

VOORWOORD BIJ DE VIERDE DRUK

De eerste drie drukken van dit werk zijn verzorgd door mr. G.M.F. SNIJDERS, jarenlang advocaat in pachtzaken en tevens oud-hoogleraar agrarisch recht aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Deze vierde druk houdt het midden tussen een bewerking in eigenlijke zin en een nieuw boek. Verschillende hoofdstukken (en gedeelten van hoofdstukken) heb ik geheel nieuw opgezet. Dat is niet omdat het oude boek onder de maat zou zijn, maar omdat ik mijn eigen accenten wenste te leggen. In overeenstemming met wat tussen SNIJDERS en mij vooraf was besproken, heb ik meer aandacht besteed aan de verbinding van het pachtrecht met zowel het algemeen deel van het vermogensrecht als het huurrecht. Vergelijk mijn recensie van de tweede druk, *WPNR* 2010/6862. Wat betreft andere hoofdstukken (en gedeelten van hoofdstukken) heb ik volstaan met een actualisering van de tekst van de vorige druk. Deze vierde druk wordt daarom geheel terecht mede op naam van SNIJDERS uitgebracht, al berust de verantwoordelijkheid voor de inhoud uitsluitend bij mij.

De door mij nieuw vormgegeven gedeelten van dit werk zijn: hoofdstuk 1 (Inleidende beschouwingen), hoofdstuk 2 (De pachtovereenkomst), nr. 150-169 van hoofdstuk 3 (Vastlegging en toetsing), hoofdstuk 4 (Rechten en plichten van pachter en verpachter), hoofdstuk 5 (Indeplaatsstelling en medepacht) en het overgrote deel van hoofdstuk 6 (Het eindigen van de pachtovereenkomst), namelijk nr. 361-419 en 426-472. Wat betreft de overige gedeelten heb ik in beginsel volstaan met een actualisering van de tekst van de derde druk. Was ik het met SNIJDERS niet geheel eens of meende ik dat ook afgezien van recente ontwikkelingen aanvulling noodzakelijk was, dan leidde uiteraard ook dat tot aanpassing van de tekst.

Hoofdstuk 9 (Pacht en productierechten) heeft door het vervallen van de melkquotering per 1 april 2014 veel van zijn betekenis verloren. Ik meende echter dat het te vroeg was om het hoofdstuk te schrappen. In de eerste plaats kunnen er nog lopende zaken zijn waarvoor de rechtspraak met betrekking tot het melkquotum van belang is. Bovendien is de rechtspraak met betrekking tot melkquotum mede van betekenis voor andere, nog wel bestaande productierechten, namelijk die met betrekking tot mest en suiker. (Overigens zal per 1 september 2017 ook het suikerquotum worden afgeschaft.) Om verwarring bij de argeloze lezer te voorkomen, maakte ik in de tekst met betrekking tot het melkquotum gebruik van de verleden tijd. Ten tijde van het ter perse gaan van deze vierde druk had de Staatssecretaris van Economische Zaken een nieuw productierecht met betrekking tot melkvee aangekondigd (brief van 7 juni 2016, *Kamerstukken II* 2015/16, 33979, 139), namelijk het fosfaatrecht, maar een con-

crete uitwerking van dit voornemen in de vorm van een wetsvoorstel was nog niet beschikbaar. Ik moest daarom volstaan met enkele terloopse opmerkingen over dit toekomstige productierecht (nr. 596).

Vanaf 2000 tot en met voorjaar 2016 maakte ik deel uit van de pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en van de Centrale Grondkamer, vanaf 2007 als voorzitter. Het spreekt vanzelf dat die jarenlange ervaring in de pachtrechtspraak en de vele waardevolle discussies in raadkamer met collega's, op mijn bewerking invloed hebben gehad. Ook heb ik mij uiteraard niet kunnen onttrekken aan mijn perceptie van de zaken die ten grondslag liggen aan in dit werk besproken rechtspraak waaraan ik zelf als rechter heb deelgenomen. Wat ik over die rechtspraak zeg, geeft weer hoe ik thans – dus achteraf – die rechtspraak bezie (en zegt dus niets over wat destijds in raadkamer wel of niet is besproken).

