

Pachtrecht

TEKST & COMMENTAAR

**De tekst van Titel 5 van Boek 7 van het BW en aanverwante regelgeving,
voorzien van commentaar**

A.H.T. Heisterkamp

oud-raadsheer Hoge Raad der Nederlanden

W.L. Valk

advocaat-generaal bij de Hoge Raad der Nederlanden

Zesde druk

 Wolters Kluwer

Deventer 2020

VOORWOORD BIJ DE ZESDE DRUK

Deze zesde druk van T&C Pachtrecht gaat uit van de stand van de regelgeving per 1 januari 2020. Vanzelfsprekend is ook nieuwe rechtspraak en literatuur verwerkt, uiteraard met de beknoptheid die de serie Tekst & Commentaar kenmerkt. Afsluitdatum wat betreft rechtspraak en literatuur was in principe 1 november 2019. In de drukproef kon nog worden verwerkt HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034.

Hoewel aan deze uitgave grote zorg is besteed, kunnen bij het gebruik ervan fouten en/of tekortkomingen aan het licht komen. Redactie en uitgever stellen het zeer op prijs indien de gebruiker hen van gebleken onnauwkeurigheden op de hoogte brengt. Ook overigens houden zij zich aanbevolen voor suggesties ter verbetering van deze uitgave. U kunt schrijven naar de uitgever, Postbus 23, 7400 GA Deventer, of mailen naar TekstCommentaar@wolterskluwer.com. Voor het laatste nieuws over Tekst & Commentaar kunt u [@TekstCommentaar](https://twitter.com/TekstCommentaar) volgen op Twitter.

Rozendaal/Den Haag, januari 2020

A.H.T. Heisterkamp

W.L. Valk

INHOUD

(* met commentaar)

	Voorwoord	V
	Lijst van afkortingen	IX
	Burgerlijk Wetboek Boek 7*	1
Titel 5	Pacht	1
Afdeling 1	Algemene bepalingen	4
Afdeling 2	Vorm van de pachtovereenkomst	16
Afdeling 3	Goedkeuring van de pachtovereenkomst	21
Afdeling 4	Duur van de pachtovereenkomst	34
Afdeling 5	Pachtprijs	40
Afdeling 6	Verplichtingen van de verpachter	48
Afdeling 7	Verplichtingen van de pachter	60
Afdeling 8	Overgang van de pacht bij overdracht van de verpachte zaken	80
Afdeling 9	Pachtoverneming	83
Afdeling 10	Het eindigen van de pachtovereenkomst	88
Afdeling 11	Het voorkeursrecht van de pachter	112
Afdeling 12	Bijzondere pachtovereenkomsten	125
§ 1	Verpachting door openbare lichamen	125
§ 2	Verpachting binnen reservaten	128
§ 3	Pacht van geringe oppervlakten	134
§ 4	Teeltpacht en geliberaliseerde pacht	135
Afdeling 13	Dwingend recht	145
Afdeling 14	Slotbepalingen	148
	Bijlagen	151
	Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (Titel 3)	153
	Uitvoeringswet grondkamers*	157
	Uitvoeringsbesluit pacht	191
	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Boek 3 Titel 16)*	205
	Pachtprijzenbesluit 2007*	221
	Uitvoeringsregeling pacht	261
	Trefwoordenregister	275
		VII

Burgerlijk Wetboek Boek 7

TITEL 5

Pacht

[Inleidende opmerkingen]

1. Totstandkoming. De regeling van Titel 5 van Boek 7 is per 1 september 2007 in werking getreden. De regeling bouwt in sterke mate voort op de per dezelfde datum vervallen Pachtwet. Het rapport 'Ruimte voor Pacht' (januari 2000) pleitte voor een vergaande liberalisering van de pacht, maar werd vooral aan pachterszijde slecht ontvangen. Ook een voorontwerp dat de regering voor advies aan diverse organisaties toezond (juni 2004), kreeg veel kritiek. In november 2004 bereikten min of meer alle betrokken organisaties een akkoord over de inhoud van een nieuwe regeling van de pacht. Dat akkoord ging uit van handhaving van de regels van de Pachtwet, met enkele correcties. Titel 5 Boek 7 kan men beschouwen als een uitwerking van bedoeld akkoord, zij het ook dat de wetgever in verband met de inpassing in het Burgerlijk Wetboek op diverse punten van het stelsel van de Pachtwet is afgeweken en veelal aansluiting heeft gezocht bij de regeling van de huur.

2. Reguliere pacht en geliberaliseerde pacht. Er zijn diverse pachtvormen, waarvan de belangrijkste de zogenaamde reguliere pacht en de geliberaliseerde pacht zijn. De wettelijke regeling neemt de reguliere pacht tot uitgangspunt, met een afwijkende regeling voor de andere pachtvormen (art. 7:385 e.v.), waaronder de geliberaliseerde pacht (art. 7:397). Belangrijke kenmerken van reguliere pacht zijn: goedkeuring door de grondkamer is vereist (art. 7:318); er gelden gereguleerde pacht prijzen (art. 7:327); er bestaat voor de pachter het zogenaamde continuatierecht, wat wil zeggen dat verlenging van de overeenkomst van rechtswege plaatsvindt (art. 7:325 lid 5), behoudens opzegging zonder verzet van de pachter of beëindiging door de rechter (art. 7:367 e.v.); er bestaat een mogelijkheid van pachtoverneming (art. 7:363-364); en bij vervreemding van het gepachte heeft de pachter een voorkeursrecht, tenzij het een 'veilige verpachter' betreft (art. 7:378 e.v.). In geval van geliberaliseerde pacht bestaat er geen continuatierecht, is pachtoverneming niet mogelijk en heeft de pachter geen voorkeursrecht. Prijsstoetsing vindt alleen plaats indien de geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van meer dan zes jaar is aangegaan.

