

Vergaderjaar 2005–2006

30 448

Vaststelling en invoering van titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

1. Voorgeschiedenis

In 1995 is de Pachtwet gedeeltelijk gewijzigd. De doelstellingen van deze wijziging waren: 1) stabiliseren van het pachtareaal zodat het instituut pacht als financieringsinstrument voor de landbouw behouden blijft; 2) vergroten van de mobiliteit en de flexibiliteit van het grondgebruik; 3) verhogen van het rendement voor de verpachter tot 2% van de vrije verkeerswaarde in 2001.

Het toenmalige kabinet zag zich geconfronteerd met een gestage afname van het pachtareaal. Deze ontwikkeling kon worden verklaard door de omstandigheid dat grond in verpachte staat een minder aantrekkelijk beleggingsobject was dan grond in onverpachte staat. Het verschil in waarde van grond in onverpachte en in verpachte staat wordt ook wel aangeduid als pachtdruk. De hoge pachtdruk werd geweten aan een aantal voor de pachter beschermende elementen in de Pachtwet, zoals onder meer de wettelijke pacht prijsbeheersing, het continuatierecht, het voorkeursrecht en de het indeplaatsstellingsrecht. Het continuatierecht houdt in dat de bestaande pachtrelatie automatisch wordt verlengd tenzij een in de wet genoemde situatie zich voordoet (artikel 36 e.v. van de Pachtwet). Het voorkeursrecht wordt gekenmerkt door de verplichting van de verpachter die tot vervreemding van het verpachte wil overgaan om de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het verpachte te verkrijgen (artikel 56b, eerste lid, van de Pachtwet). Het indeplaatsstellingsrecht (artikel 49 van de Pachtwet) houdt in dat de pachter zich tot de pachtkamer kan wenden met de vordering zijn echtgenoot of geregistreerd partner, één of meer zijner bloed- en aanverwanten in rechte lijn, één of meer van zijn pleegkinderen of één of meer van de medepachters – of twee of meer van deze gezamenlijk – in zijn plaats als pachter te stellen.

Om de pachtdruk te verminderen vond het toenmalige kabinet liberalisering van de pachtwetgeving noodzakelijk. Daartoe bracht het in 1995 de volgende wijzigingen aan in de Pachtwet:

- Introductie van de eenmalige pacht en teelt pacht;

- Optrekking van de grens voor het geliberaliseerde regime voor verpachting van kleine stukken grond van 25 are naar 1 hectare;
- Winstafrekening bij verkoop na voorkeursrecht (antispeculatiebeding);
- Directe doorwerking in de pachtprijs van een wijziging van de pacht-normen;

Teeltpacht is mogelijk voor gewassen die niet permanent op dezelfde grond kunnen worden geteeld. In deze gevallen kunnen sinds de wijziging van de Pachtwet in 1995 overeenkomsten voor één of twee jaar worden gesloten.

Met de nieuwe pachtvorm van de eenmalige pacht kunnen verpachters hun grond tijdelijk verpachten voor ten hoogste twaalf aaneengesloten jaren. Bij teeltpacht en eenmalige pacht wordt het beschermingsregime van de Pachtwet, zoals hierboven geschetst, buiten toepassing gelaten en kunnen partijen zelf prijs en looptijd bepalen. De grondkamer heeft geen taak bij de toetsing van de teeltpachtovereenkomsten, deze overeenkomsten worden door de grondkamer slechts geregistreerd. Eenmalige pacht-overeenkomsten daarentegen dienen, behalve op het punt van de pacht-prijs, wel aan de grondkamer ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Evaluatie Pachtwet: «Ruimte voor Pacht»

Vanwege de blijvende afname van het areaal reguliere pacht (pacht waar het beschermingsregime van de Pachtwet gelding heeft) is op 1 maart 1999 de Commissie Pachtbeleid, onder voorzitterschap van mw. Ir. J.M. Leemhuis-Stout, gevraagd de werking van de Pachtwet, inclusief de in 1995 aangebrachte wijzigingen, te evalueren en een toekomstvisie voor de pacht te ontwikkelen. Dit mede in het licht van een afspraak in het toenmalig regeerakkoord het pachtbeleid verder te liberaliseren. De Commissie heeft haar advies op 26 januari 2000 het rapport «Ruimte voor pacht. Evaluatie en toekomstvisie pachtbeleid» aangeboden aan de toenmalige Staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, G.H. Faber.

De Commissie heeft de evaluatie uitgevoerd aan de hand van de drie doelstellingen van de Pachtwet, te weten 1) beschermen van de pachter; 2) rekening houden met de belangen van de verpachter; 3) waarborgen van het algemeen landbouwbelang.

Zij concludeerde dat de Pachtwet door de wettelijke bescherming van de pachter en door de hoge pachtdruk er in belangrijke mate zelf toe heeft bijgedragen dat grondeigenaren minder geneigd waren grond in pacht te blijven uitgeven. Verpachters vonden dat naast een redelijke rendement op de verpachting van grond, de pachtovereenkomst eindig moet kunnen zijn om nieuwe keuzen t.a.v. het gebruik van de grond te kunnen maken. Zij concludeerde bovendien dat er tussen pachters en verpachters sinds de totstandkoming van de Pachtwet een toenemend zakelijk wederzijds begrip was ontstaan, waardoor zij in een andere verhouding tot elkaar kunnen komen te staan. Doordat de toetsing van de pachtovereenkomsten door de Grondkamers in de praktijk niet van de grond kwam en het belang van pacht in de landbouwsector door de afname van het pachtareaal daalde, stelde de Commissie grote vraagtekens bij handhaving van de doelstelling «waarborgen van het algemeen landbouwbelang». De Commissie concludeerde op grond hiervan dat de doelstellingen van de Pachtwet niet meer actueel waren.

Ook werden volgens haar de doelstellingen van de wijziging van de Pachtwet in 1995 maar ten dele gerealiseerd. Het stabiliseren van de afname van het totale pachtareaal was grotendeels verklaarbaar door het succes van de nieuw geïntroduceerde eenmalige pacht. De eenmalige pacht leidde weliswaar tot een grote mobiliteit van het grondgebruik, maar niet aantoonbaar ook in de flexibiliteit in het grondgebruik. Boven-

dien kon door de disproportioneel stijgende grondprijzen de stapsgewijze toename van het rendement voor de verpachter tot 2% van de vrije verkeerswaarde van landbouwgrond – te bereiken in 2001 – niet worden gerealiseerd. Instandhouding van de Pachtwet in de huidige vorm zou daarom naar de mening van de Commissie leiden tot een verdere marginalisering van het instituut pacht. Er was volgens de Commissie nieuwe wetgeving nodig die de belangen van beide partijen bij de pachtovereenkomst beter tot hun recht laat komen en met het doel pacht een aantrekkelijk alternatief te laten zijn naast het verwerven van grond in eigendom of het in erfpacht uitgeven van grond. Voor de toekomst stelde de Commissie voor dat pachter en verpachter zoveel mogelijk zelf de inhoud van de pachtovereenkomst bepalen, zowel ten aanzien van perceel, prijs als looptijd.

Kabinetsstandpunt

Op 11 september 2001 heeft het toenmalige kabinet een standpunt over dit rapport aan de Tweede Kamer gezonden (Kamerstukken II, 2000/2001, 27 924, nr. 1). Het kabinet stelde een vergaande liberalisering voor, maar minder vergaand dan de Commissie Pachtbeleid had bepleit.

Het toenmalige kabinet deelde de analyse van de Commissie Pachtbeleid dat met de huidige Pachtwet het instrument pacht verder zou marginaliseren.

Pacht is echter voor de agrarische sector en voor de ontwikkeling van het landelijk gebied een belangrijk instrument. Het vormt een nuttig financieringsinstrument dat in de toekomst door de grotere financieringsbehoefte van agrarische bedrijven aan belang kan toenemen. Het is tevens een belangrijke manier om flexibel grondgebruik mogelijk te maken. Daarnaast kan pacht een belangrijke rol spelen bij het beheer van gronden waar speciale voorwaarden worden gesteld, zoals op het gebied van natuurbeheer.

Teneinde een verdere marginalisering van het instrument pacht tegen te gaan, stelde de Commissie een vergaande liberalisering voor. In de toekomst zouden pachtovereenkomsten volgens de Commissie zoveel mogelijk op basis van vrije onderhandelingen tot stand moeten komen.

Het toenmalige kabinet constateerde, evenals de Commissie, dat dit uitgangspunt in sommige gevallen tot problemen zou kunnen leiden. Dit geldt met name in situaties dat een pachter voor zijn bedrijfsvoering in belangrijke mate afhankelijk is van continuatie van de pacht. De verpachter heeft in dat geval een sterkere onderhandelingspositie. De Commissie zag voor dit probleem geen oplossing.

Het toenmalige kabinet heeft het voorstel gedaan deze pachtafhankelijkheid nader te duiden: indien een pachtovereenkomst betrekking heeft op een of meer bedrijfsgebouwen (waaronder de woning) of betrekking heeft op 25% of meer van de bedrijfsoppervlakte, is een pachter zodanig afhankelijk van die overeenkomst, dat zelfs het tijdelijk wegvallen ervan een bedreiging zal vormen voor de continuïteit van het bedrijf.

Het toenmalige kabinet stelde daarom twee regimes voor, losse pacht en bedrijfspacht. Losse pacht is, geheel in lijn met het advies van de Commissie Pachtbeleid, het regiem voor de gevallen waarin geen sprake is van pachtafhankelijkheid. Op deze situaties, zo werd voorgesteld, zijn alleen de algemene regels van het contractenrecht uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing en gelden derhalve geen speciale bepalingen die ertoe strekken de pachter specifieke bescherming te bieden. Partijen kunnen ingeval er geen sprake is van pachtafhankelijkheid zelf afspraken maken over bijvoorbeeld duur, verlenging, pacht prijs of opvolging.

Voor de gevallen waarin wél sprake is van pachtafhankelijkheid, stelde het kabinet het regiem van bedrijfspacht voor. Dit regiem kent een vaste loop-

tijd met een verlenging van rechtswege, tenzij sprake is van in de wet genoemde opzeggronden. Deze verlenging van rechtswege komt sterk overeen met het stelsel voor reguliere pachtvereenkomsten in de Pachtwet. Voorts zou ook het voorkeursrecht in deze regeling dwingend-rechtelijk worden opgenomen. Indeplaatsstelling en de pachtprijs daarentegen zouden door vrije onderhandelingen moeten worden overeengekomen.

Het kabinetsstandpunt is op 19 december 2001 met de Tweede Kamer besproken. De Kamer bleek zich in grote lijnen achter het voorstel te kunnen scharen. Echter, op het punt van vrije pachtprijsvorming bij bedrijfspacht vond zij dat er sprake was van een ongelijkwaardige onderhandelingsposities van pachter en verpachter. Middels de motie van de leden Waalkens (PvdA) en Geluk (VVD) verzocht zij het kabinet een evenwichtig prijsbeheersingssysteem te ontwikkelen en de Kamer daartoe voorstellen te doen.

Hierop is aan Wageningen Universiteit, de Leerstoelgroep Agrarische Economie en Plattelandsbeleid, een onderzoekopdracht verleend met het doel een gedegen analyse te maken van verschillende modellen voor een evenwichtige pachtprijsbeheersing voor de pachtvorm «bedrijfspacht». De te onderzoeken vier modellen waren:

1. geen pachtprijsbeheersing;
2. pachtprijsbeheersing volgens het Pachtnormenbesluit;
3. pachtprijsbeheersing op basis van een going concern-waarde;
4. pachtprijsbeheersing door een combinatie van prijzen voor losse grond en de going concern-waarde, ofwel een mix van marktconforme prijzen en agrarische waarde.

Op 27 juni 2003 hebben de onderzoekers het rapport aan het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aangeboden.

Het kabinet heeft zijn standpunt over de uitkomsten van het onderzoek op 29 september 2003 aan de Tweede Kamer aangeboden. Het kabinet zag de uitkomsten van het onderzoek als een ondersteuning van de keuzes die in het kabinetsstandpunt zijn gemaakt ten aanzien van het voorgestelde vrije prijsregime (zie Kamerstukken II, 2000/2001, 27 924, nr. 1, pag. 11), omdat in zijn ogen de zorg die sprak uit de motie van de leden Waalkens en Geluk met het onderzoek voor een belangrijk deel leken te zijn weggenomen. Voor die situaties waarbij de pachters voor de continuïteit van de bedrijfsvoering geheel afhankelijk zouden zijn van de voortzetting van het pachtcontract, voorzag het kabinetsstandpunt bij pachtafhankelijkheid reeds in een regeling waarbij de pachtvereenkomst van rechtswege wordt verlengd. Een aanvullende bescherming bij het aangaan van de overeenkomst in het geval een verpachter op grond van een monopoliepositie een te hoge pachtprijs vraagt, achtte het kabinet niet nodig. Een pachter kan in dat geval besluiten de pachtvereenkomst niet aan te gaan. Hij is op dat moment nog niet «ingesloten» en behoeft op dat moment nog geen wettelijke bescherming.

Ook in de door de onderzoekers voorgestelde institutionele voorziening was in het kader van de discussie over het kabinetsstandpunt reeds voorzien. Indien bij verlenging van een overeenkomst een te hoge pachtprijs wordt gevraagd, dienen partijen eerst met de hulp van een onafhankelijke en deskundige taxateur te trachten het geschil onderling op te lossen. Het kabinet ging er vanuit dat daarmee een zodanige voorziening werd getroffen dat partijen verschillen van mening onderling op kunnen lossen. Slechts indien dat onverhoopt niet lukt, kunnen zij het geschil aan de rechter voorleggen. De voorziening heeft daarmee als voordeel dat toegang tot de rechter voor partijen is gegarandeerd, maar dat partijen eerst een laagdrempelig alternatief proberen.

Op basis van deze bevindingen en langs de lijnen van het kabinetsstandpunt heeft het kabinet de voorbereiding van een wetsvoorstel voor aanpassing van de pachtwetgeving ter hand genomen.

Op 26 januari 2004 hebben ondergetekenden de Kamer een brief gezonden (Kamerstuk 2003–2004, 27 924, nr. 11) ter voorbereiding van een Algemeen Overleg op 5 februari 2004. In de brief gaat het kabinet in op de stand van zaken en de tijdsplanning bij de uitwerking van het nieuwe pachtbeleid. Daarbij werd aangegeven dat een tweetal ontwikkelingen mede in beschouwing moesten worden genomen: de pachtvorming naar aanleiding van het onderzoek van WUR en het kabinetsstandpunt terzake van 29 september 2003, en het overgangsrecht, waarbij het kabinet voorstelt geen overgangstermijn van twaalf jaar te hanteren maar het regiem van bedrijfspacht onmiddellijk van toepassing te laten zijn op alle reguliere pachtvereenkomsten. Dit vanwege de lange termijn dat twee regiems naast elkaar zouden moeten blijven bestaan en de daarmee gepaard gaande administratieve lasten in verband met de preventieve toetsing door de Grondkamer.

De Kamer nam een viertal moties aan waarvan er drie in het kader van de herziening van het pachtrecht relevant zijn. Het betreft de motie Waalkens c.s. (Kamerstuk 2003–2004, 27 924, nr. 12), de motie Koomen c.s. (Kamerstuk 2003–2004, 27 924, nr. 14) en de motie Snijder-Hazelhoff c.s. (Kamerstuk 2003–2004, 27 924, nr. 16).

In de verschillende moties wordt de regering verzocht:

- rekening te houden met het uitgangspunt dat pachters en verpachters niet onder alle omstandigheden gelijkwaardige partijen zijn;
- een prijsbeheersingsmechanisme te ontwikkelen, in samenspraak met maatschappelijke organisaties, met daarbij meer aandacht voor onder meer het opbrengend vermogen van de grond;
- te onderzoeken in hoeverre nieuwe vormen van pacht geïntroduceerd kunnen worden, om zo tegemoet te komen aan de rechtvaardige wensen van betrokken partijen, en
- met de verschillende partijen aan tafel te gaan zitten om tot een evenwichtig stelsel van pacht en verpacht te komen.

2. Overleg met de pachtpraktijk

Met inachtneming van deze moties hebben ondergetekenden een voorontwerp nieuw pachtrecht opgesteld dat in juni 2004 aan verschillende organisaties voor advies is toegezonden en is overleg met diverse partijen gevoerd. De reacties van de pachters en verpachtersorganisaties op het voorontwerp waren, hoewel om uiteenlopende redenen, van gelijke strekking. De essentie van de gezamenlijke kritiek betreft de voorgestelde regeling van de bedrijfspacht. Volgens de organisaties werd deze zodanig voorgesteld dat het doel van de wetswijziging (meer flexibiliteit) voorbij zou worden geschoten. Volgens de verpachters bood de bedrijfspachtregeling nog altijd een te vergaande bescherming voor de pachter. Volgens de pachters daarentegen stuitte te strikte grens tussen bedrijfspacht en losse pacht op bezwaren. Indien namelijk het bijpachten van grond zou leiden tot overschrijding van de grens van 25% dan zou dit bijpachten ingevolge het voorontwerp niet mogelijk zijn als losse pacht. De totale oppervlakte gepachte grond zou dan van rechtswege vallen onder het strengere regime van de bedrijfspacht. Hierdoor zouden de verpachters mogelijk zeer terughoudend zijn in hun bereidheid tot verpachting van extra gronden zodat de pachters in het kader van de gewenste bedrijfsontwikkeling niet in staat zouden worden gesteld flexibel gronden bij te pachten. Een ander bezwaar van de zijde van de pachters was voorts het ontbreken van enig prijsbeheersingsregime.