Samen met A.H.T. HEISTERKAMP neem ik ook de bewerking van *T&C Pachtrecht* voor mijn rekening. De inhoud van beide werken is niet vergelijkbaar. Niet alleen is dit boek uitvoeriger, de lezer treft er ook volop beschouwingen en opinies in aan die in de T&C-uitgave ontbreken.

Met de Evaluatie (2014), het Akkoord van Spelderholt (2014) en het Eindakkoord van Spelderholt (2016) is duidelijk uitgesproken dat het huidige pachtrecht herziening behoeft. Aan vergezichten heb ik mij in dit boek, dat bedoeld is voor de juridische praktijk, niet willen wagen, afgezien van enkele summiere opmerkingen in nr. 28-30.

Voorinzage in de tekst van (grote delen van) mijn bewerking hadden mr. G.M.F. SNIJDERS en mr. J.W.A. RHEINFELD, alsmede oud-collega's van de pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden en de Centrale Grondkamer. Van hen ontving ik vele waardevolle suggesties.

De Nijmeegse Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Onderzoekcentrum Onderneming & Recht, maakte het mij in de afgelopen jaren mogelijk om, met medewerking van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, wekelijks een dag aan dit boek te besteden. Ik ben die faculteit daarvoor bijzondere dank verschuldigd; zonder zou deze uitgave nog lang op zich hebben moeten laten wachten, als ze er al ooit zou zijn gekomen.

Klarenbeek, augustus 2016

W.L. Valk

INHOUDSOPGAVE

<i>Uitgebreide inhoudsopgave</i>	XV
<i>Enige afkortingen</i>	XXIX
<i>Lijst van verkort aangehaalde werken</i>	XXXI
Hoofdstuk 1 - Inleidende beschouwingen	1
1.1 Ontwikkeling en strekking van de regeling van de pacht	1
1.2 Reguliere pacht en andere pachtvormen	6
1.3 Het open systeem van het pachtrecht	7
1.4 Pachtkamers en grondkamers	12
1.5 De huidige pachtpraktijk en de toekomst van de pacht	19
1.6 Enkele algemene vragen en leerstukken	24
1.7 Kleine excurs: buitenlandse rechtsstelsels	38
Hoofdstuk 2 - De pachtovereenkomst	45
2.1 Inleiding	45
2.2 De definitie van pacht in het algemeen	46
2.3 Overeenkomst	52
2.4 In gebruik verstrekken	55
2.5 Ter uitoefening van de landbouw	63
2.6 Een onroerende zaak of een gedeelte daarvan	76
2.7 De tegenprestatie	79
2.8 De wettelijke regeling van de hoogst toelaatbare pachtprijs	82
2.9 De wettelijke regeling van de herziening van de pachtprijs	89
2.10 Overige regels omtrent de pachtprijs	97
2.11 De wettelijke regeling van de duur en verlenging van de overeenkomst	102
Hoofdstuk 3 - Vastlegging en toetsing	115
3.1 Inleiding	115
3.2 Vormvereiste: schriftelijke vastlegging	116
3.3 Goedkeuring door de grondkamer	125
Hoofdstuk 4 - Rechten en verplichtingen van pachter en verpachter	149
4.1 Inleiding	149
4.2 Verplichtingen van de verpachter	150
	XI