3. Samenhang met huur. Het onderscheidend verschil met huur is dat bij pacht ingebruikgeving geschiedt ter uitoefening van de landbouw. De regeling van de pacht heeft ondanks de overbrenging naar het Burgerlijk Wetboek in vele opzichten haar eigen trekken behouden, waarbij onder meer de rol van de grondkamers (aant. 4 en 5) opvalt.

Tegelijk heeft de wetgever in verschillende opzichten inhoudelijk aansluiting gezocht bij de regeling van de huur, vooral wat betreft de verplichtingen van de verpachter (art. 7:336 e.v.), de verplichtingen van de pachter (art. 7:346 e.v.) en wat betreft het einde van de pachtvereenkomst (art. 7:366 e.v.).

4. Toezicht door de grondkamer. Een belangrijk kenmerk van de regeling van de pacht is de rol van de grondkamer en van de Centrale Grondkamer, welke colleges hun grondslag vinden in de Uitvoeringswet grondkamers. Pachtvereenkomsten behoeven de goedkeuring van de grondkamer (art. 7:318), met uitzondering van pachtvereenkomsten betreffende los land niet groter dan één hectare (art. 7:395), en teelpachtvereenkomsten, die alleen ter registratie behoeven te worden ingezonden (art. 7:396 lid 2). Ook tijdens de looptijd van de pachtvereenkomst spelen de grondkamers in verschillende opzichten een rol, onder meer wat betreft de herziening van de tegenprestatie (art. 7:333), het verlenen van machtigingen wat betreft het aanbrengen van veranderingen in de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte (art. 7:348) en wat betreft het voorkeursrecht (art. 7:380 lid 2).

5. Geschilbeslechting door pachtkamers en grondkamers. Het overgrote deel van de geschillen in pachtzaken behoort tot de competentie van de pachtkamers bij de rechtbanken en in hoger beroep van de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem-Leeuwarden, locatie Arnhem, met de mogelijkheid van cassatie. In een veel kleiner deel van die geschillen zijn de grondkamers bevoegd en in hoger beroep de Centrale Grondkamer, die een personele unie vormt met de pachtkamer van het gerechtshof (art. 11 Uitvoeringswet grondkamers). Uit de bepalingen van art. 7:311 e.v. volgt in welke gevallen de grondkamers bevoegd zijn. Die bevoegdheid volgt steeds rechtstreeks uit de desbetreffende bepaling, bijvoorbeeld doordat is bepaald dat de pachter aan de grondkamer een machtiging kan vragen (art. 7:348 lid 2) (zicht op de gevallen waarin de grondkamers bevoegd zijn, krijgt men door raadpleging van art. 17-21 Uitvoeringswet grondkamers, waarin voor elk van die gevallen de wijze van indiening van het verzoek wordt bepaald). De bevoegdheid van de pachtkamers van de rechtbanken wordt in art. 1019j Rv omschreven. De rolverdeling tussen pachtkamers en grondkamers is zodanig dat de beslechting van rechtsvragen aan de pachtkamers is opgedragen, zij het ook dat die rechtsvragen bij wijze van 'voorvraag' ook bij het werk van de grondkamers aan de orde kunnen komen. Omdat de pachtrechter uiteindelijk over de bedoelde rechtsvraag beslist, kunnen complicaties ontstaan bij een voorafgaande beantwoording in andere zin door de grondkamer. Zulke complicaties kunnen worden voorkomen doordat de grondkamer hetzij haar beslissing aanhoudt tot de pachtrechter heeft geoordeeld, hetzij voorwaardelijke beslissingen geeft, namelijk voor het geval de voorvraag in de ene dan wel in een andere zin dient te worden beslist (Centrale Grondkamer 16 februari 2010, GP 11.616; TvAR 2010/5605 (Stricker/Gort)). Intussen beperkt de taak van de grondkamers – anders dan die van de pachtkamers – zich niet tot geschilbeslechting. Vergelijk aant. 4 voor het door de grondkamers op de pachtpraktijk uitgeoefende toezicht. Geschilbeslechting door de grondkamers wordt zelfs veelal beschouwd als een 'oneigenlijke taak' van die kamers. Vergelijk *Houwing/Heisterkamp*, nr. 609 (overeenkomend met Module Pacht en landelijk gebied, hoofdstuk IV Pw, aant. 1.4). Voor de bewijskracht en rechtskracht van beschikkingen van de grondkamer, vergelijk *T&C Pachtrecht*, commentaar op art. 34 Uitvoeringswet grondkamers en *Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/22*.