Unaniem waren zowel pachters als verpachters het er daarom over eens dat het voorontwerp niet in stand kon blijven.

In november 2004 hebben zeven betrokken organisaties¹ een gezamenlijk voorstel tot aanpassing van een aantal onderdelen van het huidige pachtrecht bij ondergetekenden ingediend. Daarbij benadrukten ze de noodzaak van een wijziging op korte termijn. In 2007 lopen namelijk de in 1995 aangegane eenmalige pachtovereenkomsten af. De hierop betrekking hebbende gronden mogen op grond van de Pachtwet niet opnieuw aan dezelfde pachter in pacht uitgegeven worden (artikel 70f, zesde lid, van de Pachtwet). Ook de Commissie Pachtbeleid had het probleem van de beperkte looptijd van de eenmalige pacht geconstateerd. De organisaties achtten een aanpassing van de Pachtwet op dit punt, gelet op het aflopen van de eerste eenmalige pachtcontracten in 2007, zeer dringend nodig. Met oplossing daarvan zou de praktijk weer enige tijd vooruit kunnen en ontstaan er ruimte voor een meer fundamentele herziening van de pachtwetgeving. De organisaties benadrukten dat het eerdere voorontwerp in ieder geval voor geen van hen aanvaardbaar was.

Het voorstel omvatte:

- Het schrappen van het wettelijk maximum van 12 jaar voor eenmalige pachtovereenkomsten (artikel 70f, vijfde lid, Pachtwet) met behoud van dezelfde condities.
- Handhaving van een preventieve prijstoets aan het Pachtnormenbesluit voor nieuwe eenmalige pachtovereenkomsten voor een langere duur (6 of – 12 jaar). Echter, bij eenmalig verpachten aan een en dezelfde pachter voor een langere duur (6 of 12 jaar) moet ook direct vanaf het aangaan van de overeenkomst een pachtprijsstoets gelden. Hiervoor dient het Pachtnormenbesluit 1995 in stand gehouden te blijven. Ten opzichte van de bestaande situatie betekent dit een verandering in die zin dat thans, ongeacht de duur van de overeenkomst, geen pachtprijsstoets plaatsvindt.
- Verplicht overleg tussen pachter en verpachter over voortzetting van de pachtovereenkomst voor het einde van de looptijd. Dit element werd voorgesteld om voor beide partijen tijdig duidelijkheid te verkrijgen omtrent de voortgang van de pachtrelatie.
- Het mogen passeren van het voorkeursrecht bij overdracht aan een veilige verpachter. In de huidige situatie is de verpachter, die tot vervreemding van het verpachte wil overgaan, verplicht de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het verpachte te verkrijgen. Voorgesteld werd om op deze regel een uitzondering toe te staan in die gevallen dat de opvolgende nieuwe eigenaar zeker stelt de pachtrelatie duurzaam in stand te zullen houden.

Ondergetekenden zijn over dit voorstel, nu dit bij zowel pachters en verpachters breed werd gedragen, met de betrokken organisaties in overleg getreden met betrekking tot de wijze waarop het voorstel concreet zou moeten worden uitgewerkt.

De BLHB heeft echter gaandeweg het overleg een – ten opzichte van het eerdere gezamenlijke voorstel – afwijkend standpunt ingenomen. De BLHB vond namelijk dat de pachtprijsstoets in alle gevallen, dus ongeacht de duur van de overeenkomst, moet plaatsvinden en dat de pachter bevoegd moet zijn de verlenging van de pachtovereenkomst te vorderen bij de rechter. De rechter zou de vordering in de visie van de BLHB altijd moeten toewijzen indien sprake is van een evidente pachtafhankelijkheid van de pachter. De zes andere organisaties hebben vervolgens laten weten zich in dit standpunt van de BLHB niet te kunnen vinden en hun eerdere voorstel onverkort te handhaven.

¹ Federatie Particulier Grondbezit (FPG), LTO Nederland (LTO), de Bond van Landpachters en Eigen-Grondgebruikers in Nederland (BLHB), de Vereniging Natuurmonumenten, De Landschappen, Staatsbosbeheer (SBB) en het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt (NAJK).

Ondergetekenden hebben in hun brief aan de Tweede Kamer van 29 april 2005 (Kamerstuk 2004–2005, 27 924, nr. 25) laten weten het voorstel van de zes organisaties in een nieuw wetsvoorstel te willen verwerken. Op basis van dit besluit is een nieuw concept wetsvoorstel opgesteld dat enerzijds het voorstel van de zes organisaties tot uitgangspunt neemt en anderzijds een algehele technische herziening van het pachtrecht bevat met overbrenging daarvan naar titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek en, voor wat het procesrecht betreft, naar het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Uitgangspunt daarbij was dat deze technische herziening het thans bestaande recht niet materieel zou wijzigen, maar wel eenvoudiger en overzichtelijker zou maken en beter zou doen aansluiten bij de beide voormelde wetboeken. Met de betrokken organisaties, inclusief de BLHB, is ingegaan op de uitwerking op detailniveau van het voorstel van de organisaties. Het concept van het onderhavige wetsvoorstel is voorgelegd aan alle organisaties, die schriftelijk hebben gereageerd. Ook is een aantal reacties op andere punten van het wetsvoorstel ontvangen. Al deze reacties zijn in het onderhavige wetsvoorstel verwerkt.

3. Strekking van het wetsvoorstel

Zoals uit het voorgaande volgt, heeft het wetsvoorstel een dubbele strekking. In de eerste plaats bevat het een uitwerking van de voormelde voorstellen van de zes organisaties die vernieuwingen van het pachtrecht betreffen. In de tweede plaats brengt het een technische herziening van het pachtrecht, waarbij het gaat om het bevorderen van eenvoud en transparantie van de regelgeving. Deze strekking sluit niet uit dat op termijn in overleg met de praktijk alsnog een fundamentele herziening van het pachtrecht zal plaatsvinden en dat het oorspronkelijke voorstel van het kabinet daarbij mede kan worden betrokken, voor zover daarover consensus komt te bestaan. De thans voorgestelde technische herziening is er mede op gericht eventuele nieuwe voorstellen zonder moeilijkheden in het pachtrecht te kunnen verwerken. Het voornemen om tot een meer fundamentele herziening te komen, wordt derhalve door ondergetekenden niet opgegeven.

Wat betreft de voorstellen van de zes organisaties geldt het volgende. Het kabinet ziet zich nu al enige jaren gesteld voor de vraag op welke wijze het instrument pacht voor de praktijk behouden kan blijven. De analyse van de Commissie Pachtbeleid uit 2000, die destijds ook intensief met het maatschappelijk veld van pachters en verpachters heeft overlegd, laat zien dat maatregelen op dit vlak moeten en kunnen worden genomen. In het kabinetsstandpunt terzake heeft het toenmalige kabinet aangegeven langs welke hoofdlijnen zij de herziening van de wetgeving ter hand wil nemen om tegemoet te komen aan de brede wens tot meer flexibilisering en liberalisering van de pacht. Het voorontwerp uit juni 2004 dat daarvan de uitwerking was, kan echter niet op de noodzakelijke steun van de pachtpraktijk rekenen. In de tussentijd is ook steeds duidelijker geworden dat het aanvankelijk aanwezige politieke draagvlak voor het kabinetsstandpunt, langzaam aan verminderde doordat twijfel rees over de gevolgen voor de pachter in de uitwerking in het huidige voorstel, met name op het punt van de prijsvorming.

Gelet op de politieke en maatschappelijke weerstand op het aanvankelijke voorstel voor liberalisering van het pachtrecht, is het kabinet tot de overtuiging gekomen dat een wijziging ervan, zoals voor de korte termijn door de gezamenlijke organisaties is voorgesteld, op dit moment het best bijdraagt aan de door de pachtpraktijk zelf ervaren knelpunten.

Het voorstel van de organisaties geeft een eerste impuls aan de gewenste flexibilisering van de pachtwetgeving en biedt tevens een oplossing voor de gerezen twijfels rond de prijsvorming bij pachtovereenkomsten. Met

het thans voorliggende voorstel wordt een eerste stap gezet, en – naar de huidige inzichten en stand van zaken – nu ook de best haalbare. De verwachting is bovendien gerechtvaardigd dat een wijziging van het pachtrecht langs deze lijnen vóór 2007 kan zijn doorgevoerd. Ondergetekenden hechten eraan te benadrukken dat het voorstel ook goed aansluit bij het uit het rapport Ruimte voor Pacht gebleken succes van de eenmalige pacht en de stabiliserende werking die daarvan is uitgegaan op de teruggang van het pachtareaal. De eenmalige pacht wordt in de voorgestelde vorm nog aantrekkelijker doordat niet langer de beperking geldt dat terzake van hetzelfde los land maar eenmalig van dezelfde verpachter kan worden gepacht.

Het voorgaande heeft het kabinet er toe gebracht de voorstellen van de organisaties als volgt in de nieuwe pachtregeling te verwerken

- De maximale termijn van twaalf jaar voor een eenmalig pachtcontract verval. Voorgesteld wordt om hiervoor in de plaats een onderscheid te maken tussen pachtcontracten van korter dan zes en pachtcontracten van zes jaar en langer. Voor de pachtcontracten van laatstgenoemde categorie vindt vanaf de eerste dag van de looptijd van de overeenkomst een pachtprijsstoets, overeenkomstig de reeds bestaande wijze van toetsing, plaats. Voor contracten met een looptijd van minder dan 6 jaar geldt de pachtprijsstoets niet en kunnen partijen zelf een pachtprijs overeenkomen. Hieraan is vorm gegeven in artikel 397; men zie ook de toelichting bij die bepaling.
- In het voorstel wordt de bestaande regeling van het voorkeursrecht zodanig gewijzigd dat de plicht van de verpachter om de pachter bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het verpachte te kopen niet geldt in geval de verpachter overgaat tot vervreemding aan een «veilige» nieuwe verpachter. Van belang is hier dat de nieuwe regeling de pachter voldoende garantie biedt dat de pachtrelatie in stand zal blijven. Voor de wijze waarop dit is vormgegeven wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 380.
- Het kabinet respecteert het voorstel dat partijen overleg willen voeren over de voortgang van de pachtrelatie voordat de bestaande overeenkomst is afgelopen. Uit het overleg met de maatschappelijk organisaties is, gelet op de relevante jurisprudentie van de Hoge Raad op het gebied van de redelijkheid en billijkheid, gebleken dat een dwingend-rechtelijke bepaling hieromtrent bij nader inzien door alle partijen niet wenselijk wordt geacht.

4. Plaatsing in het Burgerlijk Wetboek

Zoals hiervoor reeds aangegeven strekt het wetsvoorstel er mede toe tot een eenvoudiger en overzichtelijker pachtrecht te komen dat beter aansluit bij de recente ontwikkelingen in het burgerlijk recht en het procesrecht. Dat past in het kabinetsstandpunt dat gericht is op vermindering en vereenvoudiging van regelgeving.

De huidige Pachtwet wordt als onoverzichtelijk, onnodig gecompliceerd en weinig flexibel ervaren. Deze onoverzichtelijkheid is ontstaan door de vele wijzigingen die na de totstandkoming van de Pachtwet daarin zijn aangebracht. De wijzigingen hebben tot vele, soms omvangrijke invoegingen geleid, waardoor vaak de oorspronkelijke structuur van die wet verloren is gegaan. Bovendien is de redactie van de wet op vele plaatsen nog afgestemd op wetgeving die inmiddels door nieuwe is vervangen. Daardoor is het verband met recente ontwikkelingen in het burgerlijk recht en het burgerlijk procesrecht vaak problematisch geworden. Te denken valt hier met name aan het nieuwe vermogensrecht van de Boeken 3, 5 en

6 van het Burgerlijk Wetboek uit 1992, aan het nieuwe procesrecht van 2001 en aan het nieuwe huurrecht van 2003.

Deze nieuwe wetgeving heeft vele verbeteringen gebracht, vaak van technische aard. Het pachtrecht is daaraan tot nu toe niet systematisch aangepast. Er is echter geen reden waarom deze verbeteringen niet ook in het pachtrecht op hun plaats zouden zijn. Ook dit is een reden waarom een technische herziening van het pachtrecht wenselijk is. Deze is bovendien ook noodzakelijk ten einde ook in de toekomst nieuwe ontwikkelingen in het pachtrecht op een aanvaardbare manier in de wetgeving betreffende pacht te kunnen verwerken.

Een dergelijke herziening noopt ook tot een gewijzigde plaatsing en indeling van die wetgeving. Deze gedachte heeft ertoe geleid dat de materie van de huidige Hoofdstukken I, II en III naar een nieuwe vijfde titel van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overgebracht.

Reeds bij de totstandkoming van de huidige Pachtwet in 1958 is ervan uitgegaan dat het materiële pachtrecht te zijner tijd in Boek 7 BW zou worden opgenomen en dat dit met het oog op de coördinatie van het burgerlijk recht ook wenselijk is. Dit voornemen werd toen door een meerderheid in de Tweede Kamer gesteund. In het voorontwerp voor Boek 7, dat in 1972 is gepubliceerd, is dus ook een regeling van de pachtovereenkomst opgenomen in nauwe aansluiting op het daarin eveneens opgenomen huurrecht. Deze regeling van de pacht is ontworpen door prof. P. de Haan en toont aan dat het zeer wel mogelijk is om de pachtovereenkomst in het BW te regelen, voor zover het privaatrecht betreft, en de bepalingen van procesrechtelijke en administratiefrechtelijke aard in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering resp. in een uitvoeringswet te plaatsen. Dit stelsel komt overeen met de aanpak die in het BW in het algemeen wordt gevolgd in gevallen dat een privaatrechtelijke regeling om een uitwerking vraagt die van administratiefrechtelijke aard is. Zo wordt de privaatrechtelijke regeling voor registergoederen in Boek 3 BW uitgewerkt in de administratiefrechtelijke regeling van de Kadasterwet. Zo is ook de huur van woonruimte in titel 7.4 BW uitgewerkt in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW). Zo bestaat ook naast de privaatrechtelijke regeling van de arbeidsovereenkomst in titel 7.10 BW een reeks publiekrechtelijke regelingen die met deze overeenkomst samenhangen. Door plaatsing van het materiële pachtrecht in het BW wordt tevens uitvoering gegeven aan het in artikel 107 van de Grondwet neergelegde codificatiebeginsel, dat meebrengt dat het burgerlijk recht zoveel mogelijk in het BW wordt neergelegd. Door de codificatie kan worden voorkomen dat door een toenemende versnippering van het privaatrecht over bijzondere wetten het privaatrecht steeds onoverzichtelijker wordt. Door bijzondere wetgeving neemt het aantal regels toe en de overzichtelijkheid juist af. Zoals ook uit de huidige Pachtwet naar voren komt, werkt dit het ontstaan van onnodig gedetailleerde regels in de hand en ook onnodige afwijkingen van wat anders reeds uit de algemene regels van vermogensrecht of procesrecht valt af te leiden.

De materie van Hoofdstuk V van de Pachtwet is, voor wat betreft de artikelen 128–154 overgebracht naar het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en, voor wat betreft de artikelen 116–127 naar de Wet op de rechterlijke organisatie.

De regeling van de grondkamers in Hoofdstuk IV van de Pachtwet zal onveranderd worden gehandhaafd in een afzonderlijke wet.

5. Indeling titel 7.5

Zoals reeds is opgemerkt, zijn de Hoofdstukken I, II en III van de Pachtwet vrijwel integraal in titel 7.5 teruggekeerd. Zoals uit de achterin deze memorie opgenomen transponeringstabel blijkt hebben in beginsel alle bepalingen van deze hoofdstukken van de Pachtwet hun plaats in titel 7.5 gevonden. Maar wel is gestreefd naar een nieuwe, overzichtelijker en

meer voor de hand liggende indeling en zijn, waar nodig, technische verbeteringen aangebracht. Aldus is een aanvaardbare systematiek verkregen en tevens een duidelijker redactie.

De indeling van titel 7.5, die ten dele is ontleend aan het voorontwerp voor Boek 7 uit 1972, is als volgt:

- 1) Algemene bepalingen
- 2) Vorm
- 3) Goedkeuring
- 4) Duur en verlenging
- 5) Pachtprijs
- 6) Verplichtingen verpachter
- 7) Verplichtingen pachter
- 8) Overgang pacht bij overdracht verpachte zaak
- 9) Pachtoverneming
- 10) Einde pacht
- 11) Voorkeursrecht
- 12) Bijzondere pachtvormen
- 13) Een duidelijk opsomming van wat dwingend is en wat niet
- 14) Slotbepalingen

Enkele bepalingen uit de Pachtwet keren in het onderhavige wetsvoorstel niet terug, zoals uit de voormelde transponeringstabel blijkt. Het gaat om de artikelen 1 leden 5 en 6, 5 leden 10 en 11, 15, 24 lid 3, 56h, 60 en 69–70. Het vervallen van artikel 1 leden 5 en 6 wordt hierna toegelicht bij artikel 312 onder 2. Het vervallen van artikel 5 leden 10 en 11 wordt toegelicht bij de artikelen 388–394. Artikel 15 is niet overgenomen, omdat deze regel – volgens artikel 57 Pachtwet van regeland recht – in de praktijk geen toepassing vindt en beter aan de uitleg van de overeenkomst kan worden overgelaten. Artikel 24 lid 3 – eveneens volgens artikel 57 Pachtwet van regeland recht – bevat een vervaltermijn die niet strookt met de identieke regeling in het huurrecht. Het is niet wenselijk een vordering te onttrekken aan het verjaringsregime door middel van een vervaltermijn die ingaat op het moeilijk vast te stellen ogenblik dat de pachter van een gebrek «had kunnen kennis dragen». Het vervallen van artikel 56h wordt toegelicht bij de artikelen 378–384. Aan artikel 60 bestaat geen praktische behoefte, nu dit punt in de veilingvoorwaarden behoort te worden geregeld. De artikelen 69–70 hebben geen praktische betekenis meer, nu het recht van naweide neer komt op een kort durende pacht en het wetsvoorstel voldoende mogelijkheden voor kort durende pacht bevat.

