond geformuleerd. Uit de wettekst volgde niet dat het moest gaan om een *dringend* eigen gebruik. Dat kwam hooguit in de belangenafweging terug in het geval het belang voor de pachter bij behoud van de grond erg groot was. Alleen dan moest beoordeeld worden of het belang voor de verpachter van 'overwegende betekenis' was. Rechtspraak hierover is er echter niet.

Er is in de afgelopen tien jaar nauwelijks rechtspraak geweest waarin een beroep is gedaan op dringend eigen gebruik. Het beroep op dringend eigen gebruik van een 69-jarige verpachter, die in eerste aanleg had gesteld het perceel voor tuinbouwdoeleinden te willen gebruiken en in hoger beroep zich op het standpunt stelde om op het verpachte een paar schapen te gaan houden, slaagde niet. Om voor de hand liggende redenen concludeerde het Hof dat, zo dit voornemen al zou kwalificeren als een serieus voorgenomen eigen gebruik, dit gebruik in ieder geval niet dringend was.<sup>37</sup>

### 3.7.3. *Belangenafweging*

Onder het oude recht was het systeem dat op een verzoek om verlenging beslist werd naar billijkheid (art. 38 Pachtwet), met daarbij enkele dwingendrechtelijke afwijzingsgronden. Die zijn er nu niet meer. Uit art. 7:370 BW volgt dat de rechter de vordering tot beëindiging 'kan' toewijzen. Onder

35. Asser/Snijders & Valk, 7-III 2016, nr. 414.

36. *Kamerstukken II* 2005/06, 30 448, 3, p. 27.

37. Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 5 februari 2013, *TvAR* 2013, 5727 (Greeve/Van der Vorm).

het oude recht was het zo dat als er geen verplichte afwijzingsgrond was, de pachter enig belang bij behoud van de grond kon aantonen en er geen specifiek eigen (redelijk) belang van de verpachter was, het belang van de pachter tot voortzetting van het gebruik veelal voorging. Die lijn lijkt te worden voortgezet.<sup>38</sup> In een geval waarin de landbouwkundige (en financiële) belangen van de pachter zeer gering waren, prevaleerde echter het belang van de verpachter om een historische buitenplaats te ontwikkelen.<sup>39</sup>

### 3.7.4. *Redelijk aanbod*

De beëindigingsgrond 'redelijk aanbod' is nieuw in het pachtrecht en is overgenomen uit het huurrecht. De pachtovereenkomst kan worden opgezegd als de pachter niet bereid is een redelijk aanbod tot het sluiten van een nieuwe pachtovereenkomst te accepteren. Er is in de afgelopen tien jaar geen arrest geweest met als uitkomst het einde van de pachtovereenkomst, omdat de pachter een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst weigerde. Uit rechtspraak volgt dat een aanbod niet redelijk is als de verpachter een strook grond die tot het gepachte behoort, bij het doen van een aanbod buiten beschouwing laat.<sup>40</sup> Het aanbod om een nieuwe geliberaliseerde pachtovereenkomst aan te gaan, werd niet als redelijk beschouwd. Dat spreekt voor zich: de rechtspositie van de pachter verslechterde namelijk aanzienlijk.<sup>41</sup>

In de rechtspraak is nog niet de vraag beantwoord of een redelijk aanbod altijd betrekking dient te hebben op dezelfde oppervlakte grond. Ik heb eerder verdedigd dat dat niet het geval hoeft te zijn; het gaat om een beoordeling of er sprake is van een *redelijk* aanbod. Onder omstandigheden zou dat ook een ander perceel grond kunnen zijn, als dat geen negatieve invloed op de bedrijfsvoering van de pachter heeft.<sup>42</sup> In de literatuur wordt daar verschillend over gedacht.<sup>43</sup>

### 3.7.5. *Bestemming voor niet-agrarische doeleinden*

De beëindigingsgrond 'bestemming voor niet-agrarische doeleinden' was voorheen in art. 40 Pachtwet als verplichte afwijzingsgrond geformuleerd, waar-

38. Pk Hof Arnhem 5 januari 2010, *TvAR* 2010, 5574 (Prinz Reuss/Wijnen).

39. Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 27 mei 2014, *TvAR* 2014, 5769 (Wismeijer/Doude van Troostwijk).

40. Pk Hof Arnhem 11 september 2012, *TvAR* 2012, 5708 (Van Heek/Ten Vergert).

41. Pk Hof Arnhem 22 november 2011, *TvAR* 2012, 5684 (Munneke/Feenstra-Horring).

42. Zie mijn noot bij Pk Hof Arnhem 22 november 2011, *TvAR* 2012, 5684.

43. Instemmend Asser/Snijders & Vanl, 7-III 2016, nr 433, afwijzend Nijman, *TvAR* 2012, p. 65.

bij in art. 48 Pachtwet de aanspraak op een schadeloosstelling was opgenomen. Bij de invoering van de wet is geconstateerd dat in deze beëindigingsgrond geen koppeling met een schadeloosstelling is opgenomen. In de literatuur zijn verschillende mogelijkheden geopperd op basis waarvan de rechter in een dergelijk geval de schadeloosstelling toch kan toewijzen.<sup>44</sup> In de afgelopen tien jaar is er echter geen uitspraak van de pachtkamer van het Hof geweest, waarin deze rechtsvraag is beantwoord.