4.3	Verplichtingen van de pachter	171
4.4	Koop breekt geen pacht	208
4.5	Overige bepalingen	213
	Hoofdstuk 5 - Indeplaatsstelling en medepacht	217
5.1	Inleiding	217
5.2	Indeplaatsstelling	218
5.3	Medepacht	235
5.4	Ontslag van een medepachter	237
	Hoofdstuk 6 - Het eindigen van de pachtovereenkomst	243
6.1	Inleiding	243
6.2	De dood van pachter of verpachter	244
6.3	Opzegging en beëindiging	255
	6.3.I Inleidende beschouwingen; beëindiging met wederzijds goedvinden	255
	6.3.II Opzegging	260
	6.3.III Verzet door de pachter	268
	6.3.IV De beëindigingsvordering	270
	6.3.V De beëindigingsgronden	271
	6.3.V.A Algemeen	271
	6.3.V.B Art. 7:370 lid 1 onder a BW: gebrekkige bedrijfsvoering of ander ernstig tekortschieten	274
	6.3.V.C Art. 7:370 lid 1 onder b BW: dringend eigen duurzaam gebruik	276
	6.3.V.D Art. 7:370 lid 1 onder c BW: redelijke afweging van belangen	286
	6.3.V.E Art. 7:370 lid 1 onder d BW: redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst	288
	6.3.V.F Art. 7:370 lid 1 onder e BW: bestemmingswijziging	291
	6.3.V.G Het beëindigingsvonnis	296
	6.3.V.H Een in de beëindigingsprocedure voorgewende wil heeft in werkelijkheid ontbroken	299
6.4	Ontbinding op grond van tekortkoming	304
6.5	Ontbinding in geval van bestemmingswijziging	311
	Hoofdstuk 7 - Het voorkeursrecht van de pachter	323
7.1	Inleiding	323
7.2	De stappen van art. 7:378 en art. 7:379 BW	328
7.3	Uitzonderingen op het bestaan van het voorkeursrecht	336
7.4	Openbare verkoop	346
7.5	De gevolgen van schending van het voorkeursrecht	347
7.6	Afrekening in geval van vervreemding door verkrijgende pachter	350

	Hoofdstuk 8 - Andere pachtvormen dan reguliere pacht	357
8.1	Inleiding	357
8.2	Verpachting door openbare lichamen	357
8.3	Verpachting binnen reservaten	361
8.4	Pacht van geringe oppervlakten	364
8.5	Teelpacht	367
8.6	Geliberaliseerde pacht	373
	Hoofdstuk 9 - Pacht en productierechten	383
9.1	Inleiding	383
9.2	De bevoegde rechter	384
9.3	Melk	385
9.4	Mest	415
9.5	Suiker	417
9.6	Toeslagrechten	419
	<i>Zakenregister</i>	423
	<i>Wetsartikelenregister</i>	429
	<i>Jurisprudentieregister</i>	437

UITGEBREIDE INHOUDSOPGAVE

1	Inleidende beschouwingen	1
1.1	Ontwikkeling en strekking van de regeling van de pacht	1
	1 Historie van de wettelijke regeling tot en met de Pachtwet 1958	
	2 De oorspronkelijke doelstelling van het pachtrecht	
	3 Samenhang met de prijs van agrarisch onroerend goed	
	4 Zwarte en grijze pacht	
	5 Verschuiving van het perspectief	
	6 Van Pachtwet naar de regeling in het BW	
1.2	Reguliere pacht en andere pachtvormen	6
	7 Reguliere pacht als systematische hoofdregel; kenmerken van reguliere pacht	
	8 De andere pachtvormen	
1.3	Het open systeem van het pachtrecht	7
	9 Verhouding tot het algemeen deel van het vermogensrecht	
	10 Verhouding tot het huurrecht	
	11 De invloed van het Unierecht	
	12 Het pachtrecht en de constitutionalisering van het privaatrecht	
	13 Heteronome en autonome rechtsvinding in het pachtrecht	
1.4	Pachtkamers en grondkamers	12
	14 De pachtkamers	
	15 Bevoegdheid	
	16 Verwijzing in geval van onbevoegdheid	
	17 Deskundige rechtspraak	
	18 Hoger beroep en cassatie	
	19 Alternatieve geschilbeslechting	
	20 De grondkamers	
	21 Taken	
	22 Verhouding tussen beslissingen van de grondkamer en van de rechter; voorvragen	
	23 Voorwaardelijk beslissen door de grondkamer in verband met onzekerheid	
1.5	De huidige pachtpraktijk en de toekomst van de pacht	19
	24 Geliberaliseerde pacht als praktische hoofdregel en reguliere pacht als reservaat	
	25 Tweeslachtigheid	
	26 De pachtdruk	
	27 Statistische gegevens	
	28 Evaluatie pachtregelgeving (2014)	
	29 Het Akkoord van Spelderholt (2014) en het Eindakkoord van Spelderholt (2016)	
	30 De kansen van het akkoord	
1.6	Enkele algemene vragen en leerstukken	24
	31 Dwingend en aanvullend recht	
	32 Tussenvormen	
	33 Afwijking van dwingend recht bij pachtwijzigings- en pachtbeëindigingsovereenkomsten	