6. Stelsel BW

Uit het stelsel van het BW, zoals dit sinds 1 januari 1992 geldt, vloeit voort dat op de pachtovereenkomst, geregeld in titel 7.5, in beginsel ook de algemene bepalingen van de Boeken 3 en 6 van toepassing zullen zijn. Overigens betekent dit geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Ook thans is het algemene verbintenissenrecht, sinds 1 januari 1992 neergelegd in de Boeken 3 en 6, van toepassing op de pachtovereenkomst op grond van de Pachtwet. Het nieuwe vermogensrecht is in een gelaagde structuur van algemeen naar bijzonder opgebouwd. Het algemeen deel van het vermogensrecht is te vinden in Boek 3 (vermogensrecht in het algemeen). Dit boek begint met een aantal begripsomschrijvingen en regelt vervolgens enerzijds de rechtshandelingen, anderzijds een aantal rechtsbetrekkingen die voor alle vermogensbestanddelen van belang zijn. Het verbintenissenrecht is verdeeld in een algemeen gedeelte in Boek 6, waar ook de regels inzake overeenkomsten in het algemeen zijn te vinden, en een regeling van de bijzondere overeenkomsten in de Boeken 7 en 8, waar onder meer de koop, opdracht resp. de vervoerovereenkomst zijn geregeld. In beginsel zijn de algemene regels van toepassing en alleen daar waar behoefte bestaat aan bijzondere regels, wordt daarin voorzien in de regeling van een bijzondere overeenkomst. Een dergelijk systeem

biedt rechtszekerheid en rechtsgelijkheid en past ook bij de dereguleringsgedachte.

Het systeem van de gelaagde structuur brengt onder meer mee dat de regels betreffende nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen, opgenomen in de tweede titel van Boek 3, ook op de pachtovereenkomst van toepassing zijn. Dit is mede van belang voor de thans voorgestelde artikelen 399–402. Bij die bepalingen wordt daarop teruggekomen.

Voorts brengt toepasselijkheid van de Boeken 3 en 6 mee dat de totstandkoming van de pachtovereenkomst moet worden beoordeeld aan de hand van de regels van Boek 3 en Boek 6 betreffende de totstandkoming van rechtshandelingen, onderscheidenlijk van overeenkomsten. Ook de regels betreffende toepasselijkheid en geldigheid van algemene voorwaarden uit Boek 6 zijn van toepassing, indien de verpachter daarvan gebruik maakt zoals het geval zal zijn wanneer grote institutionele beleggers als verpachter optreden. Vooral artikel 6:233 e.v., betreffende de vernietigbaarheid van algemene voorwaarden als deze onvoldoende kenbaar zijn voor de wederpartij of onredelijk bezwarend zijn, zal hier van belang zijn. Nu een pachter beroeps- of bedrijfsmatig optreedt, zal het belang van de grijze en zwarte lijsten (de opsommingen in de artikelen 6:236 en 237 van bedingen in algemene voorwaarden, die – al dan niet weerlegbaar – worden geacht onredelijk bezwarend te zijn voor de wederpartij van degene die algemene voorwaarden hanteert) niet zo groot zijn als bij het huurrecht, waar de huurder van woonruimte de bescherming van deze lijsten als consument rechtstreeks geniet.

Voorts is van belang de bevoegdheid tot opschorting die de pachter kan ontlenen aan artikel 6:262. In dat artikel is bepaald in welk geval een partij bij een overeenkomst de nakoming van zijn verplichtingen kan uitstellen totdat de wederpartij zijn verplichtingen uit de overeenkomst is nagekomen. Van de opschortingregeling moet duidelijk worden onderscheiden de regeling van de partiële ontbinding. Met de opschorting van de pachtbetaling loopt de pachter vooruit op een eventuele partiële ontbinding van de pachtovereenkomst zoals voorgesteld in artikel 340, welke bepaling erop neer komt dat, in geval van verminderd pachtgenot als gevolg van een gebrek, de pachter recht heeft op partiële ontbinding overeenkomstig de algemene regel van artikel 6:270, zij het dat deze in het geval van artikel 340 in rechte moet worden gevorderd. Het onderhavige voorstel bevat geen speciale van de algemene regels afwijkende opschortingregeling. Voor de opschorting als inleiding op verrekening van de kosten in geval de verpachter in gebreke blijft gebreken te verhelpen en de pachter zelf de gebreken herstelt, moge verwezen worden naar de artikelen 338 en 339.

De regeling van de artikelen 6:258 en 260 is bij pacht evenwel niet overkort van toepassing; zie de voorgestelde artikelen 326 lid 4 en 335, die overeenkomen met de huidige artikelen 19b en 33a Pachtwet. Deze bepalingen sluiten wijziging krachtens artikel 6:258 uit. Die bepaling blijkt echter wel van belang, voor zover ontbinding wordt verlangd.

Tenslotte kan worden gewezen op de belangrijke bepaling van artikel 6:215 betreffende de gemengde overeenkomst. Deze bepaling komt neer op de zogenoemde cumulatieve of combinatieleer. Uitgangspunt is dat een overeenkomst zeer wel onder de omschrijving van twee verschillende benoemde overeenkomsten kan vallen. De bepalingen van beide soorten van overeenkomsten zijn dan cumulatief van toepassing, behoudens een van bepaling tot bepaling te beoordelen onverenigbaarheid of zich tegen toepasselijkheid verzettende strekking. De regel is vooral van belang voor regels van dwingend recht, dat aldus zoveel mogelijk tot gelding komt. Zij is aldus een uitdrukking van wat in elk geval sinds 1992 voor samenloop van wetsbepalingen in het algemeen geldt.

De bepaling heeft een belangrijk neveneffect. Dat neveneffect komt hierop neer dat als de overeenkomst beantwoordt aan de omschrijving van een benoemde overeenkomst en daarnaast nog allerlei andere elementen

bevat toch de regels van de benoemde overeenkomst van toepassing zijn, ook al wordt de strekking van de overeenkomst (mede) door deze andere elementen bepaald. Ook hier zijn uitzonderingen denkbaar. Weliswaar kan zich niet het geval voordoen van «onverenigbaarheid» van twee wetsbepalingen, maar wel kan het zich voordoen dat een regel van dwingend recht niet meer van toepassing is, omdat zulks de ratio van die regel te buiten zou gaan.

De regeling van artikel 6:215 maakt aldus zogenoemde strekkingsbepalingen in regelingen van benoemde overeenkomsten in Boek 7 goeddeels overbodig. Deze bepaling waarborgt dat de grotendeels dwingend-rechtelijke regeling van de pacht niet kan worden ontdoken door in de overeenkomst mede elementen van andere bijzondere overeenkomsten op te nemen.

Opmerking verdient nog dat het wetsvoorstel op het onderhavige punt geen wijziging brengt, zodat de huidige opvattingen te dier zake hun betekenis behouden. Zo mag worden aangenomen dat in het geval van een maatschap, waarbij de ene partij de grond inbrengt en de andere partij degene is die de grond gebruikt, de regeling van de pacht van toepassing is. Het dan toepasselijke dwingende pachtrecht kan niet opzij worden gezet met een beroep op de maatschapovereenkomst. Dit is onder de vigeur van de Pachtwet niet anders.

Soms zijn ook uitdrukkelijke bepalingen nodig geacht om het probleem van de gemengde overeenkomst op te lossen. Gewezen kan worden op artikel 7:201, waar wordt bepaald dat de pachtovereenkomst niet als huur wordt aangemerkt. Een ander voorbeeld is dat van artikel 7:610 betreffende de arbeidsovereenkomst. Het tweede lid van dat artikel bepaalt dat, wanneer zowel de bepalingen betreffende de arbeidsovereenkomst als die betreffende een andere bijzondere overeenkomst op de overeenkomst van toepassing zijn, in geval van strijd tussen die bepalingen de bepalingen betreffende de arbeidsovereenkomst van toepassing zijn. Dat geldt ook bij samenloop van arbeidsovereenkomst en pacht. Aan het dwingende arbeidsrecht dient niet afbreuk te worden gedaan door de overeengekomen arbeid in het kader van een pachtovereenkomst te laten verrichten. Ook hier is van een verandering tengevolge van het voorliggende wetsvoorstel geen sprake. Bedacht moet worden dat de vraag of inderdaad van een arbeidsovereenkomst sprake is, moet worden beantwoord aan de hand van alle omstandigheden van het geval, zoals de wijze waarop partijen hun overeenkomst hebben ingericht, mede in aanmerking genomen de wijze waarop zij feitelijk aan de overeenkomst uitvoering geven (Hoge Raad 14 november 1997, NJ 1998, 149). Het enkele feit dat de pachter zich heeft verplicht voor de verpachter werkzaamheden te verrichten is derhalve niet voldoende om aan te nemen dat de overeenkomst mede aan de omschrijving van een arbeidsovereenkomst voldoet.

7. Belasting rechterlijke macht

Zoals blijkt uit de voorgestelde artikelen 1019j e.v. WBRv. blijven de pacht-kamers van de rechtbanken en van het gerechtshof te Arnhem belast met de behandeling van pachtzaken. Het wetsvoorstel leidt niet tot een toename van het aantal zaken. Voor zover het de technische herziening van het pachtrecht betreft en van de daardoor bereikte vereenvoudiging en overzichtelijkheid, is veeleer een vermindering van de werklust te verwachten. Van de voorstellen van de praktijk, hiervoor weergegeven, kan voorts een verdere vermindering van de werklust worden verwacht. Nu wordt voorgesteld dat verpachting van los land kan plaats vinden zonder dat belangrijke delen van het dwingende pachtrecht van toepassing zijn, kunnen geschillen betreffende dit dwingende recht zich bij deze pachtovereenkomst niet meer voordoen.

Wel brengt het wetsvoorstel de mogelijkheid van beroep in cassatie in pachtzaken. Dat brengt uiteraard een werklustvermeerdering voor de

Hoge Raad mee. Verwacht mag worden dat deze werklastvermeerdering beperkt blijft, nu het hoger beroep in pachtzaken geconcentreerd blijft bij één rechter, de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem. De Hoge Raad heeft met deze nieuwe taak ingestemd.

8. Administratieve lasten bedrijfsleven

Het wetsvoorstel brengt een beperkte verlichting van de administratieve lasten voor het bedrijfsleven mee. De totale administratieve lasten van de huidige Pachtwet zijn geschat op € 7 871 400 per jaar. De berekening van dit cijfer is vrijwel geheel gegrond op de verzoeken aan de grondkamer, voorgeschreven in de artikelen 2, 70a en 70f Pachtwet en de daarmee samenhangende formaliteiten van de artikelen 90, 91 en 92 Pachtwet. Deze artikelen keren weliswaar in het wetsvoorstel terug of zullen in de Uitvoeringswet grondkamers terugkeren, maar het aantal noodzakelijke administratieve handelingen zal verminderen, in het bijzonder door de artikelen 396 en 397 die voor artikelen 70f Pachtwet in de plaats komen. Ook het feit dat het pachtrecht anderszins wordt vereenvoudigd en overzichtelijker wordt gemaakt, zal mede de voormelde verzoeken minder bewerkelijk maken.

Voor wat betreft de artikelen 396 en 397 geldt dat bij de inzending aan de grondkamer niet langer een kadastrale kaart behoeft te worden overgelegd.

Wat artikel 397 betreft, kan worden opgemerkt dat deze bepaling het mogelijk maakt, dat op grote schaal pachtovereenkomsten betreffende los land worden gesloten, waarop het dwingende pachtrecht niet of slechts ten dele van toepassing is. Dergelijke pachtovereenkomsten worden voor bepaalde tijd gesloten en eindigen van rechtswege. Toetsing door de grondkamer zal voor dergelijke overeenkomsten eenvoudiger zijn en dus ook tot een eenvoudiger inkleding van het verzoek leiden. Toetsing van de beëindigingsovereenkomst zal zich hier, anders dan bij reguliere pacht (artikel 2 Pachtwet), niet kunnen voordoen en toetsing van een wijzigingsovereenkomst slechts bij uitzondering. Herziening van de pachtovereenkomst op grondslag van de huidige artikelen 19 en 33 Pachtwet kan bij deze overeenkomsten in het geheel niet plaatsvinden, tenzij de pachtovereenkomst voor zes jaar of langer is aangegaan, wat gezien de huidige praktijk onder artikel 70f lid 5 Pachtwet uitzonderlijk zal zijn. In dit alles ligt een lastenverlichting ten opzichte van de reguliere pacht besloten die op 40% kan worden gesteld.

Indien van de regeling van artikel 397 op ruime schaal gebruik gaat worden gemaakt, zal deze lastenverlichting, ook omgeslagen over het gehele pachtareaal, substantieel zijn. Een verschuiving van 30% van reguliere pacht naar de geliberaliseerde pacht van artikel 397 in de komende tien jaar lijkt realistisch. Een aanwijzing daarvoor is dat blijkens het rapport «Ruimte voor pacht» (p. 8) de in 1995 ingevoerde eenmalige pacht, bedoeld in artikel 70f leden 5–10 Pachtwet na drie jaren al 20% van het pachtareaal beliep. De lastenverlichting die van de nieuwe artikelen 396 en 397 mag worden verwacht, komt neer op 40% van 30%, derhalve 12%, te bereiken in tien jaren. De lastenverlichting zal dus € 944 568 bedragen.

Het wetsvoorstel is voorgelegd aan het Adviescollege toetsing administratieve lasten. Het college heeft geadviseerd het wetsvoorstel in te dienen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

ARTIKEL I

Algemene bepalingen

Artikel 311

Deze bepaling geeft een omschrijving van de pachtovereenkomst. De bepaling verschilt niet materieel van de omschrijving van artikel 1 lid 1 onder d Pachtwet. Dat het kan gaan om «hoeve» en «los land» hoeft in een definitiebepaling niet te worden aangegeven. Zie voor deze begrippen artikel 313. Wel is van belang dat pacht uitsluitend een onroerende zaak kan betreffen.

Artikel 312

1. Het artikel definieert het begrip landbouw. De omschrijving volgt artikel 1 lid 1 onder b Pachtwet. Uitdrukkelijk is opgenomen dat activiteiten zoals akkerbouw, weidebouw, veehouderij enz. alleen dan als landbouw worden aangemerkt voorzover zij bedrijfsmatig worden uitgeoefend. Het bedrijf behoort dus gericht te zijn op landbouw. In het wetsvoorstel is niet reeds sprake van pacht bij vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis, zoals de huidige rechtspraak aanneemt. Zo is het tegen betaling in gebruik geven van landbouwgrond voor een ander bedrijf dan een landbouwbedrijf, geen pacht, maar huur. Men denke aan de slager die een stuk land huurt om daarop korte tijd het slachtvee te herbergen ten behoeve van zijn slagerij. Er is geen reden om ook in een dergelijk geval het dwingende pachtrecht toe te passen.

2. Niet overgenomen is de bepaling van artikel 1 lid 6 Pachtwet, op grond waarvan de teelt van snelgroeiend bos, in afwijking van de bosbouw in het algemeen, tot de landbouw wordt gerekend. Artikel 1, lid 6 Pachtwet moet worden gezien in het licht van het beleid om akkerbouwers in het kader van het tijdelijk uit productie nemen van bouwland de mogelijkheid te bieden om tijdelijk of blijvend om te schakelen naar bosbouw. Bij tijdelijke omschakeling (de eenmalige teelt van zogenoemd snelgroeiend bos) werd het bouwland nog geacht landbouwgrond te zijn. Met het vervallen van de Regeling stimulering bosuitbreiding op landbouwgronden per 1 januari 2000 bestaat geen behoefte meer aan het ten behoeve van pachters aanmerken van snelgroeiend bos als een vorm van landbouw.

Artikel 313

Dit artikel bevat de omschrijving van artikel 1 lid 1 onder c en de leden 2, 3 en 4 van de Pachtwet. De terminologie van de Pachtwet wordt dus in titel 7.5 gehandhaafd, ook voor wat betreft hoeven en los land.

De in artikel 1 lid 2 Pachtwet opgenomen zinsnede «behalve voor de toepassing van de artikelen 58 en 70f» keert niet in enigerlei vorm in artikel 313 lid 2 terug. Deze uitzondering op artikel 313 lid 2 is opgenomen in de opsommingen in het eerste lid van de artikelen 395, 396 en 397, de opvolgers van de artikelen 58 en 70f Pachtwet. De artikelen 395, 396 en 397 zijn derhalve alleen van toepassing op los land zonder gebouwen.