In art. 45 Pachtwet was opgenomen dat de pachtvereenkomst 'wordt' beëindigd zodra de grond een niet-agrarische bestemming heeft en het voornemen om dit voor deze doeleinden te bestemmen gemeend is. In de huidige wet is het niet als verplichte beëindigingsgrond geformuleerd. Het Hof heeft in een arrest uit 2011 overwogen dat, gelet op het verplichte karakter van de ontbindingsgrond van art. 7:377 BW, er slechts een beperkte speelruimte bij de beoordeling omtrent toewijzing van een gevorderde beëindiging.<sup>45</sup>

Waar wel speelruimte zit, is de beoordeling of de verpachter daadwerkelijk de wil heeft het gepachte voor niet-agrarische doeleinden te bestemmen. Daarvoor zoekt het Hof aansluiting bij de rechtspraak gewezen onder het oude recht, zo blijkt uit het arrest uit 2016 inzake de ontbindingsvordering over de Hedwigepolder. Het Hof oordeelt dat voor die beoordeling relevant is 1) of de wil ernstig gemeend is, 2) dat de verwezenlijking van de bestemming voldoende concreet en uitvoerbaar is en 3) dat de verpachter financieel in staat is om de bestemming te realiseren.<sup>46</sup>

### 3.7.6. Conclusie

De rechtspraak met betrekking tot de beëindiging lijkt niet erg af te wijken van het beoordelingskader zoals dat voorheen gold. Wel dient opgemerkt te worden dat het aantal uitspraken gering is, zodat dit met de nodige voorzichtigheid dient te worden geconstateerd.

### 3.8. Afschaffing opzeggingsgrond bij 65-jarige leeftijd

Bij de behandeling van het wetsvoorstel is na een amendement in de Tweede Kamer de 65-jarige leeftijd als opzeggingsgrond geschrappt. Dat leverde eerst wat overgangsrechtelijke perikelen op. Hoe zat het met lopende procedures?<sup>47</sup> Al binnen twee maanden na de inwerkingtreding van de wet zag

het Hof kans om in een aanhangig geschil zich daarover uit te laten. Ondanks het feit dat uitgangspunt is dat het nieuwe recht onmiddellijke werking heeft, geldt voor lopende procedures dat het oude recht van toepassing blijft.<sup>48</sup> Voor een geval waarin partijen voor 2007 de pachtvereenkomst hadden verlengd tot de 65-jarige leeftijd, heeft het Hof geoordeeld dat de pachter zich kon beroepen op het nieuwe recht en alsnog verlenging kon vragen.

In de beëindigingsprocedure speelt de 65-jarige leeftijd in beginsel geen rol meer. Het kan een rol spelen bij de vraag of het gepachte nog voor bedrijfsmatige landbouw wordt gebruikt of in het kader van een belangenafweging. In een recente uitspraak werd een beroep van de verpachters op een vertrouwen dat zij hadden dat de pachtvereenkomst bij de 65-jarige leeftijd van de pachter zou eindigen, niet gehonoreerd. Er was geen sprake van een reële verwachting (van het einde van de pachtvereenkomst bij de 65-jarige leeftijd) die op een naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare wijze werd beschaamd.<sup>49</sup>

### 3.9. Afschaffing pachtbescherming bij pacht van geringe omvang

Met de inwerkingtreding van het nieuwe recht werd ook het overgangsrechtelijke regime voor oude contracten kleiner dan 1 ha afgeschaft. Met ingang van 1995 was de grens waarop de pachtbescherming niet van toepassing was, verhoogd van 0.25.00 ha naar 1.00.00 ha. Voor oude contracten voor 1995 aangegaan gold een overgangsregeling, die met de intrekking van de Pachtwet ook werd ingetrokken. Voor die contracten geldt dus geen pachtbescherming meer en deze kunnen worden opgezegd met inachtneming van een redelijke termijn.<sup>50</sup> Tot rechtspraak van de pachtkamer van het Hof heeft het niet geleid, en dus is niet de vraag beantwoord of eventueel een beroep op een uitzondering op de onmiddellijke werking van het nieuwe recht zou kunnen worden gedaan (zie onder meer art. 75 Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek).

## 4. Slotconclusie

De rechtspraak onder titel 75 BW heeft niet geleid tot een trendbreuk met de rechtspraak gewezen onder de Pachtwet. Deze conclusie kan slechts een voorzichtige zijn, nu het aantal uitspraken op on-

44. Asser/Snijders&Valk, 7-III 2016, nr. 444.

45. Pk Hof Arnhem 15 februari 2011, *TvAR* 2011, 5640 (Kapperput/Wanders).

46. Pk Hof Arnhem 13 december 2016 ECLI:NL:GHARL:2016:10074 (tussenarrest inzake ontbinding pachtvereenkomsten Hedwigepolder).

47. E.H.M. Harbers, 'Stand van zaken aanpassing pachtwetgeving', *TvAR* 2006, p. 666 en *Kamerstukken I* 2006/07, 30 448, D, p. 11.

48. Pk Hof Arnhem 23 oktober 2007, *TvAR* 2007, 5411 (Selles/Kampen). Zie voorts voor een opzegging/verlenging van een voor kortere duur verlengde pachtvereenkomst, mede in relatie tot de 65-jarige leeftijd, Pk Hof, Arnhem 9 maart 2010, *TvAR* 2010, 5578 (Medemblik/De Lange) en 23 maart 2010, *TvAR* 2010, 5579 (Diaconie/Stet).

49. Pk Hof Arnhem-Leeuwarden, 5 september 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:7747.

50. Rb Maastricht 30 maart 2009, *TvAR* 2009/5507.

derdelen van de wet slechts beperkt is. De invloed van de Hoge Raad is nog niet zichtbaar.

Wel meer zichtbaar is de invloed van het algemeen deel van het vermogensrecht in de rechtspraak van de pachtkamer van het Hof.<sup>51</sup> Dat staat echter los van de invoering van titel 75 BW, ook onder de Pachtwet was deze lijn reeds ingezet.

---

51. Valk, 'Het pachtrecht als open systeem', *TvAR* 2009, p.487.