6. Toekomst van het pachtrecht. Min of meer algemeen is het inzicht dat het huidige pachtrecht niet werkelijk voldoet en dus niet toekomstbestendig is (onder meer G.M.F. Sniijders, 'Vragen over pacht', Preadvies 2012, TvAR 2012, p. 57 e.v.). De agrarische praktijk keert zich meer en meer van het pachtrecht af, wat zich uit als zogenaamde grijze en zwarte pacht (grijs: wel op schrift gestelde maar door partijen welbewust niet naar de grondkamer gezonden overeenkomsten; zwart: mondelinge pacht met het beding dat de gang naar de pachtrechter niet is toegelaten). Los daarvan leidt het naast elkaar bestaan van reguliere pacht en geliberaliseerde pacht tot een niet te verdedigen rechtsongelijkheid, waarbij de reguliere pacht in feite functioneert als overgangsrecht zonder einddatum voor pachtovereenkomsten die zijn gesloten in een periode waarin geliberaliseerde pacht (en haar voorganger, de eenmalige pacht van art. 70f lid 5 Pw (oud)) nog niet bestonden (W.L. Valk, 'Waarom er wat moet gebeuren', TvAR 2012, p. 210 e.v.). Knelpunten blijken ook uit de *Evaluatie pachtregelgeving* van D.W. Bruil van maart 2014 (*Kamerstukken I* 2013/14, 30448, G), welke evaluatie de nadruk legt op het belang van het stimuleren van duurzaam grondgebruik. **Akkoord van Spelderholt.** In de zomer van 2014 is onder leiding van W.L. Valk, G.M.F. Sniijders en H.A. Verbakel-van Bommel tussen vertegenwoordigers van belangenorganisaties van pachters en verpachters een akkoord bereikt over een vernieuwing van het pachtrecht. In feite was sprake van een deelakkoord, omdat geen overeenstemming bestond over het overgangsrecht met betrekking tot de herziening van de pachtprijs door de grondkamer. Over het stelsel en de inhoud van het nieuwe pachtrecht waren de vertegenwoordigers het wel volledig eens. De kern van het akkoord was het loslaten van de prijstoetsing bij (nieuwe) reguliere pachtovereenkomsten en het invoeren van een toetsing op verzoek van 'flexibele pachtovereenkomsten' als opvolger van de huidige geliberaliseerde pacht. Deze flexibele pacht zou ook mogelijk worden met betrekking tot een hoeve en agrarische gebouwen. Teelpacht zou blijven bestaan. Verder voorzag het akkoord in een nieuwe pachtvorm: loopbaanpacht. Vergelijk met betrekking tot het akkoord W.L. Valk, G.M.F. Sniijders en H.A. Verbakel-van Bommel, TvAR 2014, p. 307 e.v. Het akkoord kwam op losse schroeven te staan omdat de FPG zich verzette tegen (de wijze van) prijstoetsing van flexibele pacht. Vervolgorleg tussen de initiatiefnemers en de belangenorganisatie heeft in het voorjaar van 2016 geleid tot een eindakkoord, waarbij echter niet alle pachtersorganisaties partij zijn. Het Eindakkoord van Spelderholt kent een zeer ruim overgangsrecht wat betreft de pachtprijs van bestaande reguliere pachtovereenkomsten en een alternatieve vorm van prijstoetsing van flexibele pacht. Zie W.L. Valk, G.M.F. Sniijders en H.A. Verbakel-van Bommel, TvAR 2016, p. 230 e.v. **Standpunt Minister van Landbouw.** De Minister van Landbouw heeft een conceptwetsvoorstel tot herziening van het pachtrecht aangekondigd. Belangrijke elementen van dat voorstel zullen zijn: 1. de maximale termijn van kortdurende geliberaliseerde pacht (art. 7:397 lid 1) wordt geschrapt; 2. de aldus ontstane vorm van langdurige pacht wordt de nieuwe standaard; 3. ontmoediging van kortdurende pacht; 4. vergroting van mogelijkheden voor verpachters tot het stellen van eisen aan het bodembeleid van de pachter; 5. de huidige reguliere pacht blijft grotendeels ongewoond (alles *Kamerstukken II* 2018/19, 27924, 73).

AFDELING 1

Algemene bepalingen

Artikel 311

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

[26-04-2007, Stb. 163, i.w.tr. 01-09-2007/kamerstukken 30448]

[Definitie pacht]

1. Algemeen. Het artikel geeft een definitie van pacht en bepaalt aldus het toepassingsgebied van de bepalingen van de titel. Voor de kwalificatie als pacht zijn de inhoud van de door partijen overeengekomen rechten en verplichtingen beslissend en niet de benaming die partijen aan hun rechtsverhouding hebben gegeven (Hof Arnhem-Leeuwarden 7 oktober 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:7719, TvAR 2015/5799 (*Van Santen/Merbis*)). Niet van belang is of partijen ook daadwerkelijk de bedoeling hadden de overeenkomst onder de regeling van pacht te laten vallen. Waar het om gaat, is of de overeengekomen rechten en verplichtingen voldoen aan de wettelijke omschrijving van de pachtovereenkomst (HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034 en Hof Arnhem 27 januari 2009, LJN BH3138, TvAR 2009/5523 (*Schiphorst/Bruggink*)). Volgens HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034 moet de zojuist bedoelde vraag naar de kwalificatie van de overeenkomst worden onderscheiden van de – daaraan voorafgaande – vraag welke rechten en verplichtingen partijen zijn overeengekomen. Die vraag dient te worden beantwoord aan de hand van de Haviltexmaatstaf. Nadat de rechter met behulp van die maatstaf de inhoud van de overeenkomst – dat wil zeggen de wederzijdse rechten en verplichtingen – heeft vastgesteld (uitleg), kan hij beoordelen of die overeenkomst de kenmerken heeft van een pachtovereenkomst (kwalificatie). Ook de motieven van partijen zijn in beginsel niet van belang. De omstandigheid dat de eigenaar de onroerende zaak slechts ter beschikking heeft gesteld om de wederpartij te helpen en niet heeft gewild dat de overeenkomst onder de regeling van de pacht zou vallen, belet dus niet dat van pacht sprake is. Bescherming van de verpachter tegen misbruik van zijn hulpvaardigheid zal in dit soort gevallen kunnen voortvloeien uit de toetsing door de grondkamer aan de algemene belangen van de landbouw (art. 7:319 lid 1 onderdeel e), of uit toepassing van het wilsgebrek misbruik van omstandigheden (art. 3:44) dan wel de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid (zie art. 7:317, aant. 5). **Gemengde overeenkomsten.** Voorstelbaar is dat sprake is van pacht, ook al is tegelijkertijd sprake van een andere benoemde overeenkomst. In dat geval zijn de voor elk van beide benoemde overeenkomsten gegeven bepalingen in beginsel naast elkaar op de overeenkomst van toepassing (art. 6:215). Hiermee in overeenstemming is dat de rechtspraak het mogelijk acht dat een overeenkomst van maatschap tevens pacht oplevert (aant. 2 onder b). Veelal zullen de wettelijke definities echter elementen kennen die elkaar uitsluiten. Zo lijkt zich bezwaarlijk voorstelbaar dat een overeenkomst die een arbeidsovereenkomst is tevens pacht oplevert, omdat de voor een arbeidsovereenkomst kenmerkende gezagsverhouding (art. 7:610) zich niet verdraagt met de exploitatievrijheid die verondersteld wordt door het element 'in gebruik verstrekken' in de definitie van pacht. Vergelijk *Asser/Snijders &*