	34 Dwingend recht en toetsing door de grondkamer	
	35 De voorbeeldfunctie van aanvullend recht	
	36 Aanvullend recht en aanvulling vanuit andere bron	
37	Uitleg van pachtvereenkomsten	
	38 Dynamische uitleg in duurverhoudingen	
	39 Objectiverende uitleg?	
	40 De Haviltexmaatstaf in de pachtrechtspraak	
	41 Aanvullende toetsing door de grondkamer na uitleg in strijd met de tekst?	
42	Pachtbescherming en de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid	
	43 Pachtbescherming onder spanning; naar zijn aard van korte duur	
	44 Beroep op bestaan van pachtvereenkomst onaanvaardbaar	
	45 Proportionele redelijkheid en billijkheid	
1.7	Kleine excurs: buitenlandse rechtsstelsels	38
	46 Pachtrecht over de grenzen	
	47 Sociaaleconomische, fiscale en publiekrechtelijke context	
	48 Duur en verlenging	
	49 Indeplaatsstelling	
	50 Voorkeursrecht	
	51 Prijsmaximering	
	52 Grondhuur naar Noors recht en het EHRM	
2	De pachtvereenkomst	45
2.1	Inleiding	45
	53 Inhoud en opzet van het hoofdstuk	
	54 Dwingend recht	
	55 Toepasselijkheid op de diverse pachtvormen	
2.2	De definitie van pacht in het algemeen	46
	56 De wettelijke definitie van pacht	
	57 Definitie als middel tot afbakening van het toepassingsgebied van titel 7.5 BW	
	58 Objectieve karakter van definitie; visie of motieven van partijen niet beslissend	
	59 Gemengde overeenkomsten	
	60 Betrekkelijkheid van de definitie; de zogenaamde alsgeheeltoets	
	61 Dwingende wetsbepalingen niet bepalend voor de definitie van pacht	
2.3	Overeenkomst	52
	62 Pacht als verbintenisscheppende overeenkomst	
	63 Pacht door een persoon met een goederenrechtelijke aanspraak; gemeenschap	
	64 Totstandkoming en vorm; wilsgebreken; geestelijke stoornis	
	65 Verband met het goederenrecht	
	66 Overeenkomstige toepassing van regels van titel 7.5 BW op zakelijke genotsrechten	
2.4	In gebruik verstrekken	55
	67 Pacht is het in gebruik verstrekken van de onroerende zaak	
	68 Gewas op stam	
	69 Beweiding en inscharing	
	70 Naweide	
	71 Teeltcontracten	
	72 Medegebruik	
	73 Gebruiksruil	
	74 Pacht en arbeidsverhoudingen; de 'zetboer'	
	75 Maatschap	