Artikel 314

Deze bepaling bevat de omschrijving van «pleegkind» in artikel 1 lid 1 onder e van de Pachtwet.

Artikel 315

Dit artikel regelt de omvang van het verpachte ingeval dit aan het water ligt. Het artikel komt overeen met artikel 21 Pachtwet. Het artikel verklaart de bepalingen uit Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek over omvang van eigendom aan het water van overeenkomstige toepassing. Kort gezegd is de oeverlijn de grens, tenzij bij notariële akte of door de rechter een andere grens is vastgelegd.

Artikel 316

De pacht zal meebrengen dat de pachter recht heeft op de vruchten van het gepachte. Met deze bepaling wordt geregeld dat de pachter bij oogst eigenaar wordt van de vruchten van het gepachte. In de Pachtwet ontbrak een dergelijke bepaling. De bepaling is ontleend aan de eerste zin van artikel 7:202 BW betreffende huur en beoogt a contrario argumenten te voorkomen. De tweede zin van artikel 7:202 – een regeling voor burgerlijke vruchten – is bij pacht niet nodig.

Wel is een tweede lid opgenomen dat buiten twijfel stelt dat het recht op de vruchten mede de vruchten betreft die bij het einde van de pacht nog te velde staan. De afgaande pachter heeft het recht op die vruchten, omdat zij door zijn activiteiten zijn verkregen. Met dit tweede lid wordt een in de praktijk levend beginsel gecodificeerd. De bepaling is evenwel van aanvullend recht, nu zij niet in de opsomming van dwingende bepalingen in artikel 399 lid 1 is opgenomen. Uit de pachtovereenkomst kan derhalve anders voortvloeien. Voor wat betreft de verplichting voor de opkomende pachter tot het toelaten van het inoogsten van deze vruchten, wordt verwezen naar artikel 360.

Het uitgangspunt dat een pachter de vruchten van het gepachte moet kunnen oogsten leidt er in de rechtspraak toe dat de rechter een verzoek om ontbinding van de pachtovereenkomst meestal toewijst tegen een datum die ligt na de periode waarin de te velde staande vruchten kunnen worden geoogst. Ontbinding tegen die datum betekent dat de pachter gedurende de oogst aan de verpachter de pachtprijs verschuldigd blijft. Onder omstandigheden moet het echter mogelijk zijn om bij toewijzing van een vordering tot ontbinding in verband met bijzondere omstandigheden de voormalige pachter de toegang tot het verpachte te ontzeggen. Gedacht kan worden aan extreme situaties, bijvoorbeeld het geval waarbij de pachter tegen de verpachter geweld heeft gebruikt. Een recht van de voormalige pachter op de vruchten zou complicerend werken, indien ontbinding met onmiddellijke ingang gerechtvaardigd is. In dat geval dient de rechter bevoegd te zijn om bij ontbinding te bepalen dat geen recht bestaat op de te velde staande vruchten. Met het tweede lid wordt niet beoogd een wijziging aan te brengen in vaste rechtspraak waarbij ontbinding wegens wanprestatie wordt toegewezen tegen een datum na afloop van de oogstperiode.

Afdeling 2

Vorm van de pachtovereenkomst

Artikel 317

In dit artikel zijn de bepalingen betreffende de vorm van de pachtovereenkomst overzichtelijkheids halve samengebracht in één bepaling. Het eerste lid bevat de bepaling van artikel 2 lid 1 van de Pachtwet. Het tweede en derde lid bevat de bepalingen van artikel 11 leden 1 en 2 van de Pachtwet. Aldus wordt mogelijk gemaakt de bepalingen betreffende goedkeuring van de pachtovereenkomst door de grondkamer samen te brengen in een afzonderlijke derde afdeling. Daarmee wordt de indeling verlaten van de

huidige tweede paragraaf van de Pachtwet, waarin bepalingen betreffende vorm en goedkeuring zijn samengebracht met een aantal andere bepalingen die noch op de vorm, noch op de goedkeuring zien, maar op de pachtprizen (artikel 3–4a Pachtwet) en op buitensporige verplichtingen (artikel 5 lid 10)

Afdeling 3

Goedkeuring van de pachtovereenkomst

In deze afdeling zijn alle bepalingen betreffende goedkeuring van de pachtovereenkomst door de grondkamer samengebracht en in een logischer volgorde geplaatst dan in de huidige Pachtwet is geschied.

Artikel 318

Dit artikel bevat de bepalingen van artikel 2, tweede en derde lid, Pachtwet. Het ligt voor de hand deze bepaling voorop te stellen.

Artikel 319

Dit artikel bevat vervolgens de normen voor de goedkeuring, die nu zijn te vinden in artikel 5 leden 1–7 pachtwet.

Artikel 320

Dit artikel regelt de bevoegdheid van de grondkamer de overeenkomst hetzij te wijzigen, hetzij nietig te verklaren. De bepaling komt overeen met artikel 6 Pachtwet.

Artikel 321

Dit artikel bevat de verplichtingen van de partijen bij de overeenkomst om deze ter goedkeuring aan de grondkamer toe te zenden. De leden 1–3 van de bepaling komen overeen met artikel 8 Pachtwet. Het vierde lid komt overeen met artikel 11 lid 3 Pachtwet. Bij deze laatste bepaling zie men ook het voorgestelde artikel 1019t WBRv., overeenkomend met artikel 144 leden 2 en 3 Pachtwet.

Artikel 322

Dit artikel, dat overeenkomt met artikel 9 van de Pachtwet, bevat de sanctie, wanneer ter zake van een door partijen gesloten pachtovereenkomst niet aan de verplichting van artikel 321 lid 1 is voldaan.

Artikel 323

Dit artikel dat overeenkomt met artikel 10 Pachtwet, bevat de sanctie, wanneer niet aan de verplichting van artikel 321 leden 1 en 2 is voldaan ter zake van de overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst.

Artikel 324

Dit artikel bevat een bijzondere procedure voor het geval partijen, voordat zij een pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging daarvan sluiten, zich zekerheid willen verschaffen ter zake van de vraag of de grondkamer, als die overeenkomst tot stand komt, bereid zal zijn deze goed te keuren. Deze bijzondere regeling die overeenkomt met artikel 7 Pachtwet, is aan het slot van de onderhavige afdeling geplaatst.

Afdeling 4

Duur van de overeenkomst

Artikel 325

De eerste vier leden komen overeen met artikel 12, leden 1 tot en met 4, Pachtwet; de leden 5 tot en met 7 komen overeen met de huidige artikelen 36 lid 1 en 37 Pachtwet, zij het in een enigszins aangepaste redactie. In lid 6, tweede zin, is tevens artikel 12 lid 5 Pachtwet verwerkt.

Artikel 12 Pachtwet vormt de enige bepaling van de vierde paragraaf van Hoofdstuk I Pachtwet (Duur van de pachtovereenkomst). Ook de regeling van de verlenging in artikel 325 leden 5 tot en met 7 betreft in wezen de duur van de overeenkomst. Zij zijn daarom hier ondergebracht.

Zoals hierna bij de artikelen 367–372 nog zal worden uiteengezet is de verlenging door de pachtkamer ingevolge de artikelen 36–42 Pachtwet vervangen door een technisch anders ingeklede regeling, die verlenging van rechtswege tot uitgangspunt neemt en beëindiging van de overeenkomst door opzegging mogelijk maakt. Men zie in het bijzonder punt 4 bij de artikelen 367–373 en ook artikel 371 lid 2, dat bij de regeling van artikel 325 leden 4 en 5 tot en met 7 aansluit voor een kortere termijn dan de wettelijke termijn wordt voortgezet.

Artikel 326

Doordat artikel 325 mede de verlenging regelt, is in de onderhavige afdeling mede de herziening van de bepalingen van de pachtovereenkomst opgenomen, die nauw met de verlenging samenhangt. De regeling komt overeen met die van de artikelen 33 en 33a Pachtwet.

Afdeling 5

Pachtprijs

In deze afdeling zijn alle bepalingen betreffende de pachtprijs samengebracht. In de afdeling is het huidige pachtprijsstelsel gehandhaafd.

Artikel 327

De inhoud van de artikelen 3 en 4 Pachtwet wordt in deze afdeling vooropgesteld. Daarna volgen de bepalingen van de vijfde paragraaf van Hoofdstuk I Pachtwet, behoudens artikel 19a pachtwet dat niet hier, maar bij de bijzondere pachtovereenkomsten van afdeling 12 van de onderhavige regeling thuis hoort.

Artikel 328

De bepaling komt overeen met artikel 13 Pachtwet.

Artikel 329

Deze bepaling komt overeen met artikel 14 lid 2 Pachtwet. De regel van artikel 14 lid 1 die een nietigheidsgrond bevat, is opgenomen in artikel 400 in afdeling 13 waarin de nietigheidsgronden zijn samengebracht onder het hoofd «Dwingend recht».

Artikel 330

Dit artikel bevat de regel van artikel 16 Pachtwet.

Artikel 331

Dit artikel bevat de regel van artikel 17 Pachtwet.

Artikel 332

Dit artikel bevat de regel van artikel 18 Pachtwet.

Artikel 333–334

De inhoud van artikel 19 Pachtwet is overzichtelijkheids halve over deze twee artikelen verdeeld.

Artikel 335

Deze bepaling bevat de regel van artikel 19b Pachtwet.

Afdeling 6

De verplichtingen van de verpachter

De materie van de zesde paragraaf van Hoofdstuk I Pachtwet is in belangrijke mate aangepast aan het nieuwe huurrecht. Nu het huurrecht is gemoderniseerd en beter geordend, verdient het aanbeveling daarvan over te nemen hetgeen ook voor wat betreft de pachtovereenkomst, als verbetering moet worden beschouwd. Dit heeft ook invloed op de indeling van de stof. Deze is thans verdeeld over de Afdelingen 6–8 die in de pas lopen met de afdelingen 2–4 van titel 7.4 BW betreffende de huurovereenkomst.

Deze aanpak heeft *niet* tot gevolg dat het pachtrecht van voormelde paragraaf van de pachtwet ook materieel verandert. Zoals uit de toelichting bij de artikelen zal blijken komt het resultaat in de regel neer op een betere inkleding van wat ook naar huidig recht al uit de Pachtwet kan worden afgeleid.

Artikel 336

Deze bepaling is ontleend aan artikel 20 Pachtwet en volgt de redactie van artikel 7:203 BW. De hoofdverplichting van de verpachter is de verpachte zaak ter beschikking van de pachter te stellen en die ook gedurende de pacht ter beschikking te laten. Dat de zaak «in goede staat van onderhoud» moet verkeren, volgt in het wetsvoorstel uit artikel 337 lid 2 («het genot ... dat een pachter bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft»).

Bij de woorden «voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is», denke men aan het geval dat de verpachter grasland met een boomgaard ter beschikking van de pachter stelt voor het laten grazen schapen, terwijl hijzelf de vruchten van de boomgaard blijft oogsten. De bomen worden derhalve niet ter beschikking van de pachter gesteld.

Artikelen 338 tot en met 342

1. De artikelen 337 tot en met 342 volgen het stelsel van de artikelen 7:204 tot en met 209. De artikelen 22, 24 en 26 Pachtwet gaan hierin op. Artikel 22 Pachtwet betreft een geval van een gebrek in de zin van artikel 337. De gevolgen daarvan voor wat betreft ontbinding en schadevergoeding vloeien voort uit de artikelen 340 en 341 en eventueel uit de regels van Boek 6; zie artikel 338. Artikel 337 lid 3 correspondeert met artikel 23 Pachtwet. Artikel 340 correspondeert met artikel 24 leden 2 en 3 Pachtwet.

Artikel 339 lid 3 correspondeert met artikel 26 lid 2 Pachtwet. Het resultaat van een en ander correspondeert met dat van het huidige pachtrecht. De verplichting tot reparatie van artikel 26 lid 1 Pachtwet volgt uit artikel 339 lid 1. Er is geen reden waarom het daar genoemde overmachtgeval bij pacht niet zou gelden.

2. De artikelen 337 tot en met 342 impliceren dat de verpachter gehouden is aan de pachter het genot van de zaak te verschaffen en voor het onderhoud van de zaak te zorgen, behoudens de kleine herstellingen van artikel 351. De hoofdverplichting van de verpachter is immers de verpachte zaak ter beschikking stellen (336). De pachter zal dan ervan mogen uitgaan dat de zaak hem het genot verschaft dat hij bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten; aldus is een soortgelijke maatstaf als die voor de koop (artikel 7:17 lid 2) en de huur (7:204 lid 2), gegeven. Is niet aan deze voor de pacht nader uitgewerkte maatstaf voldaan, dan is sprake van een «gebrek» (artikel 337), ter zake waarvan de pachter en de verpachter bepaalde rechten onderscheidenlijk verplichtingen hebben. Deze rechten en verplichtingen zijn, kort weergegeven, de volgende. In de eerste plaats is de verpachter in beginsel verplicht gebreken te verhelpen; is de verpachter in verzuim met het verhelpen van de gebreken, dan kan de pachter deze zelf verhelpen en de kosten op de verpachter verhalen (artikel 339). In geval van vermindering van genot van het gepachte ten gevolge van een gebrek kan de pachter een evenredige vermindering van de pachtprijs vorderen (artikel 340). In bepaalde gevallen is de verpachter verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade (artikel 341).

Onder «gebreken» vallen ook immateriële gebreken. Er wordt derhalve geen verschil meer gemaakt tussen onderhoud, herstel van gebreken, noodzakelijke reparaties en genotverschaffing, dingen die in de praktijk niet van elkaar te scheiden zijn.

3. Geen gebrek is een feitelijke stoornis door derden, zoals in het geval dat het vee van de buurman het hek verbreekt en de weidegrond van de pachter begraast. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de pachter, die niet de verpachter, maar eventueel wel de derde kan aanspreken. Ook een enkele bewering van recht zonder een feitelijke stoornis vormt geen gebrek. Zij doet dat ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering.

Wel is sprake van een gebrek in de zin van artikel 337 indien de pachter in het genot van het gepachte wordt belemmerd, doordat een derde een hem toekomend recht daarop uitoefent dat de pachter bij het aangaan van de overeenkomst niet kende en ook niet behoefde te kennen. De pachter kan dan van de verpachter verlangen dat deze het gebrek verhelpt tenzij dat redelijkerwijs niet van hem gevergd kan worden, bijvoorbeeld omdat de derde een sterker recht heeft. Krachtens de algemene regels van Boek 6 heeft de pachter in elk geval recht op schadevergoeding en kan hij de overeenkomst ontbinden.

4. Artikel 342 brengt dwingend recht voor wat betreft gebreken die de verpachter bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen. De bepaling noemt niet ook artikel 337. Het blijft dus mogelijk dat de pachtovereenkomst nader regelt welk genot de pachter van de zaak mag verwachten. Partijen kunnen dan ook bedingen maken over wat als gebrek moet worden beschouwd, en in het verlengde daarvan door uitleg van de overeenkomst vast te stellen wat, gelet op de aard van die overeenkomst, tussen partijen als een gebrek heeft te gelden, gesteld dat daarover een conflict ontstaat. Ook de eisen van redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 kunnen tot een dergelijke uitleg bijdragen. Als voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst bij inspectie van de te pachten gronden en bedrijfsruimten wordt geconstateerd, dat bepaalde

herstellingen en aanpassingen nodig zijn, kan in de overeenkomst worden afgesproken dat de pachter deze voor zijn rekening neemt en dat een en ander niet als gebrek zal gelden (Kamerstukken I, 2002/2003, 26 089 enz., nr. 50). In dat geval zal het melioratierecht van artikel 350 van toepassing zijn op de door de pachter aangebrachte herstellingen en aanpassingen. Men lette erop dat blijkens artikel 399 ook de artikelen 339, 340 en 345 van dwingend recht zijn.

Artikel 343

Deze bepaling ontbrak in de Pachtwet en is ontleend aan artikel 7:210 BW. De bepaling maakt mogelijk dat beide partijen de pacht kunnen ontbinden als een gebrek dat de verpachter niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de pachter mocht verwachten geheel onmogelijk maakt. De ontbinding door de verpachter moet in beginsel door de rechter geschieden op grond van artikel 376, maar deze eis mist in het onderhavige geval goede zin. Nu de overeenkomst hier evident haar zin verliest, moeten partijen de mogelijkheid hebben de overeenkomst met onmiddellijke ingang door een schriftelijke verklaring te beëindigen.

Artikel 344

Deze bepaling is ontleend aan artikel 7:211 BW. De bepaling kwam niet voor in de Pachtwet, maar ook bij pacht is vrijwaring op haar plaats. De enkele bewering door een derde dat hij recht heeft op het gepachte, zonder dat dit gepaard gaat met een feitelijke stoornis vormt geen gebrek, ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering (zie het slot van lid 3 van artikel 337). De onderhavige bepaling schept een zelfstandige verplichting van de verpachter met betrekking tot tegen de pachter ingestelde rechtsvorderingen betreffende een recht op het verpachte. De verpachter is gehouden in het geding te komen om de belangen van de pachter te verdedigen. Aldus wordt een probleem opgelost dat zich onder de huidige Pachtwet zo nu en dan voordoet en waarvoor die wet geen andere oplossing kent dan dat de pachter de verpachter achteraf kan aanspreken tot schadevergoeding wegens wanprestatie, waarbij de bewijslast op de pachter rust. Men pleegt zulks te gronden op de algemene verplichting van de verpachter om aan de pachter het genot van het gepachte te verschaffen, een verplichting die in de huidige Pachtwet overigens evenmin duidelijk is uitgedrukt en die in het wetsvoorstel is neergelegd in artikel 336 in verbinding met artikel 337 lid 2. Het thans voorgestelde stelsel biedt de pachter aanzienlijk meer bescherming. Ook voor het in lid 3 van het onderhavige artikel geregelde geval dat de onderpachter wordt aangesproken door de hoofdverpachter, kent de huidige Pachtwet geen andere oplossing dan schadevergoeding achteraf, indien de onderpachter aantoonbaar dat de pachter/onderverpachter wanprestatie heeft gepleegd en welke schade hij daardoor heeft geleden. Het verdient evenwel de voorkeur dat de pachter/onderverpachter wordt verplicht de onderpachter bij te staan. Het ligt immers op de weg van de pachter/onderverpachter om tegen de vordering van de hoofdverpachter verweer te voeren. Ook hier geeft artikel 344 derhalve een betere bescherming dan het huidige recht.