Valk 7-III 2016/59. Art. 6:215 heeft als neveneffect dat de regeling van de pacht niet kan worden ontdoken door in de overeenkomst mede elementen van andere bijzondere overeenkomsten op te nemen (MvT, *Kamerstukken II 2005/06, 30448, 3*, p. 11-12). Dit laatste mag niet zo worden opgevat dat op een gemengde overeenkomst die een pachtelement bevat, stéeds de pachtregering van toepassing is. Voor zover bepalingen, geldend voor de onderscheiden soorten overeenkomsten, niet met elkaar te verenigen zijn, dient door uitleg van de gemengde overeenkomst te worden beoordeeld welke bepaling (bepalingen) in het concrete geval dient (dienen) te prevaleren. In voorkomend geval kan dit ertoe leiden dat bepalingen van dwingend (pacht)recht buiten toepassing moeten worden gelaten (zie HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405, NJ 2017/336 (*Groeneveld/Staat*) met betrekking tot huur). **Stelplicht en bewijslast.** Overeenkomstig de hoofdregel van art. 150 Rv draagt de partij die zich op de rechtsgevolgen van een pachtovereenkomst beroept, de stelplicht en bewijslast met betrekking tot de feiten waaruit het bestaan van die overeenkomst volgt. Dat geldt ook indien het betreft een ontruimingsvordering van de eigenaar; de eigenaar behoeft dus niet te bewijzen dat de gedaagde partij de onroerende zaak zonder recht of titel in gebruik heeft (vergelijk met betrekking tot huur: HR 30 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1185, NJ 2017/286 (*Vrolijk/De Best*)).

2. Elementen. a. Overeenkomst. Pacht is een verbintenis-scheppende overeenkomst (art. 6:213) en dus geen beperkt recht (art. 3:81). Dat betekent onder meer dat verpachting door een niet-eigenaar geldig is (beschikkingsbevoegdheid is geen geldigheidsvereiste), al zal de verpachter die geen eigenaar is en ook niet op grond van een beperkt recht of op grond van zijn verbintenisrechtelijke positie als huurder of pachter bevoegd is om de onroerende zaak aan een derde in gebruik te verstrekken, mogelijk tekort moeten schieten in de nakoming van zijn verbintenis om het verpachte ter beschikking van de pachter te stellen (art. 7:336), omdat de eigenaar of iemand anders met een beter recht dan de verpachter die terbeschikkingstelling verhindert. Dat pacht een verbintenis-scheppende overeenkomst is, neemt niet weg dat de regeling van de pacht, evenals die van huur, goederenrechtelijke trekken vertoont, met name in art. 7:361-362 ('koop breekt geen pacht'). **Totstandkoming en vorm.** Op de totstandkoming van pachtovereenkomsten zijn de gewone regels van aanbod en aanvaarding (art. 6:217 e.v.) en van rechtshandelingen (art. 3:32 e.v.) van toepassing. Art. 7:317 bepaalt dat de pachtovereenkomst, evenals de pachtwijzigings- en pachtbeëindigingsovereenkomst, schriftelijk moet worden aangegaan, maar aan het ontbreken van die vorm verbindt de wet niet de nietigheid of vernietigbaarheid van de overeenkomst, maar enkel diverse andere rechtsgevolgen (art. 7:317, aant. 2). Aan de omstandigheid dat partijen een overeenkomst niet op schrift hebben gesteld, komt bij de kwalificatievraag geen betekenis toe; die vraag wordt uitsluitend bepaald door de inhoud van de overeenkomst, dus de wederzijdse rechten en verplichtingen (HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034). **Overeenkomstige toepassing op zakelijke genotsrechten.** De bepalingen betreffende pacht zijn van overeenkomstige toepassing in geval van zakelijke genotsrechten met betrekking tot hoeven of los land die voor 25 jaar of korter dan wel voor onbepaalde tijd worden gevestigd (art. 7:399d). **Pacht en gemeenschap.** De omstandigheid dat partijen deelgenoten zijn van een gemeenschap die de onroerende zaak omvat, sluit niet de mogelijkheid uit dat tussen hen een pachtverhouding bestaat. Voor de vraag of dat het geval is, zijn de (kenbare) bedoelingen van partijen bepalend (Hof Arnhem 16 juni 2009, LjN B18652, TvAR 2009/5532 (*Heldens/Heldens*)), zij het ook dat de kwalificatie als pachtovereenkomst