	76	Gemeenschap en pacht	
2.5		Ter uitoefening van de landbouw	63
	77	Pacht is in gebruik verstrekken ter uitoefening van de landbouw	
	78	Het overeengekomen gebruik is beslissend; betekenis van feitelijk gebruik	
	79	Bodemcultuur en de diverse vormen van landbouw	
	80	Bosbouw	
	81	Agrarisch natuurbeheer; verbrede landbouw	
	82	Alleen bedrijfsmatige landbouw is landbouw	
	83	Bedrijfsmatig; gezichtspunten	
	84	Casuïstiek	
	85	Stelplicht en bewijslast	
	86	Bedrijf gericht op de landbouw	
	87	Consequenties van gebruik niet voor de landbouw	
	88	Gebruik mede voor een niet-landbouwkundig doel	
	89	De grens tussen landbouwkundig en niet-landbouwkundig gebruik in geval van de ingebruikgeving van een gebouw	
	90	Overgangsrecht in verband met gewijzigde definitie	
2.6		Een onroerende zaak of een gedeelte daarvan	76
	91	Uitsluitend de ingebruikgeving van een onroerende zaak is pacht	
	92	Hoeve, los land en gebouwen	
	93	Hoeve	
	94	Los land en gebouwen; 'koude kassen'	
	95	Verpachting van los land en gebouwen bij verschillende overeenkomsten	
	96	Niet tot de uitoefening van de landbouw dienende gronden	
2.7		De tegenprestatie	79
	97	Pacht is een wederkerige overeenkomst	
	98	Feitelijke betalingen niet vereist maar wel relevant	
	99	Geen tegenprestatie in geld vereist; betekenis van art. 7:318 BW; deelpacht en mobiele pacht	
2.8		De wettelijke regeling van de hoogst toelaatbare pachtprijs	82
	100	Hoogst toelaatbare pachtprijs	
	101	Het opbrengend vermogen als leidraad voor de regelgever	
	102	Maatstaf in geval van toetsing	
	103	Vordering uit onverschuldigde betaling na verlaging door de grondkamer	
	104	Het Pacht Prijzenbesluit 2007	
	105	Typen pachtobject	
	106	De hoogst toelaatbare pachtprijs van land zonder woningen of andere opstallen	
	107	De hoogst toelaatbare pachtprijs van tuinland	
	108	De hoogst toelaatbare pachtprijs in geval van fruitteelt	
	109	De hoogst toelaatbare pachtprijs van agrarische woningen	
	110	De hoogst toelaatbare pachtprijs van bedrijfsgebouwen	
	111	Doorberekening van aan de verpachter opgelegde lasten	
2.9		De wettelijke regeling van de herziening van de pachtprijs	89
	112	Twee varianten van herziening	
	113	Alleen van toepassing op reguliere pacht en geliberaliseerde pacht voor meer dan zes jaar	
	114	Herziening van rechtswege	
	115	Herziening van rechtswege van de pachtprijs van land zonder woningen of andere opstallen	
	116	Herziening van rechtswege van de pachtprijs van tuinland	
	117	Geen herziening van rechtswege van de opslag in geval van fruitteelt	

		118 Herziening van rechtswege van de pachtprijs van agrarische woningen	
		119 Herziening van rechtswege van de pachtprijs van bedrijfsgebouwen	
		120 Pachtrechter bevoegd	
		121 Afzien van verhoging	
	122	Herziening door de grondkamer	
		123 Het tijdstip waarop het verzoek kan worden gedaan	
		124 Redelijkheid en billijkheid en gewijzigde omstandigheden	
		125 De maatstaf bij de herziening: de hoogst toelaatbare pachtprijs	
		126 Bijzonderheden met betrekking tot land zonder woningen of andere opstallen	
		127 Pachtprijs in afwijkende vorm	
		128 Geen wijziging van de tegenprestatie ex art. 6:258 BW	
2.10		Overige regels omtrent de pachtprijs	97
		129 Vorm van de tegenprestatie	
		130 Het remissierecht: vermindering van de pachtprijs in geval van buitengewone omstandigheden	
		131 Verhoging van de pachtprijs in verband met buitengewone werken	
		132 Nietigheid van bedongen aanvullende tegenprestatie	
2.11		De wettelijke regeling van de duur en verlenging van de overeenkomst	102
		133 De duur en verlenging van reguliere pacht	
		134 De wettelijke (aanvangs)duur	
		135 Einde van de aanvangsduur	
		136 Gevolg van niet-tijdige inzending aan de grondkamer	
		137 Niet onbepaalde tijd	
		138 Langere duur dan de wettelijke	
		139 Kortere duur dan de wettelijke	
		140 Goedkeuring door de grondkamer vereist	
		141 Opnieuw naweide	
		142 Criterium voor goedkeuring door de grondkamer van kortere duur	
		143 Verplichte inhoud van de beschikking van de grondkamer	
		144 Mogelijkheid van hoger beroep	
		145 Verlenging van rechtswege; het 'continuatierecht'	
		146 Verlenging in geval van kortere duur	
		147 Criterium voor verlenging	
		148 Termijn van verlenging en status van verlengde overeenkomst	
		149 Geen verlenging van overeenkomsten voor de duur van een jaar of korter	
3		Vastlegging en toetsing	115
3.1		Inleiding	115
		150 Inhoud van het hoofdstuk	
		151 Dwingend recht	
		152 Toepasselijkheid op de diverse pachtvormen	
3.2		Vormvereiste: schriftelijke vastlegging	116
		153 Schriftelijk aangaan	
		154 Rechtskracht van mondelinge overeenkomst	
		155 Inhoud schriftelijke overeenkomst	
		156 Akte of notarieel afschrift	
		157 Schriftelijke vastlegging door de pachtkamer	
		158 Grijs pacht	
		159 Schriftelijke vastlegging van een geliberaliseerde pachtovereenkomst	
		160 Voorovereenkomst	