Artikel 345

Hier is artikel 29 van de Pachtwet overgenomen.

Afdeling 7

Verplichtingen van de pachter

Artikel 346

Deze bepaling is ontleend aan artikel 7:212 BW. Zij moet worden gelezen in samenhang met artikel 328 waar wordt bepaald welke tegenprestatie kan worden overeengekomen.

Artikel 347

De pachter dient zich als een goed pachter te gedragen. Deze bepaling stemt overeen met artikel 25 lid 1 Pachtwet en artikel 7:213 BW. Deze bepaling is blijkens artikel 399 van dwingend recht.

Artikel 348

Deze bepaling regelt de materie van artikel 30 leden 1 en 3 van de Pachtwet en stemt overeen met artikel 7:215 BW met dien verstande dat in plaats van de rechter de grondkamer de machtiging verleent. De pachter mag volgens het eerste lid de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte niet geheel of gedeeltelijk veranderen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter. Lid 2 opent de mogelijkheid dat de grondkamer, als de verpachter de toestemming weigert, de pachter alsnog machtigt tot de verandering. De grondkamer verleent de machtiging slechts als de verandering noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van het gepachte door de pachter en er van de zijde van de verpachter geen zwaarwichtige bezwaren zijn. Een door de pachter voorgenomen verandering zou tot een verzwaring van de lasten van de verpachter kunnen leiden: bijvoorbeeld in de vorm van administratief-rechtelijke lasten, onderhoudskosten, verzekeringskosten. Indien tegenover deze verzwaring van lasten van de verpachter een evenredige verhoging van de pacht prijs staat, is er geen zwaarwichtig bezwaar tegen de verandering. Dit wordt evenwel anders, als de verandering het de verpachter bemoeilijkt zijn bezittingen aan een opvolgende pachter te verpachten. Met het oog daarop kan de grondkamer aan haar eventuele machtiging de voorwaarde verbinden dat de verandering aan het einde van de pacht weer ongedaan wordt gemaakt.

Er is geen reden hier afzonderlijk te vermelden dat rekening moet worden gehouden met het «algemeen landbouwbelang».

De pachter is zonder toestemming wel bevoegd tot veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Anders dan bij huur is de regel hier van dwingend recht ingevolge artikel 399 lid 1.

Brengt de pachter zonder toestemming van de verpachter en zonder machtiging van de rechter toch veranderingen aan, dan pleegt hij wanprestatie en kan de verpachter ontbinding van de pachtovereenkomst vorderen overeenkomstig artikel 376.

Verandering van bestemming en verandering van inrichting of gedaante zullen vaak samengaan. De onderhavige bepaling maakt net als het huidige recht geen onderscheid in de gevolgen van het in strijd met het artikel aanbrengen van veranderingen.

Gehandhaafd is het vereiste dat de toestemming schriftelijk moet worden gegeven zonder dat daar overigens mee bedoeld is de rechtspraak die partijen toestaat een mondelinge toestemming te bewijzen, op dit punt ongedaan te maken.

Voor het hier niet overgenomen artikel 30 lid 2 Pachtwet betreffende de bevoegdheid van de verpachter tot het aanbrengen van verbeteringen moge worden verwezen naar artikel 354 en de toelichting daarbij.

Artikel 349

Tot de ontruiming kan de pachter de door hem aangebrachte veranderingen ongedaan maken. Deze bepaling sluit aan bij artikel 7:216 leden 1 en 2 BW. Vooral met het oog op financieringsmogelijkheden voor de pachter is het gewenst deze bepaling ook bij pacht in te voeren. De bepaling maakt mogelijk op de objecten die de pachter aan het gepachte heeft toegevoegd, een pandrecht te vestigen ten behoeve van de financier van die objecten, zodat deze leverancier in geval van wanbetaling kan verlangen dat die objecten door de pachter worden losgemaakt teneinde ze executoriaal te kunnen verkopen. Ook kan worden gedacht aan het geval dat het object aan de pachter is geleverd onder een eigendomsvoorbehoud. Door het losmaken van het object herleeft het eigendomsrecht van de leverancier, ook al is het object zodanig met de grond of de boerderij verenigd geweest, dat het tevoren door natrekking eigendom van de eigenaar van die grond of die boerderij is geworden. Ook kan door de bepaling worden bereikt dat deze objecten door ze los te maken worden onttrokken aan de hypotheek die wellicht rust op het land of de boerderij, waarmee die objecten waren verbonden. Dat is met name van belang wanneer de verpachter jegens de hypotheekhouder niet verplicht was deze objecten mede tot onderpand van de hypotheek te laten strekken. De bepaling sluit op dit punt aan bij artikel 266 van Boek 3 BW, waar het wegnemingrecht van de eigenaar jegens de hypotheekhouder in geval van na de vestiging van de hypotheek aangebrachte veranderingen of toevoegingen nader wordt geregeld, mede voor wat betreft de te velde staande oogst. Artikel 349 betreft het wegnemingrecht van de pachter jegens de verpachter. Uit de combinatie van artikel 349 met artikel 266 van Boek 3 BW volgt dat de pachter indien hij een wegnemingrecht heeft, ook jegens de hypotheekhouder bevoegd is, dit uit te oefenen.

Artikel 349 is van regeland recht, nu het niet in artikel 399 is vermeld. Het is wenselijk dat partijen de vrijheid hebben anders overeen te komen, bijv. door af te spreken – in aanvulling op het melioratierecht van artikel 350 – dat de pachter, indien de verpachter dat wenst, verbeteringen in stand dient te laten. De pachter zal dan ingevolge zijn melioratierecht, waarvan *niet* afgeweken kan worden, recht hebben op vergoeding van de waarde van die verbeteringen. Ook de overeenkomstige regeling bij huur in artikel 7:216 leden 1 en 2 is van regeland recht. Hetzelfde geldt voor het hiervoor vermelde artikel 3:266, dat toelaat overeen te komen dat de veranderingen of toevoegingen mede tot onderpand voor de hypotheekhouder strekken en dus *niet* weggenomen kunnen worden. Bij dit alles past niet om artikel 349 een dwingend karakter te geven.

In de Pachtwet ontbreekt een bepaling als artikel 349, zodat deze materie thans aan de contractsvrijheid is overgelaten. Dat brengt mee dat de pachter in beginsel niet bevoegd is weg te nemen, wat door hem is aangebracht en door natrekking eigendom van de grondeigenaar is geworden, maar dat anders kan worden overeengekomen. Gelet hierop is het verschil met het huidige recht gering.

Lid 3 van artikel 7:216 BW is hier vervangen door artikel 350 (melioratierecht).

Artikel 350

De onderhavige bepaling handhaaft het melioratierecht van artikel 31 Pachtwet, het recht van de pachter op vergoeding voor door hem aan het gepachte aangebrachte verbeteringen. De rol van de grondkamer is evenwel komen te vervallen. Zonder een materiele wijziging te beogen is de redactie nauwer op het nieuwe huurrecht afgestemd (artikel 7:216 BW). Deze bepaling is blijkens artikel 399 van dwingend recht.

Artikel 351

In de onderhavige bepaling is bepaald dat kleine herstellingen voor rekening komen van de pachter. De inhoud van artikel 26 lid 1 slot Pachtwet is overgenomen in de bewoordingen van het nieuwe huurrecht (artikel 7:217 BW). Een verwijzing naar «plaatselijk gebruik» is niet nodig naast de algemene verwijzing naar de gewoonte in artikel 6:248 lid 1; de daar genoemde gewoonte verwijst mede naar plaatselijk gebruik.

Artikel 352

De onderhavige bepaling stemt overeen met artikel 28 leden 1 en 2 Pachtwet en artikel 7:218 BW. Het artikel regelt de aansprakelijkheid van de pachter voor de schade tengevolge van wanprestatie. De leden 2 en 3 bevatten weerlegbare vermoedens, hetgeen betekent dat de pachter het bewijs moet leveren dat de schade hem niet is toe te rekenen of dat hij het gepachte niet in goede staat heeft ontvangen.

Het derde lid bevat een weerlegbaar vermoeden dat de pachter het gepachte in goede staat heeft ontvangen. Met het oog op de pacht van grond wordt anders dan bij huur uitgegaan van «goede staat» in plaats van «onbeschadigde staat». Het betreft hier geen materieel verschil, maar alleen redactioneel. Blijkens artikel 399 is dit lid van dwingend recht.

Artikel 353

De onderhavige bepaling regelt de aansprakelijkheid van de pachter voor personen en stemt overeen met artikel 28 lid 3 Pachtwet en artikel 7:219 BW. Overeenkomstig deze laatste bepaling is uitdrukkelijk aangegeven dat de aansprakelijkheid ook geldt voor hen die het gepachte met goedvinden van de pachter gebruiken, eventueel zonder zich daarop te bevinden. Men denke aan een onderpachter die het land gebruikt voor opslag van zaken die de kwaliteit van het land aantasten.

De regel is ruimer dan die van artikel 6:76, omdat er ook personen onder vallen van wie niet gezegd kan worden dat de pachter ze gebruikt bij de uitvoering van de overeenkomst.

Artikel 353 is blijkens artikel 399 van dwingend recht. Niet kan dus worden bedongen dat de pachter voor nog andere dan de genoemde personen aansprakelijk is.

Artikel 354

Het eerste lid bepaalt net als het huidige artikel 27 Pachtwet dat de pachter dringende werkzaamheden aan het gepachte door de verpachter moet gedogen (zie ook artikel 7:220 lid 1 BW). In de leden 2 tot en met 5 is de regeling van artikel 30 leden 2 en 3 van de Pachtwet overgenomen in bewoordingen die nauw aansluiten bij die van artikel 348. Krachtens deze leden mag de verpachter alleen maar verbeteringen aan het gepachte aanbrengen met schriftelijke toestemming van de pachter. Stemt de pachter niet toe, dan kan de verpachter machtiging van de grondkamer vragen. De leden 2–5 zijn blijkens artikel 399 van dwingend recht. De leden 2 tot en met 4 van artikel 7:220 BW zijn bij pacht niet op hun plaats.

Artikel 355

Dit artikel bepaalt dat voor onderverpachting de instemming van de verpachter nodig is. Deze bepaling stemt overeen met artikel 32 Pachtwet. De verpachter heeft belang bij de persoon aan wie hij het verpachte ter beschikking stelt. Het is de pachter dan ook niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming onder te verpachten. De regel wijkt af van artikel

7:221 BW, maar vertoont overeenkomst met de regeling van de onderhuur van woonruimte, waar de persoon van de huurder ook van belang is. Voor het afstaan door de pachter van zijn gebruiksrecht aan een derde kan ook de weg van contractsovername (artikel 6:159) worden gevolgd, maar ook deze figuur kan alleen worden gerealiseerd met medewerking van de verpachter.

Artikel 356

De pachter moet door hem ontdekte gebreken of rechtspretenties waarvan hij kennis heeft gekregen, onverwijld melden aan de verpachter, zodat de verpachter eventuele voor zijn rekening komende schade zoveel mogelijk kan beperken. Deze bepaling is ontleend aan artikel 7:222 BW. De regel is ook bij pacht op zijn plaats om onnodige schade voor de verpachter te voorkomen. Laat de pachter de melding na, dan is hij schadevergoeding verschuldigd. De sanctie is uitsluitend schadevergoeding. Niet tijdig melden laat onverlet het recht van de pachter op herstel conform artikel 339 of zijn recht op bijstand door de verpachter bij het bestrijden van de rechtspretentie.

Artikel 357

Deze bepaling ziet op het dulden door de pachter dat op het gepachte kennis wordt gegeven van voorgenomen verkoop, verhuur of verpachting na afloop van de lopende pacht en is ontleend aan artikel 7:223 BW. Het artikel stelt een verplichting buiten twijfel die anders uit artikel 6:248 lid 1 BW zou voortvloeien, voor zover zij niet in het pachtcontract is opgenomen. Dat een uitdrukkelijke bepaling wenselijk is, houdt mede verband met de artikelen 10 en 12 Grondwet, die twijfelachtig maken of de verplichting van de pachter als hier bedoeld zonder wettelijke basis mag worden aanvaard, onderscheidenlijk hem bij overeenkomst kan worden opgelegd. Rekening is gehouden met de mogelijkheid dat de verpachter na afloop van de pacht de zaak niet opnieuw wil verpachten, maar wil verhuren met het oog op een ander gebruik dan ten behoeve van de landbouw.

Artikel 358

De bepaling regelt de verlichting van de pachter om aan het einde van de pacht het gepachte aan de verpachter ter beschikking te stellen. De redactie is ontleend aan artikel 7:224 BW. De pachter moet bij het einde van de pacht de zaak weer «leeg en ontruimd» aan de verpachter ter beschikking stellen. Evenals in artikel 25 lid 2 Pachtwet is evenwel uitdrukkelijk bepaald dat het gepachte «in goede staat» aan de verpachter ter beschikking moet worden gesteld. Het is van belang de indruk te vermijden dat de onder het huidige artikel 25 lid 2 Pachtwet ontwikkelde rechtspraak haar betekenis zou verliezen. Het spreekt vanzelf dat gebreken die voor rekening van de verpachter komen, niet beletten dat de pachter aan zijn verplichtingen uit artikel 358 heeft voldaan. Op dergelijke gebreken kan de verpachter zich immers niet beroepen. Voor gebouwen is een aan het huurrecht ontleende bijzondere bepaling opgenomen. Is een beschrijving van de gepachte gebouwen opgemaakt, dan is de pachter gehouden de gebouwen in dezelfde staat terug te geven waarin ze volgens de beschrijving zijn aanvaard met uitzondering van geoorloofde veranderingen en hetgeen door ouderdom is achteruitgegaan. De bepaling van artikel 7:224 lid 2, tweede zin, BW is voor het geval van pacht te drastisch. De bepaling is van regeland recht, nu zij niet in artikel 399 is opgenomen.

Artikel 359

Deze bepaling is ontleend aan artikel 7:225 BW. Ten aanzien van de verplichting tot teruggave van artikel 358 gelden de gewone regels betreffende toerekenbare tekortkomingen in de nakoming en schadevergoeding. Op één punt is echter net als in het huurrecht een bijzondere regel wenselijk geacht, die meebrengt dat bij te late ontruiming in elk geval een vergoeding ten bedrage van de pacht verschuldigd is.

Artikel 360

Deze bepaling regelt de verplichtingen tussen de opkomende en afgaande pachters. De bepaling is nagenoeg identiek aan artikel 35 Pachtwet en handhaaft het huidige recht op dit punt. De verwijzing naar «het plaatselijk gebruik» is geschrapt, omdat die niet nodig is naast de algemene verwijzing naar de gewoonte in artikel 6:248 lid 1 BW.

Afdeling 8

De overgang van de pacht bij overdracht van de verpachte zaken en het eindigen van de pacht

Artikelen 361 en 362

In deze bepalingen is de regel «koop breekt geen pacht» neergelegd. De redactie is gevolgd van de artikelen 7:226 en 227 BW. De artikelen 7:226 en 227 geven weer wat naar huidige opvatting uit de summiere regel van artikel 7A:1612 BW (koop breekt geen huur) moet worden afgeleid. Artikel 34 Pachtwet beoogt eveneens deze regel weer te geven. De artikelen 361 en 362 brengen derhalve geen materiële wijziging.

Afdeling 9

Pachtoverneming

Artikelen 363–365

Deze artikelen nemen de artikelen 49, 49a en 50 Pachtwet over.

Afdeling 10

Het eindigen van de pachtovereenkomst

Artikel 366

Dit artikel bevat een sterk vereenvoudigde regeling van de materie die thans in artikel 54 Pachtwet is opgenomen. De regeling is ontleend aan die van artikel 7:229 BW betreffende huur. Aan de uitvoerige bepalingen van artikel 54 leden 2–12 Pachtwet is geen behoefte. Het resultaat van artikel 366 lid 1 evenals van artikel 54 lid 1 Pachtwet, is immers dat de erfgenamen van de overleden pachter op hun beurt pachter worden en als zodanig de vorderingen van de artikelen 363 en 364 (artikelen 49 en 49a pachtwet) kunnen instellen. Ook zullen eventuele medepachters van de overledene dit kunnen. De kring van personen die langs deze weg als pachter in aanmerking komt, valt niet volledig samen met de kring van personen vermeld in artikel 54 lid 2 Pachtwet. Maar dat verschil is te verwaarlozen, nu ook de toepassing van artikel 366, derde lid, tot aanwijzing van een nieuwe pachter leidt doordat de rechten uit de pachtovereenkomst aan één van de erfgenamen worden toegedeeld en de verpachter daartegen geen steekhoudende bezwaren heeft.