(in plaats van als gebruiksregeling in de zin van art. 3:169 BW) niet spoedig voor de hand zal liggen. Zie Hof Arnhem-Leeuwarden 21 maart 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:2326, TvAR 2017/5907 (*Aan den Boom/Aan den Boom-Nielissen c.s.*) en vergelijk Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/63. **b. In gebruik verstrekken.** Van pacht is slechts sprake indien het gebruik is afgestaan, hetgeen onder meer veronderstelt dat de pachter een zekere vrijheid toekomt wat betreft de wijze waarop hij het gepachte exploiteert. Dit eenvoudige uitgangspunt leidt wat betreft de afbakening ten opzichte van andere overeenkomsten dan pacht in de praktijk tot veelal lastige vragen. Bij de beantwoording ervan komt het aan op, zoals het hof dat pleegt te formuleren, 'het overeengekomen gebruik, zoals geworden en goedgevonden' (Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/78). Volgens HR 31 oktober 2008, LjN BF0473, NJ 2009/486; TvAR 2009/5496 (*Erdkamp c.s./DLO*) moet worden uitgegaan van hetgeen partijen bij de totstandkoming van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan, mede in aanmerking genomen de wijze waarop partijen aan de overeenkomst uitvoering hebben gegeven. Het feitelijk gebruik is dus niet beslissend, maar het door partijen beoogde gebruik (Hof Arnhem-Leeuwarden 19 november 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:8764, TvAR 2014/5775 (*Meulman/Bonte*)). **Gras op stam.** Verkoop van te velde staand gewas, bijvoorbeeld 'gras op stam', is geen pacht, ook al moet de koper het gewas zelf oogsten. Dat wordt anders indien de 'koper' niet alleen het gewas oogst, maar ook andere werkzaamheden verricht of doet verrichten en/of het teeltrisico draagt, zodanig dat in feite niet de 'verkoper' maar de 'koper' de onroerende zaak exploiteert. 'Verkoop' van gras op stam en het toestaan van naweide door vee van de 'koper' bij eenzelfde overeenkomst levert pacht op (Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/68); bijvoorbeeld Hof Arnhem 13 december 2005, Agr.r. 2006/5373 (*Evers/Van Dooren*). **Naweide.** Een overeenkomst waarbij na de grasoogst weidegang wordt toegestaan (naweide) is, indien een tegenprestatie is overeengekomen, pacht. Ten onrechte is de bijzondere regeling van art. 69 lid 1 Pw vervallen. Vergelijk art. 7:325, aant. 4 onder a en Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/70. **Teeltcontracten.** Geen pacht leveren de zogenaamde teeltcontracten op: de eigenaar van de onroerende zaak verplicht zich om op zijn land door de wederpartij ter beschikking gesteld zaad voor deze te vermeerderen of daarmee een voor deze bestemd gewas te kweken, al dan niet tegen een vaste, van het oogstresultaat onafhankelijke prijs. Van een teeltcontract in plaats van pacht kan ook sprake zijn indien de wederpartij en niet de eigenaar het land bewerkt, mits de exploitatievrijheid ontbreekt, die voor het in het artikel bedoelde 'in gebruik verstrekken' kenmerkend is (Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/71; Hof Arnhem 8 februari 1982, Agr.r. 1985/3886; AA 1985/558 (*Hopman & Zonen/Blokker*)). Indien echter de eigenaar aan de wederpartij opdracht geeft om tegen betaling zijn land te bewerken, volgens een door deze wederpartij bepaald bouwplan, waarbij de eigenaar de aldus voortgebrachte gewassen vervolgens tegen een hoger bedrag aan de wederpartij verkoopt en ter beschikking stelt, is wél van pacht sprake (Hof Arnhem 27 december 1994, Agr.r. 1995/4773 (*Amev Levensverzekering/De Kruijf*)). **Inscharing.** Onderscheid moet worden gemaakt tussen het ter beschikking stellen van land aan de wederpartij opdat deze zijn vee kan weiden (pacht) en het ter inscharing aannemen van vee van derden in het kader van de exploitatie van de onroerende zaak door de eigenaar zelf (geen pacht). In de praktijk is het onderscheid tussen beide veelal lastig te maken. Indien de partij die dieren 'ter inscharing' aanbiedt vrij is wat betreft het aantal dieren en een vast bedrag betaalt ongeacht dat aantal, zal spoedig niet van inscharing maar van pacht sprake zijn (*Houwing/Heisterkamp*, nr. 65 en de daar genoemde rechtspraak). Genuanceerder: Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/69. **Bedrijfsleider of zetboer.**