	161	Verjaring; rechtsverwerking	
	162	Rechtsopvolging onder bijzondere titel aan de zijde van de verpachter	
	163	Het vastleggingsvonnis	
	164	Karakter van vastleggingsvonnis	
	165	Ten minste vast te leggen gegevens	
	166	Nietige bedingen	
	167	Vernietigbare bedingen worden niet aangepast	
	168	Bedingen die de goedkeuring van de grondkamer behoeven	
	169	Toetsing door de grondkamer na vastlegging	
3.3		Goedkeuring door de grondkamer	125
	170	Hoofdreel en uitzondering	
	171	Beëindigingsovereenkomst die reeds feitelijk is uitgevoerd	
	172	Verplichting van beide partijen	
	173	Vervallen strafbaarheid van het niet inzenden van een pachtovereenkomst of pachtwijzigingsovereenkomst	
	174	Sancties op niet tijdige inzending bij grondkamer; pacht prijs niet opvorderbaar	
	175	Ook nog geen herziening van de pacht prijs van rechtswege	
	176	Andere sancties; onbepaalde tijd en ingangsdatum schuift op	
	177	Ruilverkaveling en landinrichting	
	178	Consequenties voor opzegging	
	179	Eerdere ingangsdatum	
	180	Sanctie pachter: geen voorkeursrecht	
	181	Sancties bij wijzigings- en beëindigingsovereenkomst	
	182	Toetsingscriteria grondkamer	
	183	Verplichtingen pachter	
	184	Getoetst wordt de tegenprestatie	
	185	Beperkingen in de exploitatievrijheid van de pachter	
	186	Wijzigen of goedkeuren?	
	187	Buitensporige verplichtingen	
	188	Inperking van de exploitatievrijheid van de pachter	
	189	Landbouwkundige toetsing	
	190	Gering belang landbouwkundige toetsing voor de praktijk	
	191	Strijd met 'deze titel'	
	192	Kortere duur, vernietiging en schrapping	
	193	Wijziging of vernietiging overeenkomst door grondkamer	
	194	Wijzigen is in beginsel niet een aanpassing van het pachtobject	
	195	Wijziging en vernietiging hebben terugwerkende kracht	
	196	Regeling van de gevolgen van wijziging of vernietiging	
	197	Toetsing ontwerpovereenkomst vooraf	
	198	Definitieve overeenkomst	
	199	Opschortende voorwaarde	
	200	Pachter heeft object reeds in gebruik gekregen	
	201	Appelverboden	
4		Rechten en verplichtingen van pachter en verpachter	149
4.1		Inleiding	149
	202	De in dit hoofdstuk besproken bepalingen	
	203	Dwingend of aanvullend recht	
	204	Toepasselijkheid op de diverse pachtvormen	
4.2		Verplichtingen van de verpachter	150
	205	Ter beschikking stellen en laten	
	206	Dubbele verpachting?	