Ook aan de afzonderlijke bevoegdheid van de verpachter om voortzetting van de pachtovereenkomst door een door hem aan te wijzen pachter of ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen, bestaat geen behoefte. In de eerste plaats kan de verpachter vervanging van de gezamenlijke erfgenamen als pachter door één van hen, tegenhouden, als hij daartegen redelijke bezwaren heeft. Verder moet worden bedacht dat zolang de gezamenlijke erfgenamen pachter zijn, zij ieder voor zich medepachter zijn. Dat brengt mee dat artikel 365 op hen van toepassing is, zodat ook de verpachter kan vorderen dat de medepachter uit de pacht wordt ontslagen, als hij niet meer bij de exploitatie van het gepachte is betrokken. Ten slotte kan de verpachter, als door de dood van de pachter een nieuwe, onvoorziene situatie ontstaat, ontbinding van de pachtovereenkomst vorderen op grond van artikel 6:258 BW.

Het ligt voor de hand dat bij de vraag of de verpachter «redelijke bezwaren» heeft in de zin van artikel 366, derde lid, mede dient te worden gelet op de criteria van de artikelen 363 en 364 voor het geval van pacht-overneming. Ook de vraag of de erfgenaam aan wie de toedeling plaats vindt, tot de in artikel 363 bedoelde kring van personen behoort, is daarbij van belang.

Artikelen 367–373

1. Zoals reeds is aangetekend bij artikel 325 is de regeling in de Pachtwet van verlenging van de pachtovereenkomst door de pachtkamer op een beperkt aantal gronden, vervangen door een regeling die verlenging van de pachtovereenkomst van rechtswege voorop stelt en vervolgens aan de verpachter de bevoegdheid geeft de overeenkomst op een beperkt aantal gronden op te zeggen. Die opzegging doet de pachtovereenkomst eindigen, tenzij de pachter binnen zes weken aan de verpachter bij exploitatie of aangetekende brief mededeelt zich tegen de opzegging te verzetten met opgave van de redenen waarop hij dit verzet grondt. Mocht de pachter van deze bevoegdheid gebruik maken, dan kan de verpachter vorderen dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond bevordert dat de rechter de overeenkomst niettemin op de aangevoerde opzeggingsgrond beëindigt en het tijdstip van ontruiming vaststelt, wat tevens een executoriale titel oplevert om deze ontruiming af te dwingen. Het komt erop neer dat de mededeling van het huidige artikel 36 Pachtwet («stuiting»), wordt vervangen door een opzegging en dat, als de pachter daartegen tijdig en behoorlijk gemotiveerd opkomt de verpachter van de rechter alsnog de gewenste beëindiging kan verkrijgen. Voor wat betreft de bescherming van de pachter komt dit op hetzelfde neer als het huidige recht, nu de gronden waarop de verpachter zich naar huidig recht tegen verlenging kan verzetten, globaal corresponderen met de gronden waarop de verpachter volgens de thans voorgestelde regeling de overeenkomst kan opzeggen en zonodig, beëindiging van de overeenkomst kan vorderen. De verpachter moet, in het geval van het gemotiveerde verzet van de pachter, wel het initiatief nemen om zich tot de rechter te wenden, maar verkrijgt daarmee dan ook tevens een executoriale titel met het oog op de ontruiming, waarvoor thans een afzonderlijke procedure nodig is. Ook maakt de voorgestelde regeling een einde aan de zwevende toestand die naar huidig recht het gevolg is van de situatie dat een verzoek om verlenging wordt afgewezen op een tijdstip dat de overeenkomst waarvan verlenging wordt verzocht, voor de afloop van de procedure al is geëindigd. Volgens artikel 369 lid 1 vindt verlenging van rechtswege plaats tot het tijdstip dat door de rechter voor de beëindiging wordt vastgesteld. Een en ander heeft tot gevolg dat het hier in wezen om een technische stroomlijning van het stelsel van de huidige Pachtwet gaat, dat noch de positie van de pachter, noch die van de verpachter aantast.

De thans voorgestelde regeling sluit in veel opzichten aan bij wat nu reeds

bij huur van bedrijfsruimte geldt ingevolge de artikelen 7:293 tot en met 7:299 BW. Er zijn evenwel een aantal verschillen die ertoe strekken dichter bij het stelsel van de Pachtwet te blijven.

Zo eindigt volgens artikel 369 de pachtovereenkomst in beginsel door de opzegging. Dat is pas anders, wanneer de pachter zich tegen de opzegging verzet door dit verzet tijdig en behoorlijk gemotiveerd bij exploit of aangetekende brief aan de verpachter mede te delen. Bij gebreke van een dergelijk verzet is voor de beëindiging geen procedure nodig. Bij huur van bedrijfsruimte is daarentegen steeds een procedure nodig, zolang de huurder niet uitdrukkelijk schriftelijk met de beëindiging heeft ingestemd. Verder is, voor wat betreft de pacht, met name in artikel 370, aan een soepeler stelsel dan dat van artikel 7:296 de voorkeur gegeven.

In artikel 370 wordt bepaald in welke gevallen de rechter een vordering van de verpachter «kan» toewijzen. Een bepaling in welke gevallen hij de vordering «in elk geval» moet toewijzen, als opgenomen in artikel 7:296 lid 4 ontbreekt in artikel 370. Daarmee wordt tot uiting gebracht dat de rechter in het geval van artikel 370 uiteindelijk naar billijkheid beslist, zoals thans voortvloeit uit de artikelen 38 en 41 lid 1 van de Pachtwet. In verband daarmee is een gedetailleerde regeling als die van de artikelen 43 en 45 niet nodig geacht.

Wel ligt het voor de hand dat de pachtrechter bij zijn oordeel bij de regeling in die artikelen en de op grond daarvan reeds ontwikkelde rechtspraak zal aansluiten. Dat brengt mee dat die rechtspraak door de thans voorgestelde bepaling niet haar betekenis verliest. Zo is de rechter vrij een vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst af te wijzen op grond van het feit dat «door het verlies van het gepachte de grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig zou worden aangetast», zoals de artikelen 41 lid 2 en 43 Pachtwet het uitdrukken. Het ligt voor de hand dat de rechter bij de vraag of aan deze maatstaf is voldaan, zijn huidige rechtspraak voortzet. Hetzelfde geldt voor de vraag welke invloed moet worden toegekend aan het feit dat de vordering wordt ingesteld door een verpachter die pas kort te voren de oorspronkelijke verpachter onder bijzondere titel is opgevolgd. Wat artikel 45 Pachtwet betreft, kan nog worden gewezen op hetgeen hierna bij punt 4 zal worden uiteengezet, mede naar aanleiding van artikel 371 lid 2.

Een bijkomend voordeel van de thans voorgestelde regeling is verder dat de vordering tot beëindiging van de pachtovereenkomst een dagvaardingsprocedure is. Aldus worden de complicaties vermeden die aan de huidige verzoekschriftprocedure tot verlenging zijn verbonden. Daardoor kunnen in de nieuwe regeling een procedure tot beëindiging van de pachtovereenkomst en eventuele procedures betreffende overneming van de pacht of uitoefening van het voorkeursrecht gezamenlijk worden behandeld, wanneer tussen deze procedures samenhang bestaat. Verwezen moge worden naar Asser-Snijders 5 II B, pacht, nrs. 170–171.

2. De gronden waarop de pachtovereenkomst kan worden opgezegd en waarop als de pachter niet in de beëindiging toestemt, een vordering tot beëindiging kan worden gebaseerd, zijn a) tekort schieten van de pachter in de bedrijfsvoering of de nakoming van zijn verplichtingen, b) dringend eigen gebruik, c) redelijke belangenafweging, d) redelijk aanbod nieuwe pachtovereenkomst en e) een grond voor ontbinding krachtens artikel 277. De gronden onder a en b zijn ontleend aan de artikelen 39 en 41 Pachtwet. Zij corresponderen met artikel 7:296 lid 1 onder a en b voor wat betreft de huur van bedrijfsruimte. In de bepaling onder b zijn evenwel de in artikel 41 Pachtwet gebruikte woorden «in de rechte lijn» vervangen door: in de eerste graad. Die laatste uitdrukking wordt in artikel 7:296 lid 1 onder b gebruikt. De verpachter komt derhalve geen beroep op dringend eigen gebruik toe als zijn grootouders of kleinkinderen het verpachte duurzaam in gebruik willen nemen. Deze behoren immers wel tot de bloedverwanten in de rechte lijn, maar niet tot die in de eerste graad. Deze bepa-

ling laat daarmee het belang van de pachter bij verlenging van de pacht prevaleren boven dat van grootouders en kleinkinderen van de verpachter.

3. Artikel 370 lid 1 onder c bepaalt dat de rechter de vordering kan toewijzen na een redelijke belangenafweging. Het artikel volgt daarmee artikel 7:296 lid 3 BW in verband met artikel 38 en 41 lid 2 Pachtwet.

4. Nieuw is artikel 370 lid 1 onder d. Ook voor de huur van bedrijfsruimte is een bepaling als artikel 370 lid 1 onder d opgenomen; zie artikel 7:296 lid 4 onder c BW. Nu het aanbod al door de pachtkamer op redelijkheid wordt getoetst, is goedkeuring door de grondkamer in dit geval niet nodig.

Het gaat hier in wezen om een uitwerking van de meer algemene opzeggingsgrond van artikel 370 lid 1 onder c. Het artikel neemt onder meer de functie over van artikel 45 Pachtwet, dat de pachtkamer de bevoegdheid geeft de pachtovereenkomst te verlengen voor een kortere tijd dan de wettelijke termijnen van zes en twaalf jaren. Het aanbod voor een nieuwe overeenkomst kan immers bestaan uit een overeenkomst voor een korte tijd, maar wellicht overigens identiek. Dat kan met name redelijk zijn in geval van «bijzondere omstandigheden» als bedoeld in artikel 325 lid 4 en lid 6. In artikel 371 lid 2 wordt met dit geval uitdrukkelijk rekening gehouden. Voor de toelichting bij die bepaling zie men hierna punt 5.

Daarnaast kan worden gedacht aan het geval dat door na de oorspronkelijke overeenkomst naar voren gekomen omstandigheden wenselijk is gebleken dat in de overeenkomst een nadere regeling betreffende het gebruik van de grond of bescherming van bepaalde natuurwaarden wordt opgenomen. Indien de overeenkomst oorspronkelijk niet een dergelijke regeling bevatte, kan de overeenkomst niet worden gewijzigd op grond van artikel 326, dat slechts «herziening» van reeds gemaakt bedingen toestaat. Is de door de verpachter voorgestelde regeling redelijk, dan kan langs de weg van de onderhavige bepaling de pachter worden bewogen die regeling alsnog te aanvaarden.

Artikel 370 lid 1 onder e correspondeert met artikel 40 van de Pachtwet.

5. Artikel 371 lid 1 correspondeert met artikel 7:298 BW. Dit lid geeft de pachter nog een termijn van een maand om een redelijk aanbod van de verpachter tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst alsnog te aanvaarden.

Het tweede lid bevat een nadere bepaling voor het geval dat het aanbod een overeenkomst betreft voor een kortere duur dan die van artikel 325 lid 1. De bepaling sluit aan bij artikel 325 lid 4, eerste zin. De pachtkamer dient bij de aanvraag of het aanbod als redelijk kan worden aangemerkt, voor wat betreft de duur de maatstaf van die eerste zin toe te passen. Artikel 325 lid 4, tweede en derde zin, en de leden 6 en 7 zijn van overeenkomstige toepassing. Daaruit vloeit voort dat, als de pachter het aanbod aanvaardt, de aldus tot stand gekomen overeenkomst wegens zijn korte duur niet meer van rechtswege wordt verlengd, maar nog wel door de rechter kan worden verlengd op de grond dat de bijzondere omstandigheden die de korte duur rechtvaardigen zich niet hebben voorgedaan en zich ook niet meer overdoen. Betreft het aanbod een overeenkomst voor de duur van minder dan een jaar en wordt deze overeenkomst door de pachter aanvaard, dan is in het geheel geen verlenging meer mogelijk, zoals voortvloeit uit de overeenkomstige toepassing van artikel 325 lid 7.

6. Artikel 372 lid 1 correspondeert met artikel 7:296 lid 5 BW en bepaalt dat de rechter die instemt met beëindiging tevens het tijdstip van ontruiming vast stelt. Artikel 372 lid 2 correspondeert met artikel 7:297 BW en

bepaalt dat de rechter in geval er gebouwen moeten worden ontruimd vergoeding van verhuiskosten kan toekennen. Het is niet wenselijk geacht de pachter steeds aanspraak te geven op de verhuiskosten van zijn bedrijf. Wat redelijk is, zal afhangen zowel van de aard van de opzeggingsgrond als de omstandigheden van het geval. Het ligt derhalve voor de hand om hier aan de rechter de nodige vrijheid te laten.

7. Artikel 373 komt overeen met artikel 44 Pachtwet en artikel 7:299. De verpachter is schadevergoeding verschuldigd als de wil om het verpachte persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen of om de landbouwbestemming te ontnemen in werkelijkheid ontbrak.

Artikel 374

Deze bepaling stemt overeen met artikel 47 Pachtwet.

Artikel 375

Deze bepaling opent de mogelijkheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de grond dat de pachter 65 jaar is geworden. Zo ook artikel 38a Pachtwet.

Het tweede lid regelt de materie van artikel 38a lid 2 Pachtwet. Te bedenken valt dat de termijn waartegen de verpachter kan opzeggen krachtens artikel 367 lid 2 één jaar bedraagt. De termijn van drie maanden waarbinnen de pachter zijn vordering tot indeplaatsstelling moet instellen, voorkomt dat de duur van de pachtovereenkomst door de pachter kan worden opgerekt door pas kort voor de dag waartegen is opgezegd, tot het instellen van zijn vordering over te gaan. De vraag welke leeftijd een kind, stiefkind, of pleegkind dient te hebben, kan aan de rechter worden overgelaten.

Volgens het derde lid zijn de artikelen 369–372 niet van toepassing, zodat de opzegging de pachtovereenkomst van rechtswege doet eindigen. Het heeft geen zin hier rechterlijke tussenkomst te eisen, nu hoogstens geschil over de leeftijd van de pachter kan ontstaan.

Artikel 376

Deze bepaling regelt de ontbinding van de pachtovereenkomst in geval de pachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen. De ontbinding kan slechts op vordering door de rechter worden uitgesproken. Voor die ontbinding is alleen plaats, indien de tekortkoming gezien haar ernst zulks rechtvaardigt. Dat volgt uit artikel 6:265 lid 1 BW. In de bepaling worden twee tekortkomingen genoemd die in ieder geval ontbinding rechtvaardigen.

Verwezen moge worden naar artikel 55 Pachtwet en artikel 7:231 BW, die dezelfde materie regelen. De leden 2 en 3 van artikel 7:231, gericht op drugsoverlast, zijn bij pacht niet nodig. Wel is in bekorte vorm de regeling van artikel 55 leden 2 tot en met 5 Pachtwet behouden. Een regel als die van lid 2 is ook opgenomen in artikel 7:280 BW betreffende huur van woonruimte. Men lette erop dat lid 2 spreekt van «op verlangen» van de pachter en niet, zoals artikel 55 Pachtwet van «op verzoek van de pachter». Het gaat hier niet om een verzoekschriftprocedure, maar om een verlangen van de pachter, dat deze in de ontbindingsprocedure naar voren dient te brengen.

Artikel 377

De onderhavige bepaling regelt de ontbinding van de pachtovereenkomst bij wijziging van de bestemming in het algemeen belang, de materie van

de artikelen 51 en 52 Pachtwet. Te denken valt aan een tussentijdse ontbinding van een lang lopende pacht. De verpachter kan ontbinding van de pachtovereenkomst vorderen, als hij het verpachte niet langer voor de landbouw wil bestemmen en deze nieuwe bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang. Als dit belang meebrengt dat het land aan de landbouw onttrokken wordt, moet de pachter wijken. Aangezien de pachter daardoor zijn recht op gebruik verliest, heeft hij recht op schadevergoeding. De regels over schadeberekening van artikel 52 Pachtwet zijn overgenomen in de leden 3–9.

Afdeling 11

Het voorkeursrecht van de pachter

Artikelen 378–384

De regeling van het voorkeursrecht is in technisch opzicht vereenvoudigd, maar in essentie gehandhaafd.

De materie van de artikelen 56a tot en met 56d Pachtwet wordt samengevat in de nieuwe artikelen 378 en 379. De nieuwe redactie beoogt zowel verduidelijking als vereenvoudiging van het stelsel. In het bijzonder is tot uiting gebracht dat, indien verpachter en pachter het niet eens worden over de prijs, het de verpachter vrij staat het verpachte te verkopen aan een derde tegen een prijs die gelijk is aan of hoger is dan de waarvoor hij het verpachte aan de pachter heeft aangeboden. Dat maakt mogelijk dat de verpachter het verpachte kan verkopen tegen de marktwaarde, hetzij aan de pachter, hetzij aan een derde, indien de pachter niet van voorkeursrecht gebruik wil maken. De pachter wordt beschermd doordat ingevolge artikel 378 lid 5 de verkoop gedurende een jaar niet mag geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in artikel 378 lid 2 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Evenals thans blijft de verpachter bevoegd zich tot de grondkamer te wenden met het verzoek het verpachte te taxeren, uitgaande van de marktwaarde, zulks in overeenstemming met artikel 56c Pachtwet; men zie artikel 379. Aldus kan de verpachter onzekerheid omtrent de marktwaarde opheffen.