De werknemer (bijv. bedrijfsleider) in het agrarisch bedrijf van de eigenaar die zijn loon geheel of gedeeltelijk in de vorm van een aandeel in de opbrengst ontvangt, is geen pachter, zolang de eigenaar een beslissende stem heeft wat betreft het gebruik van de onroerende zaak. Wordt dit laatste anders, dan kan van pacht sprake zijn (*Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/74*). In verband met vrees van de wetgever voor ontduiking van de dwingendrechtelijke regeling van de pacht, behoeft volgens de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever de aanstelling van een zetboer de goedkeuring van de grondkamer (art. 7:399e), ook al is zij nog juist geen pacht. In de grondkamerpraktijk lijkt die bepaling echter een dode letter. **Medegebruik.** Ook het overeengekomen gebruik van een gedeelte van de onroerende zaak is pacht (aant. 2 onder c). Maar is ook pacht het overeengekomen gedeeltelijk gebruik van die zaak (of van een deel ervan), in die zin dat bepaalde gebruikaspecten door de eigenaar zijn 'uitbedongen'? Voor zover de uitbedongen gebruikaspecten niet essentieel zijn voor landbouwkundig gebruik (bijv. het jachtrecht, en ook het aftichelen van de grond volgens Hof Arnhem 8 mei 1972, P 1973, 3114), sluit het medegebruik door de eigenaar pacht in ieder geval niet uit. De rechtspraak onder de Pachtwet (oud) is er steeds vanuit gegaan dat de overeenkomst waarbij slechts het medegebruik wordt gegund, in die zin dat de eigenaar ook zelf de onroerende zaak voor een landbouwkundig doel in gebruik heeft, geen pacht is, omdat aan de wederpartij niet het volledige, exclusieve gebruik is gegund (*Houwing/Heisterkamp*, nr. 91, overeenkomend met Module Pacht en landelijk gebied, art. 1 Pw, aant. 1.8; Hof Arnhem 1 oktober 2002, *Agr.r. 2004/5208 (Postel/Gilbers)*). Het is de vraag of deze opvatting naar huidig recht stand zal kunnen houden, mede in het licht van de samenhang met de regeling van de huur, waarbinnen gedeeld gebruik niet als een beletsel voor huur wordt gezien (zie art. 7:201, aant. 2 onder b). Voor nuanceringen, vergelijk *Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/72*. **Maatschap.** De omstandigheid dat tussen partijen een maatschap bestaat, sluit niet uit dat tevens sprake kan zijn van pacht en dat op grond daarvan de wettelijke regeling van de pacht toepassing dient te vinden. Dat aan alle elementen van de definitie van art. 7:311 is voldaan is echter op zichzelf niet beslissend; inhoud en strekking van de overeenkomst zijn bepalend (Hof Arnhem-Leeuwarden 7 juli 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:5127, *TvAR 2016/5830 (Vrenken/Meevis)*). In het eenduidige geval dat de ene maat de grond inbrengt en de andere maat degene is die de grond gebruikt, zal zeker van pacht sprake zijn (vergelijk MvT, *Kamerstukken II 2005/06*, 30448, 3, p. 12). **Gebruiksruil.** Indien partijen ter uitoefening van de landbouw elkaar over en weer een onroerende zaak in gebruik verstrekken (gebruiksruil, in de praktijk ook wel aangeduid als 'ploegruil'), waarbij het gebruik van de ene zaak de tegenprestatie is voor het gebruik van de andere zaak, is volgens Hof Arnhem 23 november 2010, *LJN BP7695 (Bemelmans/Gemeente Sittard-Geleen)* sprake van twee pachtovereenkomsten waarbij partijen over en weer elkaars verpachter en pachter zijn. Deze beide pachtovereenkomsten vormen volgens het hof samenhangende rechtsverhoudingen, omdat zij zodanig verband met elkaar houden dat wijzigingen die intreden in de ene pachtovereenkomst (bijv. een beëindiging van het gebruik) mogelijk gevolgen behoren te hebben voor de andere pachtovereenkomst. Voor de vraag of dat het geval is en tot welke rechtsgevolgen dit moet leiden (bijv. een heronderhandelingsplicht), zijn volgens het hof de aard van de overeenkomsten, de gedragingen van partijen en de verwachtingen die zij over en weer van elkaar mochten hebben en de overige feiten en omstandigheden van het geval van belang, een en ander onverminderd de toepasselijkheid van de (grotendeels dwingendrechtelijke) wettelijke regeling van de pacht. Ook in geval van gebruiksruil brengt het eenzijdig afzien door de