	207	Ontruiming op grond van bij voorraad uitvoerbaar vonnis	
	208	In goede staat	
	209	Aanvullend recht	
210		De gebrekenregeling in het algemeen	
211		Wat is een gebrek?	
	212	Relevante omstandigheden	
	213	Niet-materiële gebreken	
	214	Omstandigheid die niet aan de pachter valt toe te rekenen	
	215	Bij het aangaan van de overeenkomst	
	216	Goed onderhouden	
	217	Feitelijke stoornis	
	218	Stoornis door de verpachter zelf	
	219	Aanvullend recht	
220		Remedies voor gebreken in het algemeen	
	221	Aanvullend recht	
222		Nakoming	
	223	Reële executie	
224		Verhelpen van gebreken	
	225	Omvang van de verplichting tot het verhelpen van het gebrek	
	226	Verhelpen door de pachter met verhaal van kosten	
	227	Aanvullend recht	
228		Tenietgaan door brand of storm	
	229	Verband met verzekeraarbaarheid	
	230	Schorsing van de herbouwplicht	
	231	Dwingend recht	
232		Pachtprijsvermindering	
	233	Nadere bijzonderheden van de regeling van art. 7:340 BW	
	234	Aanvullend recht	
235		Schadevergoeding	
	236	Samenhang met art. 7:342 BW	
	237	Aanvullend recht	
238		Ontbinding	
	239	Bevoegdheid tot ontbinding op grond van art. 7:343 lid 1 BW	
	240	Schadevergoeding	
	241	Aanvullend recht	
242		Bijstand bij rechtsgeding	
	243	Stoornis door afgaande pachter	
4.3		Verplichtingen van de pachter	171
	244	Tegenprestatie	
	245	Goed pachter	
	246	Dwingend recht	
	247	Toepassingen met eigen deelregels	
248		Een goed pachter: persoonlijk gebruik	
	249	Dagelijkse leiding	
	250	Geen zuiver objectieve norm	
	251	De woonplaats van de pachter	
	252	Persoonlijke bewoning agrarische woning	
	253	Inbreng in een personenvennootschap	
	254	Inbreng in BV	
255		Een goed pachter: bedrijfsvoering	
	256	Onderhoudsverplichtingen	
	257	Illegale activiteiten	

- 258 Wijziging van bestemming, inrichting of gedaante
 - 259 Bestemming
 - 260 Agrarisch natuurbeheer
 - 261 Inrichting of gedaante
 - 262 Uitzondering
 - 263 Schriftelijke toestemming
 - 264 Vervangende machtiging door de grondkamer vooraf
 - 265 Criterium
 - 266 Zwaarwichtige belangen aan de zijde van de verpachter
 - 267 Voorwaarden of last
 - 268 Oproeping van eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter
 - 269 Dwingend recht
- 270 Ongedaan maken van veranderingen en toevoegingen
 - 271 Geen verplichting
 - 272 Regelend recht
- 273 Het melioratierecht
 - 274 Schriftelijke mededeling; vervangende machtiging
 - 275 Overeenkomstige toepassing art. 7:348 lid 2 en 4 BW
 - 276 Tijdig
 - 277 De hoogte van de vergoeding
 - 278 Dwingend recht
 - 279 Vervaltermijn
 - 280 Indeplaatsstelling; voorkeursrecht; echtscheiding
- 281 Kleine herstellingen
 - 282 Aanvullend recht
- 283 Aansprakelijkheid voor schade aan het gepachte
 - 284 Wettelijk vermoeden van tekortschieten
 - 285 Wettelijk vermoeden met betrekking tot staat bij ontvangst
 - 286 Regelend recht of dwingend recht
- 287 Aansprakelijkheid voor derden
 - 288 Beperkt tot schade
 - 289 Dwingend recht
- 290 Dringende werkzaamheden aan het gepachte
- 291 Verbeteringen op of aan het gepachte
- 292 Onderverpachting
 - 293 Vorm
 - 294 Nadere bijzonderheden van gegeven toestemming
 - 295 Aanvullend recht
 - 296 Machtiging voor onderverpachting in de vorm van teelpacht
 - 297 Gevolgen van tekortkoming; vruchtwisseling
 - 298 Rechtstreekse actie van verpachter jegens onderpachter
- 299 Informatieplicht
- 300 Verplichtingen bij voorgenomen verkoop aan of gebruik door derde
- 301 Oplevering in goede staat
 - 302 In goede staat
 - 303 Klachtplicht niet van toepassing
 - 304 Beschrijving van gebouwen
 - 305 Bodemverontreiniging
 - 306 Productierechten
 - 307 Aanvullend recht