In artikel 380 onder a tot en met f zijn de uitzonderingen op het voorkeursrecht opgenomen, die thans zijn te vinden in artikel 56e Pachtwet. Toegevoegd is de uitzondering onder f, waarmee tegemoet is gekomen aan de wensen van de praktijk, die reeds zijn besproken onder Algemeen sub 2. Artikel 380 lid 2 komt overeen met artikel 56e lid 2 Pachtwet.

Artikel 56f is overgenomen in artikel 381. De bepaling is in zoverre vereenvoudigd dat de processuele regels van de leden 2 tot en met 7 worden overgebracht naar de bepaling die thans is opgenomen in artikel 90 Pachtwet, welke bepaling zal worden overgebracht naar de Uitvoeringswet grondkamers. Hetzelfde geldt voor de twee laatste zinnen van lid 2. In de Uitvoeringswet horen immers de regels thuis betreffende de eisen waaraan een verzoek aan de grondkamer dient te voldoen, wil het ontvankelijk zijn. Artikel 56h kan vervallen, omdat een boete als daar bedoeld, de verpachter er niet van zal weerhouden om zijn verplichtingen niet na te komen (verwezen moge worden naar Asser-Snijders, nr. 290, waar wordt gezegd dat van deze boete geen effect is te verwachten). Niet-nakoming door de verpachter van zijn verplichtingen met betrekking tot het voorkeursrecht zal wanprestatie opleveren jegens de pachter. De pachter kan dan schadevergoeding vorderen. Tevens kan de pachter de verkrijger uit onrechtmatige daad aanspreken indien deze met de verpachter heeft samengespannen teneinde het voorkeursrecht te frustreren en vorderen dat de zaak aan hem wordt overgedragen.

In artikel 382 is de bepaling van artikel 56g Pachtwet opgenomen.

Artikel 383 neemt in een aangepaste vorm de bepaling van artikel 43 lid 5

Pachtwet over. De thans gebezigde redactie is afgestemd op de regeling van de artikelen 367 tot en met 373, maar leidt tot een overeenkomstig resultaat als artikel 43 lid 5 doet.

Artikel 384 bevat de regeling die thans in artikel 56i Pachtwet is te vinden. Opmerking verdient nog dat het voorkeursrecht niet van toepassing is in geval van pacht van geringe oppervlakten (artikel 395), teeltpacht (artikel 396) en geliberaliseerde pacht (artikel 397). In artikel 378 is voorts in overeenstemming met artikel 56a onder d pachtwet bepaald dat het voorkeursrecht alleen toekomt aan de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor tenminste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een korte duur doch nadien voor tenminste zes jaren is verlengd, zulks op grond van het bepaalde in artikel 325 lid 6.

Afdeling 12

Bijzondere pachtovereenkomsten

In deze afdeling zijn de bepalingen betreffende bijzondere pachtovereenkomsten samengebracht, die thans over de hele Pachtwet zijn verspreid. Men zie de artikelen 4a, 19a, 58, 62–64, 69, 70 en 70a–70g van die wet. Bovendien zijn soms in één artikel meer uiteenlopende pachtvormen geregeld, die weinig met elkaar te maken hebben. In de thans voorgestelde afdeling zijn de betreffende bepalingen alle terug te vinden, maar overzichtelijkheidshalve verdeeld over afzonderlijke paragrafen per bijzondere pachtvorm.

Paragraaf 1

Verpachting door openbare lichamen

Artikelen 385–387

Deze bepalingen nemen de regeling van de artikelen 62–64 Pachtwet over. Artikel 385 onder b is aangepast aan de opzeggingsregeling van de artikelen 369 en volgende.

Paragraaf 2

Verpachting binnen reservaten

Artikelen 388–394

In deze artikelen worden de artikelen 70a–70e Pachtwet overgenomen met dien verstande dat de regeling van de verlenging in artikel 70d is aangepast aan de opzeggingsregeling van artikel 367–372; men zie met name het bepaalde in artikel 391.

De leden 10 en 11 van artikel 5 Pachtwet betreffende de zogenaamde «gevoelige gebieden» zijn niet overgenomen. Het spreekt van zelf dat verplichtingen «die noodzakelijk zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van op het land aanwezige waarden van natuur en landschap», mits zij inpasbaar zijn in de agrarische bedrijfsvoering, niet buitensporig zijn in de zin van artikel 319, eerste lid, onder b, zeker niet als daarvoor ook nog een vergoeding betaald wordt. De bepaling, zoals zij nu luidt, wekt de indruk alsof alle verplichtingen die niet uitsluitend het landbouwbelang betreffen alleen al daarom buitensporig zijn. Die indruk kan beter worden vermeden.

Paragraaf 3

Pacht van geringe oppervlakte

Artikel 395

Dit artikel neemt de bepaling van artikel 58 Pachtwet over.

Paragraaf 4

Teeltpacht en geliberaliseerde pacht

Artikel 396

Dit artikel neemt de regeling over van artikel 70f leden 1–4. De tweede zin van lid 3 is vervangen door twee zinnen die hetzelfde duidelijker uitdrukken. De huidige verwijzingen naar de artikelen 88, 92 en 103 Pachtwet leiden immers tot hetzelfde resultaat.

Artikel 397

1. Dit artikel is het resultaat van het overleg met de praktijk, dat hiervoor onder Algemeen sub 2 is besproken.

Het in het artikel neergelegde stelsel bouwt voort op het bepaalde in het huidige artikel 70f leden 5 tot en met 10 Pachtwet, waarin een aantal belangrijke bepalingen betreffende de reguliere pacht (pachtprijs, bescherming van de pachter ter zake van de continuïteit van de overeenkomst, voorkeursrecht) buiten toepassing wordt verklaard. Het onderhavige artikel 397 wijkt daarvan in verschillende opzichten af.

In de eerste plaats geldt niet langer de in artikel 70f lid 6 gestelde eis dat de hier bedoelde pachtovereenkomsten door een zelfde verpachter ter zake van hetzelfde los land kunnen worden aangegaan voor een aaneengesloten periode die ten hoogste twaalf jaren mag bedragen. Deze bepaling sluit uit dat van het liberale regime van artikel 70f leden 5 tot en met 10 door de verpachter voor een aaneengesloten periode van langer dan twaalf jaren gebruik kan worden gemaakt. Deze beperking doet af aan de flexibiliteit die met de onderhavige figuur is bedoeld. Wordt de termijn ter zake van het betrokken los land overschreden, dan brengt dit mee dat op de overeenkomst de bepalingen voor de reguliere pacht onverkort van toepassing zijn, zowel voor wat betreft de pachtprijs als voor wat betreft de bescherming van de pachter ter zake van de continuïteit van de overeenkomst en het voorkeursrecht.

2. Het thans voorgestelde stelsel brengt voor wat betreft de duur van de overeenkomst een tweedeling aan. Het eerste lid betreft overeenkomsten betreffende los land, aangegaan voor een periode van zes jaren of korter. Op deze overeenkomsten is – kort gezegd – hetzelfde regime van toepassing als op de overeenkomsten voor een aaneengesloten periode van ten hoogste twaalf jaren bedoeld in het huidige artikel 70f lid 5 en volgende. Voor deze overeenkomsten geldt derhalve dezelfde mate van contractsvrijheid als in artikel 70f lid 5 en volgende, ook voor wat betreft de pachtprijs. Na het verstrijken van de termijn waarvoor de overeenkomst is aangegaan, zijn partijen bovendien vrij ter zake van het betrokken los land een nieuwe overeenkomst als bedoeld in het eerste lid te sluiten. De regeling van het eerste lid is dan ook op de tweede overeenkomst van toepassing, ook als beide overeenkomsten de termijn van zes jaren overschrijden. Iedere overeenkomst eindigt op het tijdstip dat de termijn waarvoor zij is gesloten, is verstreken. De eventuele overeenkomst is derhalve een nieuwe overeenkomst, ter zake waarvan partijen opnieuw

vrij zijn de inhoud te bepalen, uiteraard behoudens de goedkeuring door de grondkamer, voorgeschreven in artikel 318 en volgende.

Het tweede lid betreft overeenkomsten betreffende los land, aangegaan voor een tijd langer dan zes jaren. Op een dergelijke overeenkomst zijn de bepalingen betreffende de pachtprijsbeheersing wel van toepassing. Buiten toepassing worden immers slechts verklaard de bepalingen betreffende continuïteit van de overeenkomst en betreffende het voorkeursrecht en niet ook de artikelen 319 lid 1 onder a en 327 tot en met 329, 332, 333 en 400. Voor dergelijke overeenkomsten is geen maximum termijn opgenomen. Wel dienen zij voor bepaalde tijd te zijn aangegaan. Doordat voor deze langdurige overeenkomsten het dwingende pachtprijsregime blijft gelden, wordt een belangrijk bezwaar tegen de lange duur weggenomen. Het dwingende pachtprijsregime bevat immers een regeling die een tijdige aanpassing van de pachtprijs gedurende de looptijd van de overeenkomst mogelijk maakt.

3. De regeling brengt mee dat het regime voor de overeenkomsten van de leden 1 en 2 in belangrijke mate is overgelaten aan de contractsvrijheid. Zo kan worden overeengekomen dat de overeenkomst, al of niet op bepaalde gronden, opgezegd kan worden of dat de pachter wel een voorkeursrecht in enigerlei vorm zal toekomen. Bij langdurige pachtovereenkomsten kan zich uiteraard het geval voordoen van onvoorziene omstandigheden. Op grond van artikel 6:258 BW kan dan, zonodig, ontbinding van de overeenkomst worden gevorderd. Daarbij moet worden bedacht dat herziening van bedingen als bedoeld in artikel 326 bij de overeenkomsten bedoeld in artikel 397 niet aan de orde kan komen, nu bij deze overeenkomsten geen sprake kan zijn van de in artikel 326 bedoelde pachttermijn. Een redelijke uitleg brengt in deze omstandigheden mee dat ook artikel 326 lid 4 hier geen beletsel kan vormen om de overeenkomst zonodig ten einde ontbinding te voorkomen, aan de nieuwe omstandigheden aan te passen, zolang het tenminste niet de pachtprijs betreft, die immers krachtens de artikelen 327 e.v. al voor aanpassing vatbaar is en waarvoor dan ook artikel 335 geldt.

4. In de opsomming van niet toepasselijke artikelen in de leden 1 en 2 is wel artikel 325 vermeld, maar niet ook artikel 322, hoewel dit naar artikel 325 verwijst. Het spreekt vanzelf dat artikel 322 slechts van toepassing, voor zover dat met de uitsluiting van artikel 325 te verenigen is. Met name het eerste zinsdeel van artikel 322 lid 1 geldt ook voor de onderhavige pachtvormen. Deze uitleg stemt overeen met die van het huidige artikel 70 f lid 5 Pachtwet. Het daar niet uitgesloten artikel 9 is toepasselijk, voor zover de buitentoepassingverklaring van artikel 12, waarnaar artikel 9 verwijst, zulks toelaat.

5. Voordat een pachtovereenkomst als bedoeld in de leden 1 en 2 afloopt, zullen partijen zich ieder moeten beraden of zij met dezelfde wederpartij een nieuw pachtcontract ter zake van het los land willen sluiten, zodat het gebruik daarvan door de pachter kan worden voortgezet. De eisen van redelijkheid en billijkheid, bedoeld in artikel 6:248 BW, brengen mee dat zij elkaar dan tijdig over hun eventuele voornemens inlichten, zodat voor pachter en verpachter voldoende tijd overblijft om hetzij een andere wederpartij te zoeken, hetzij te onderhandelen over een nieuwe pachtovereenkomst waarbij het gebruik van het land door de pachter wordt voortgezet.

6. De leden 3 en 4 komen overeen met artikel 70f leden 9 en 10 Pachtwet. Hetgeen daar is bepaald behoort hier ook te gelden. Artikel 70f lid 7 is niet overgenomen. Dat lid houdt verband met de onder het huidige recht bestaande noodzaak door middel van een kadastrale kaart te doen vaststaan op welk stuk los land de overeenkomst betrekking

heeft, zulks in verband met de eis dat de verpachter ter zake van hetzelfde stuk los land slechts eenmaal van de mogelijkheden van artikel 70f lid 5 en volgende gebruik kan maken. In het thans voorgestelde artikel vervalt die eis echter.

7. Het is duidelijk dat de onderhavige regeling in de eerste plaats van belang is voor agrarische ondernemers die hun thans bestaande bedrijf willen uitbreiden. Zij zullen los land kunnen bijpachten, ongeacht of de reeds bij hen in gebruik zijnde hoeve of grond is gepacht dan wel in eigendom of erfpacht is verkregen. Zijn zij reeds pachter, dan vinden zij, voor wat betreft de reeds bij hen in gebruik zijnde hoeve en grond, hun bescherming in de regels betreffende reguliere pacht, vervat in de voorgaande afdelingen van deze titel. Bijpachten van los land op de voet van artikel 397 brengt daarin geen verandering.

Deze bescherming geldt niet voor de startende agrarische ondernemer. Een zodanige ondernemer zal in de eerste plaats een hoeve, al of niet met los land, in de zin van artikel 313 dienen te verwerven. Dat kan in beginsel door het sluiten van een pachtovereenkomst, maar ook door verkrijging in eigendom of erfpacht door middel van koop. Artikel 397 geldt hiervoor niet, zodat in geval van pacht voor de hoeve de regels voor de reguliere pacht, vervat in de voorgaande afdelingen, gelden. Daarnaast kan afzonderlijk los land worden gepacht. Als de verpachter daarvoor geen reguliere pachtovereenkomst wenst, kan de verpachting plaats vinden op de voet van artikel 397.

Deze stand van zaken is niet bezwaarlijk. De beginnende agrarische ondernemer is volledig vrij te bepalen of hij onder de hiervoor weergegeven regeling een landbouwbedrijf wil starten. Zijn onderhandelingspositie is derhalve fundamenteel anders dan die van de zittende pachter van een bestaand bedrijf, die voor wat betreft zijn bestaan van de door hem reeds gesloten pachtovereenkomst afhankelijk is en die daarbij vastzit aan reeds gedane investeringen en die soms uitsluitend kan pachten wat in de naaste omgeving van zijn bedrijf beschikbaar is. Dat doet zich bij startende agrarische ondernemers niet voor. Deze behoeven dan ook slechts de bescherming die een reguliere pachtovereenkomst met betrekking tot de hoeve met bijbehorend los land in de zin van artikel 313 leden 1 en 3 hun biedt.

8. Voor wat betreft het in de opsomming opgenomen artikel 313 lid 2 moge verwezen worden naar deze memorie bij artikel 313.

Artikel 398

Dit artikel komt overeen met het huidige artikel 70g Pachtwet.

Afdeling 13

Dwingend recht

In deze afdeling zijn de bepalingen samengebracht die aangeven in welk opzicht de onderhavige titel van dwingend recht is. De belangrijkste bepaling is die van artikel 399, corresponderend met artikel 57 Pachtwet, waarin wordt opgesomd van welke bepalingen van de Pachtwet bij overeenkomst afgeweken kan worden. Anders dan artikel 57 Pachtwet geeft artikel 399 een opsomming van de bepalingen waarin juist *niet* kan worden afgeweken, met name niet «ten nadele van de pachter».

In eerste plaats past deze opzet beter in het stelsel van het BW, waarin overeenkomsten in beginsel aanvullend van aard zijn en dus, als dwingend recht op zijn plaats is, die dwingende aard uitdrukkelijk moet worden voorgeschreven. In de tweede plaats sluit de formulering van artikel 399 aan bij die van artikel 3:40 lid 2 BW. Door de woorden «niet ten nadele van

de pachter» wordt aangegeven dat het hier bepalingen betreft die ter bescherming van de pachter strekken, zodat bedingen die in strijd komen met de in artikel 399 opgesomde artikelen niet nietig zijn, maar vernietigbaar van de zijde van de pachter. Op deze vernietigbaarheid zijn de artikelen 3:49 tot en met 3:56 BW van toepassing. Dit stelsel stemt overeen met wat ook elders in het BW geldt, in het bijzonder ook in het huurrecht. Men zie voor huur van bedrijfsruimte artikel 7:291 BW en voor huur van woonruimte bijv. de artikelen 7:240, 241 en 282. In de artikelen 400–402 is daarentegen sprake van nietigheid, die door beide partijen zowel als derden kan worden ingeroepen. In die artikelen is dat dan ook met zoveel woorden uitgedrukt.

Artikel 399

Dit artikel is hiervoor bij deze paragraaf reeds toegelicht. De opgesomde bepalingen leiden voor wat betreft de omvang van het terrein waarop dwingend recht geldt tot een overeenkomstig resultaat als dat van de opsomming van artikel 57 Pachtwet.

Artikel 400

Dit artikel bevat de regel van artikel 14 lid 1 Pachtwet.

Artikel 401

Dit artikel neemt artikel 61 Pachtwet over.

Artikel 402

Dit artikel neemt artikel 71 Pachtwet over.

Afdeling 14

Slotbepalingen

In deze afdeling zijn twee artikelen opgenomen die andere overeenkomsten dan pacht betreffen, maar waarvan het aanbeveling verdient ze in de onderhavige titel op te nemen.