verpachter van de overeengekomen tegenprestatie (dus beëindiging van het gebruik van de aan hem verpachte zaak) niet zonder meer met zich dat de pachtovereenkomst eindigt. Het eindigen van de ene pachtovereenkomst is wel een argument van gewicht voor beëindiging van de andere pachtovereenkomst, welk argument meeweegt in het kader van de belangenafweging als bedoeld in art. 7:370 lid 1 onderdeel c (Hof Arnhem-Leeuwarden 24 februari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:1300, TvAR 2016/5823 (*Van der Velds/Maatschap Darwinkel-Timmer*)). **c. Een onroerende zaak of een gedeelte daarvan.** Pacht kan uitsluitend een onroerende zaak betreffen. Ook onzelfstandige onderdelen van die onroerende zaak kunnen het voorwerp van pacht zijn, zoals een gedeelte van een stalruimte of een gedeelte van een perceel bouw- of grasland. Art. 7:313 onderscheidt de pacht van een hoeve, van los land en van gebouwen, waaraan deels verschillende rechtsgevolgen verbonden zijn, maar in alle gevallen is sprake van pacht. **Pacht of huur van een gebouw.** Indien alleen een gebouw in gebruik is gegeven en dit gebouw behalve voor agrarische ook zeer wel voor niet-agrarische doeleinden kan worden gebruikt, is het onderscheid tussen pacht en huur lastig te maken. In de rechtspraak is met name van belang geacht of het gebouw in typisch agrarisch gebied ligt of althans voor landbouwkundig gebruik is ingericht (bijvoorbeeld Hof Amsterdam 24 juni 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2476, TvAR 2014/5778). Indien dat niet het geval is (bijv. een opslagloods) is volgens Hof Arnhem 23 juli 1984, *Agr.r.* 1984/383 (*Kolenberg/Plukkel*) beslissend of het volledige gebruik voor landbouwkundige doeleinden wordt afgestaan en dit meer omvat dan het gebruik dat ook buiten de landbouw, bijvoorbeeld door handelaars en loonwerkers, van de onroerende zaak (in het geval *Kolenberg/Plukkel*: opslagruimte) wordt gemaakt. Hiertegenover staat Hof Arnhem 8 juli 2003, *Agr.r.* 2005/5256 (*Dooge/Van der Have*) waar voldoende werd geacht dat voor de verpachter voorzienbaar was dat het gebouw dienstbaar zou zijn aan de uitoefening van de landbouw door pachter. Zie voor deze kwestie *Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/89*. Vergelijk voorts het commentaar op art. 7:313. **d. Ter uitoefening van de landbouw.** Art. 7:312 omschrijft nader wat onder 'uitoefening van de landbouw' moet worden verstaan, namelijk elke tak van bodemcultuur, mits bedrijfsmatig uitgeoefend. Bij de kwalificatie van de overeenkomst komt het aan op het door partijen beoogde gebruik, en niet om het feitelijke gebruik, hetzij bij de aanvang van het gebruik, hetzij later; het gaat er om waartoe partijen zich tegenover elkaar hebben verbonden. Eventueel zal het feitelijke gebruik bij de aanvang van de pacht tot de vaststelling van de partijbedoeling kunnen bijdragen, namelijk in zoverre dat feitelijk gebruik destijds voor de wederpartij kenbaar was (Hof Arnhem-Leeuwarden 19 november 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:8764, TvAR 2014/5775 (*Meulman/Bonte*)). Niet de eis mag worden gesteld dat met bedrijfsmatig gebruik uitdrukkelijk is ingestemd; de vraag of partijen zijn overeengekomen dat de onroerende zaak bedrijfsmatig mag worden gebruikt, moet immers worden beantwoord aan de hand van de Haviltexmaatstaf (HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034). **e. Tegenprestatie.** Iedere door de wederpartij verschuldigde prestatie die door partijen als een vergoeding voor het in gebruik verstrekken van de onroerende zaak is bedoeld (Hof Arnhem 24 februari 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BI0311, TvAR 2009/5502 (*Swinkels/Sanders*)), is voldoende om onder definitie van het artikel te vallen. De bepalingen van art. 7:328 lid 1 en 2, die inhouden dat als tegenprestatie slechts een pacht prijs met of zonder bijkomstige verplichtingen kan worden bedongen en dat als pacht prijs slechts kan worden bedongen een uitsluitend naar tijdsruimte bepaald en niet van de prijs van producten of andere factoren afhankelijk gesteld bedrag, brengen wel mee dat de grondkamer haar goedkeu-

ring aan een ermee strijdig beding dient te onthouden (art. 7:319 lid 1 onderdeel f) en de inhoud van de overeenkomst alsnog in overeenstemming met de wet dient te brengen (art. 7:320), maar niet dat een overeenkomst die in een niet-toegelaten tegenprestatie voorziet, geen pacht zou zijn. **Gebruiksvoorschriften.** Niet uit te sluiten is dat door partijen overeengekomen gebruiksvoorschriften, afhankelijk van de aard van de voorschriften, een tegenprestatie voor het gebruik impliceren. Beslissend is of de voorschriften door partijen redelijkerwijs zijn bedoeld en begrepen als een tegenprestatie van het gebruik van de percelen (Hof Arnhem-Leeuwarden 29 juli 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:6022, TvAR 2014/5780 (*Van de Pol/Staat*)). **f. Dat aan alle elementen is voldaan, is niet steeds beslissend.** Evenals de Hoge Raad heeft aangenomen voor huur (HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673, NJ 2012/73 (*Schena c.s./AKGI c.s.*)) geldt voor pacht dat de omstandigheid dat aan alle elementen van de definitie van art. 7:311 BW is voldaan, niet steeds beslissend is, omdat het uiteindelijk erop aankomt of in de gegeven omstandigheden, gelet op hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomst van dien aard zijn dat deze in zijn geheel beschouwd als een pachtovereenkomst kan worden aangemerkt. Voor toepassingen van deze leer zie Centrale Grondkamer 9 april 2015, GP 11.747, TvAR 2015/5816 (*Oude Lansink/Dekker*) met betrekking tot een overeenkomst strekkende tot herfinanciering van een agrarisch bedrijf en Hof Arnhem-Leeuwarden 7 juli 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:5127, TvAR 2016/5830 (*Vrenken/Meevis*) met betrekking tot maatschap. Het beroep op wat wel de alsgeheeltoets wordt genoemd, baatte de verpachter niet in HR 8 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:874, RvdW 2018/693, TvAR 2018/5943 (*BBL c.s./Laarakker c.s.*), een geval waarin, kort gezegd, partijen de pachtersbescherming van de regeling van de hoevepacht (art. 7:313 BW) hadden proberen te ontgaan.

Artikel 312

Onder landbouw wordt verstaan, steeds voorzover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.
[26-04-2007, Stb. 163, i.w.tr. 01-09-2007/kamerstukken 30448]

[Landbouw]

1. Algemeen. Het artikel geeft een omschrijving van het begrip landbouw en vult de definitie van art. 7:311 aldus nader in. Niet de eis mag worden gesteld dat met bedrijfsmatig gebruik uitdrukkelijk is ingestemd; de vraag of partijen zijn overeengekomen dat de onroerende zaak bedrijfsmatig mag worden gebruikt, moet immers worden beantwoord aan de hand van de Haviltexmaatstaf (HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034).

2. Elementen. a. Bedrijfsmatig. Activiteiten zoals akkerbouw, weidebouw, veehouderij, enzovoort, worden alleen dan als landbouw aangemerkt voor zover zij bedrijfsmatig worden uitgeoefend. Het in gebruik verstrekken van bijvoorbeeld grasland ten behoeve van een hobby is derhalve geen pacht, al zal de grens tussen hobby en bedrijf niet steeds gemakkelijk zijn te trekken. Sprake zal moeten zijn van een agrarische onderneming, dat wil zeggen van een complex van economische activiteiten, gericht op winst door de uitoefening van de landbouw. Dat sluit weliswaar niet uit dat de gebruiker andere,

wellicht belangrijke inkomsten heeft uit andere activiteiten, maar dan moeten wel de activiteiten ter uitoefening van de landbouw voldoende omvangrijk en samenhangend zijn om te kunnen gelden als een agrarische onderneming. Dat de gebruiker zijn hoofdfunctie buiten de landbouw heeft, kan een belangrijke aanwijzing zijn dat geen sprake is van bedrijfsmatige landbouw, in het bijzonder wanneer als gevolg daarvan de agrarische activiteiten wegens hun geringe omvang slechts als liefhebberij of bron van bijverdienste kunnen worden beschouwd. Bedacht moet daarbij worden dat uit art. 7:347 volgt dat de pachter verplicht is tot persoonlijk gebruik van het verpachte. Ook het aantal gehouden dieren en de omvang van de bewerkte oppervlakte kunnen relevante aanwijzingen opleveren, ook hier in samenhang met de vraag of sprake is van meer dan liefhebberij of een bron van bijverdienste. Dat de activiteiten van een onderneming ten dele agrarisch van aard zijn en ten dele gericht op bijvoorbeeld natuurbeheer, staat er niet aan in de weg dat deze activiteiten, voor zover agrarisch, neerkomen op bedrijfsmatig uitgeoefende landbouw. Hetzelfde geldt in geval een agrarische onderneming mede functioneert als bijvoorbeeld een sociale werkplaats (alles: MvA I, *Kamerstukken I* 2006/07, 30448, D, p. 3-4). Men zal in dit verband intussen moeten bedenken dat het zeer gebruikelijk is dat agrarische ondernemers een nevenberoep uitoefenen (al dan niet buiten de landbouw), terwijl bovendien de rendementen in de landbouw soms jarenlang onder druk staan. Het ligt daarom voor de hand om voor de vraag of sprake is van een bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw niet zozeer de nadruk te leggen op de omvang van hetgeen met agrarische activiteiten op het gepachte wordt verdiend (hetzij in absolute zin, hetzij gerelateerd aan het totale gezinsinkomen), als wel op de omvang van die activiteiten. Van belang zal ook kunnen zijn of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden. Het hof kiest in zijn rechtspraak voor een benadering vanuit gezichtspunten, in die zin dat een bedrijfsmatige exploitatie van het gepachte veronderstelt dat sprake is van een complex van economische activiteiten, gericht op winst door uitoefening van de landbouw en dat voor de vraag of daarvan sprake is in het bijzonder van belang is: a. de omvang van het bedrijf en de onderlinge samenhang tussen de diverse bedrijfsactiviteiten; b. de vraag of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden; c. het redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement; d. de vraag of de gebruiker een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft; een en ander in onderlinge samenhang te beschouwen en met inachtneming van de overige omstandigheden van het geval (Hof Arnhem 12 mei 2009, LjN BI4361, TvAR 2009/5535 (*Van Boetzelaer c.s./Weenink*)). Wat betreft de betekenis van de omstandigheid dat de pachter een functie in loondienst vervult of mede een niet-agrarische onderneming drijft, vergelijk Hof Arnhem 27 januari 2009, LjN BH3138, TvAR 2009/5523 (*Schiphorst/Bruggink*). Een kleinschalig, min of meer marginaal akkerbouwbedrijf valt nog (juist) binnen de grenzen van bedrijfsmatige landbouw (Hof Arnhem 20 december 2011, LjN BW7831, TvAR 2012/5689 (*Diaconie/Van der Hoeven*)), maar het exploiteren van vier hectare gras- en/of maïsland zonder het aanhouden van vee en met gebruikmaking van de diensten van een loonwerker, valt niet te beschouwen als bedrijfsmatig uitgeoefende landbouw (Hof Arnhem-Leeuwarden 24 februari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:1300, TvAR 2016/5823 (*Van der Velds/Maatschap Darwinkel-Timmer*)). Een blijvend verliesgevende exploitatie wettigt spoedig de conclusie dat niet langer sprake is van een agrarische onderneming (Hof Arnhem-Leeuwarden 2 december 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:9360, TvAR 2015/5813 (*Braam/Ten Kate*)). Tot de in aanmerking te nemen omstandigheden kan bijvoorbeeld ook het toekomstperspectief voor