Artikel 403

Dit artikel bevat de regeling van artikel 59 pachtwet.

Artikel 404

Dit artikel handhaaft artikel 65 Pachtwet betreffende de zetboer.

Artikelen II en III

Algemeen

1. De artikelen 116–154 Pachtwet zijn sterk verouderd. Ze zijn voorts na de inwerkingtreding van de Pachtwet in 1958 niet of nauwelijks aan nieuwe wetgeving aangepast. Artikel 121 bevat bijv. nog een verwijzing naar artikel 123 dat niet meer bestaat, en artikel 145 geeft een antieke bepaling, die is geïnspireerd door een reeds lang afgeschafte versie van de Wet RO. De artikelen 146–153 betreffende verzoekschriften stammen uit een periode dat nog geen algemene regeling van de verzoekschriftprocedure in het WBRv was te vinden. Maar sinds 1971 is deze procedure daar

behoorlijk geregeld. Er is geen reden waarom in pachtzaken een eigen, ouderwetse regeling zou moeten blijven gelden.

Opmerking verdient daarbij nog dat het belang van de verzoekschrift-procedure in pachtzaken in de Pachtwet sterk is afgenomen (zie Asser-Snijders nrs. 170–171) en in de thans voorgestelde titel 7.5 BW nog verder afneemt. Maar dat wil niet zeggen dat een verzoekschriftprocedure in pachtzaken is *uitgesloten*. Gewezen kan worden op het verzoek van artikel 345 lid 3. Verder kunnen verzoeken in pachtzaken worden gegrond op de artikelen 186 en 202 WBRv.. Een voorlopig getuigenverhoor en een voorlopig deskundigenbericht kunnen ook een pachtzaak betreffen.

Belangrijk is voorts dat in 2001 het hele procesrecht is herzien. Deze regeling die tal van verbeteringen brengt, behoort zoveel mogelijk ook in pachtzaken te gelden, mede voor wat betreft de gemoderniseerde algemene regels betreffende (on)bevoegdheid, verwijzing naar de wel bevoegde rechter, de vatbaarheid voor hoger beroep, enz.

Ten slotte verdient opmerking dat de oorspronkelijke regeling uit 1958 inmiddels een soort gatenkaas is geworden. Zo vervielen reeds de artikelen 115, 117, 119, 120, 121a–123, 126, 131, 137 en 138 Pachtwet. Ook dat is een teken dat algehele herziening van dit deel van de Pachtwet geboden is.

2. Uitgangspunt blijft de nu bestaande bevoegdheid van de pachtkamers van de rechtbanken en de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem. Daarom verdient het de voorkeur de bijzondere procesregels voor de pachtkamer bij elkaar te houden in een afzonderlijke titel te weten, een nieuwe titel 16 van het derde boek van het WBRv. De opzet van deze titel is dat de algemene regels van het wetboek ook in pachtzaken gelden, voor zover daarvan in deze titel niet wordt afgeweken; zie het voorgestelde artikel 1019r lid 1, overeenkomend met artikel 136 Pachtwet, maar iets algemener geformuleerd.

3. Die formulering brengt bijv. mee dat in pachtzaken ook cassatie mogelijk wordt. Dat ligt voor de hand nu in die zaken ook de algemene regels van overeenkomstenrecht en verbintenissenrecht van toepassing zijn en de pachtovereenkomst van titel 7.5 voorts in belangrijke mate is aangepast aan de recente regeling van huur, waaronder ook de huur van bedrijfsruimte, in titel 7.4 BW. Ook het nu voorgestelde procesrecht komt zoveel mogelijk overeen met de gewone regels van het WBRv. Het is moeilijk te aanvaarden, ook met het oog op uniformiteit van rechtspraak, dat in al deze zaken wel cassatie, maar in pachtzaken niet cassatie zou open staan. De artikelen 133 en 134 Pachtwet vervallen daarom met als gevolg dat ingevolge artikel 1019r lid 1 in verbinding met artikel 398 en 426 WBRv cassatie niet langer is uitgesloten.

Ook de artikelen 78–81 Wet op de rechterlijke organisatie zijn van toepassing. Daarbij verdient artikel 80 bijzondere aandacht, nu het cassatie van vonnissen van de kantonrechter beperkt tot bepaalde cassatiegronden, beperkter dan de algemene van artikel 79. Artikel 80 is ook op de pachtkamers van de rechtbanken van toepassing, nu artikel 1019r lid 2 bepaalt dat die pachtkamers in de plaats treden van de kantonrechter, tenzij uit de wet anders voortvloeit. Dit «tenzij» doet zich hier niet voor.

4. De artikelen 118, 121, 124 en 125 Pachtwet betreffen geen procesrecht, maar behoren tot de materie die voor rechterlijke ambtenaren is geregeld in de Wet rechtspositie rechterlijke ambtenaren. Voor zover het betreft de gewone leden van de pachtkamers is dus aan een bijzondere regeling geen behoefte. Anders ligt het voor de «deskundige leden» van de pachtkamers bij de rechtbanken en van het gerechtshof, die niet zonder meer met rechterlijke ambtenaren gelijk te stellen zijn, maar wel op een aantal punten aan dezelfde regels gebonden behoren te zijn. In afwachting van de herziening van de Wet rechtspositie rechterlijke ambtenaren en de

gevolgen daarvan voor de artikelen 66 en 70 Wet op de rechterlijke organisatie, waar de positie van de deskundige leden van de ondernemingskamer en de kamer voor het kwekersrecht zijn geregeld, worden genoemde bepalingen voorlopig ondergebracht in de Wet op de rechterlijke organisatie.

5. De artikelen 116–154 Pachtwet zijn aan het slot van de bijgevoegde transponeringstabel verwerkt.

Artikel II

Artikel 1019j

Deze bepaling voegt de artikelen 128 en 129 samen in één bepaling. De bepaling van artikel 128 onder e is opgegaan in artikel 1019j onder a.

Artikel 1019k

De bepaling sluit aan bij de artikelen 72–73 WBRv. Pachtkamers en gewone rechters behoren in geval van onbevoegdheid naar de wel bevoegde rechter cq pachtkamer te kunnen verwijzen. De huidige regeling die tot niet-ontvankelijkheid leidt, als men de zaak ten onrechte bij de pachtkamer aanbrengt, is onnodig formalistisch. Men lette erop dat dat reeds uit artikel 1019q lid 1 volgt dat onder meer de artikelen 69–71, 74–76 en 110 WBRv. van toepassing zijn.

Artikelen 1019l en 1019m

In deze bepalingen is de soepele regeling van artikel 94 leden 2–4 overgenomen. Het ligt voor de hand die regels ook hier toe te passen, zodat geen onnodige splitsing optreedt van wat beter samen kan worden beoordeeld. In verband met de bijzondere absolute bevoegdheid van de pachtkamer, is op dit punt niet volstaan met een verwijzing naar artikel 1019q, maar duidelijkheidshalve een uitdrukkelijke bepaling opgenomen.

Artikel 1019n

Artikel 154 Pachtwet moet hier worden gehandhaafd. Ook die bepaling gaat in wezen om een bevoegdheidskwestie.

Artikel 1019o

Het artikel betreft de materie van artikel 132 Pachtwet. Uit artikel 1019q lid 1 vloeit voort dat het hoger beroep van vonnissen van de pachtkamers voor het overige wordt beheerst door de artikelen 332 e.v. en het hoger beroep van de beschikkingen van de pachtkamers door de artikelen 358 e.v..

Artikel 1019p

Dit artikel neemt artikel 135 Pachtwet over.

Artikel 1019q

Het eerste lid beoogt een iets ruimer geformuleerde versie van 136 Pachtwet te zijn. Het gaat niet alleen om de «behandeling» van de zaak, maar om alle regels van procesrecht en ook om bijv. de artikelen 78–81 Wet op de rechterlijke organisatie (beroep in cassatie). Het tweede lid correspondeert met artikel 139 Pachtwet. De vermelding van de artikelen 117, 177, eerste lid, 180, vijfde lid, en 230, derde lid,

betreft gevallen dat niet de pachtkamer optreedt, maar de voorzitter van de pachtkamer als unus, d.w.z. de kantonrechter als zodanig. In deze gevallen treedt de pachtkamer dus niet «in de plaats van de kantonrechter».

De artikelen 96–97 worden buiten toepassing verklaard. Voor wat betreft artikel 96, deze bepaling betreffende de kantonrechter als «vrederechter» past niet goed bij de gespecialiseerde pachtkamers. Wat artikel 97 betreft, deze bepaling zou m.i. de bijzondere bevoegdheid van de pachtkamer te veel aantasten. Als ik goed zie, zou toepassing van artikel 97 immers kunnen leiden tot berechting van een pachtzaak door de gewone rechter, als zij in reconventie wordt aangebracht en zij nauw samenhangt met de vordering in conventie.

Artikel 98 wordt niet uitdrukkelijk genoemd omdat deze bepaling naar haar aard niet van toepassing is

Artikel 1019r

Lid 1 komt overeen met artikel 140 Pachtwet en lid 2 met artikel 143 pachtwet. De eerste bepaling maakt het mogelijk op eenvoudiger wijze dan volgens artikel 201 WBRv. een bezichtiging ter plaatste te bevelen. Anders dan artikel 201 eist, is daarvoor geen vonnis van de Pachtkamer nodig.

De bepaling van het tweede lid houdt rekening met het feit dat het Pachthof geen lokale rechter is, zodat bezichtiging op elke plaats in Nederland noodzakelijk kan zijn. De kosten kunnen daarom aanzienlijk hoger oplopen dan in geval van een bezichtiging door de lokale pachtkamer in eerste aanleg.

Artikel 1019s

Het betreft hier materie van artikel 142a Pachtwet, maar die bepaling is veralgemeend overeenkomstig de artikelen 15 lid 4 en 16 lid 5 WBRv. Het eerste lid brengt mee dat ook een deskundig lid van de pachtkamer rechter-commissaris kan zijn. De bepaling geldt derhalve, anders dan artikel 142a pachtwet, zowel voor de pachtkamers bij de rechtbank als voor die bij het Gerechtshof.

Artikel 1019t

Hier is artikel 144 Pachtwet overgenomen. Aan het artikel is een zesde lid toegevoegd, dat rekening houdt met de mogelijkheid dat tegen de uitspraak van de pachtkamer beroep in cassatie wordt ingesteld.

Artikel 1019u

Zie artikel 146 lid 3 Pachtwet. Zoals onder algemeen sub 1 al uiteengezet, kunnen de verouderde bepalingen van de artikelen 146 leden 1 en 3 en 147–153 vervallen. De artikelen 261–291 zijn dan van toepassing krachtens artikel 1019d lid 1, zulks in de schaarse gevallen dat in pachtzaken de verzoekschriftprocedure van toepassing is.

Artikel 1019v

Zie artikel 141 Pachtwet.

Artikel III

Onderdeel A

1. De bepalingen van de artikelen 116–125 Pachtwet betreffende de

rechtspositie van de deskundige leden van de pachtkamer en hun plaatsvervangers worden in dit artikel overgebracht naar de Wet op de rechterlijke organisatie. Overwogen is deze bepalingen over te brengen naar de Wet op de rechtspositie rechterlijk ambtenaren, waarvan thans een herziening wordt voorbereid. Omdat de inhoud daarvan nog niet vaststaat, is er de voorkeur aan gegeven deze bepalingen althans voor de komende tijd in de Wet op de rechterlijke organisatie onder te brengen, zulks naar voorbeeld van bijv. artikel 66 lid 2 van die wet.

2. Het voorgestelde artikel 48a komt overeen met artikel 116 Pachtwet. De minimumleeftijd van artikel 116 lid 2 Pachtwet is geschrapt, nu ook de Wet rechtspositie rechterlijk ambtenaren geen minimumleeftijd meer kent.

3. Artikel 48b lid 1 komt overeen met artikel 118 Pachtwet. In de bepaling is mede een verwijzing naar artikel 46e Wet rechtspositie rechterlijk ambtenaren opgenomen. Daardoor is geen bijzondere bepaling meer nodig als nu is te vinden in de artikelen 121 en 125 lid 3, voor zover naar artikel 121 verwijzend. Artikel 46e zelf maakt voldoende duidelijk wie «de nodige waarschuwing» moet doen. Die waarschuwing is een «disciplinaire maatregel». Er bestaat geen behoefte aan een in de wet geregelde tussenfiguur die – zoals artikel 121 Pachtwet meebrengt – bestaat in een mondelinge waarschuwing die nog geen disciplinaire maatregel is, maar waarover het deskundige lid moet worden gehoord.

4. Artikel 48b leden 2 en 3 komen overeen met de artikelen 124 en 127 Pachtwet.

Onderdeel B

Artikel 69a komt overeen met artikel 125 Pachtwet. Ook hier is de minimumleeftijd geschrapt.

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
C. P. Veerman

TRANSPONERINGSTABEL

Pachtwet	Titel 7.5
1 lid 1 onder a	
1 lid 1 onder b	312
1 lid 1 onder c	313 lid 1
1 lid 1 onder d	311
1 lid 1 onder e	314
1 lid 2–4	313 lid 2–4
1 lid 5–6	
2 lid 1	317 lid 1
2 lid 2	318 lid 1
2 lid 3	318 lid 2
3	327 lid 1
4	327 lid 2
4a	393
5 lid 1–7	319
5 lid 10–11	
6	320
7	324
8	321
9	322
10	323
11	317 lid 2–4
12	325 leden 1–4
13	328
14 lid 1	400
14 lid 2	329
15	
16	330
17	331
18	332
19 lid 1–4	333
19 lid 5–6	334
19a	394
19b	335
20	336
21	315
22	337 lid 3 en 344
23	337 lid 3
24 lid 1	339 en 341
24 lid 2	340
24 lid 3	
25 lid 1	347
25 lid 2	358
26	339 en 351
27 lid 1	354
27 lid 2	340
28 lid 1–2	352
28 lid 3	353
29	345
30 lid 1 en 3	348
30 lid 2 en 3	354
31	350
32	355
33 en 33a	326
34	361–362
35	360

Pachtwet	Titel 7.5
36 lid 1–2	325 lid 5
36 lid 3	
36 lid 1 en 37–48	367–374
38a	375
49–50	363–365
51–52	377
54	366
55	376
56a–56i	378–384
57	399
58	395
59	403
60	
61	401
62	385
63	386
64	387
65	404
69–70	
70a–70e	388–392
70f en 70g	396–398
71	402
72–114a	Uitvoeringswet Grondkamers
116	48a Wet rechterlijke organisatie
118	48b lid 1 Wet rechterlijke organisatie
121	48b lid 1 Wet rechterlijke organisatie
124	48b lid 2 Wet rechterlijke organisatie
125	69a Wet rechterlijke organisatie
127	48b lid 3 Wet rechterlijke organisatie
128–129	1 019j WBRv.
130	1 019l lid 2 WBRv.
132	1 019o lid 1 jo 332 e.v. WBRv.
133–134	
135	1 019p WBRv.
136	1 019q lid 1 WBRv.
139	1 019q lid 2 WBRv.
140	1 019r lid 1 WBRv.
141	1 019v WBRv.
142	1 019o lid 2 WBRv..
142a	1 019s WBRv.
143	1 019r WBRv.
144	1 019t WBRv.
145	
146 leden 1 en 2 en 147–153	1 019q lid 1 jo 261–291 WBRv.
146 lid 3	1 019u WBRv.
154	1 019n WBRv.
157–192	

Titel 7.5	Pachtwet
311	1 lid 1 onder d
312	1 lid 1 onder b
313 lid 1	1 lid 1 onder c
313 leden 2–4	1 leden 2–4
314	1 lid 1 onder e
315	21
316	–
317 lid 1	2 lid 1
317 leden 2 en 3	11 leden 1 en 2
318	2 leden 2 en 3
319	5 leden 1–7
320	6
321	8
322	9
323	10
324	7
325 leden 1–4	12
325 lid 5	36 leden 1–2
326	33 en 33a
327	3 en 4
328	13
329	14 lid 2
330	16
331	17
332	18
333	19 leden 1–4
334	19 leden 1–6
335	19b
336	20
337	22, 23
338	–
339	24 lid 1, 26
340	24 lid 2
341	24 lid 1
342	–
343	–
344	22
345	29
346	–
347	25 lid 1
348	30 leden 1 en 3
349	–
350	31
351	26
352	28 leden 1–2
353	28 lid 3
354	30 leden 2 en 3
355	32
356	–
357	–
358	25 lid 2
359	–
360	35
361	34
362	34
363–365	49–50

Titel 7.5	Pachtwet
366	54
367–374	36 lid 1 en 37–48
375	38a
376	55
377	51–52
378–384	56a–56i
385	62
386	63
387	64
388	70a
389	70b
390	70c
391	70d
392	70e
393	4a
394	19a
395	58
396	70f leden 1–4
397	70f leden 5–10
398	70g
399	57
400	14 lid 1
401	61
402	71
403	59
404	65

WBRv.	Pachtwet
1019j	128–129
1019k	
1019l	130
1019m	
1019n	154
1019o	132
1019p	135
1019q	136 en 139
1019r	140 en 143
1019s	142a
1019t	144
1019u	146 lid 3
1019v	141

Wet rechterlijke organisatie	Pachtwet
48a	116
48b lid 1	118 en 121
48b lid 2	124
48b lid 3	127
69a	125