	308	Vergoeding voortgezet gebruik	
	309	Wettelijke verplichting tot schadevergoeding	
	310	Aanvullend recht	
	311	Afgaande en opkomende pachters	
4.4		Koop breekt geen pacht	208
	312	Koop breekt geen pacht	
	313	Dwingend recht	
	314	Overgang	
	315	Overdracht van de onroerende zaak	
	316	Pachtovereenkomst gesloten door vervreemder	
	317	Verkrijging tijdens lopende procedure	
	318	Uitzondering voor vóór de vervreemding opeisbare rechten en verplichtingen	
	319	Overdracht door een schuldeiser van de verpachter	
	320	Onmiddellijk verband	
	321	Beperkte rechten	
4.5		Overige bepalingen	213
	322	Herziening van andere bedingen dan die inzake de tegenprestatie	
	323	Nadere bijzonderheden	
	324	Pachtobject aan water	
5		Indeplaatsstelling en medepacht	217
5.1		Inleiding	217
	325	Belang en context	
	326	Alleen in geval van reguliere pacht	
	327	Overige inhoud afdeling 9 van titel 7.5 BW	
5.2		Indeplaatsstelling	218
	328	Vordering tot indeplaatsstelling; minnelijke indeplaatsstelling	
	329	Vordering in reconventie	
	330	Eiser en gedaagde	
	331	Positie van de voorgestelde pachter	
	332	Aanvankelijke aanpak in de rechtspraak	
	333	Voorgestelde pachter ook formeel partij	
	334	Voorkeur voor een andere pachter	
	335	Toetsingscriteria	
	336	Voldoende waarborgen voor een behoorlijke bedrijfsvoering	
	337	Bewijslast; verzwaarde motiveringsplicht	
	338	Opleiding van de voorgestelde pachter	
	339	Landbouwkundige ervaring van de voorgestelde pachter	
	340	Voorgenomen wijze van exploitatie van het gepachte	
	341	Voorafgaand gedrag van de pachter	
	342	Verplichte afwijzingsgrond; objectieve toets?	
	343	Beslissing naar billijkheid	
	344	Belangen van de voorgestelde pachter	
	345	Relevante feiten; verhouding tot beëindigingsprocedure	
	346	Indeplaatsstelling impliceert contractsoverneming	
	347	Indeplaatsstelling en het melioratierecht	
	348	Geen overgang van rechten van vorige pachter in geval van nieuwe pachtovereenkomst	
	349	Toewijzing onder voorwaarden	
	350	Rechtskarakter van voorwaarde	

5.3	Medepacht	235
	351 Vordering tot het aanstellen van medepachter	
	352 Positie van de echtgenoot van de pachter	
	353 Overeenkomstige toepassing criteria indeplaatsstelling	
	354 Voorwaarden in geval van medepacht	
	355 Geen voorkeur voor andere medepachter	
5.4	Ontslag van een medepachter	237
	356 Betekenis; minnelijk ontslag	
	357 Alle partijen moeten in het geding worden betrokken	
	358 Ontslag op vordering van niet langer betrokken medepachter	
	359 Ontslag op vordering van verpachter	
	360 Ontslag op vordering van andere medepachter	
6	Het eindigen van de pachtovereenkomst	243
6.1	Inleiding	243
	361 Belang en context	
	362 Inhoud afdeling 10 van titel 7.5 BW	
6.2	De dood van pachter of verpachter	244
	363 Uitgangspunt: erven zetten voort	
	364 De dood van de verpachter	
	365 De dood van de pachter	
	366 Ongelukkig afscheid van het stelsel van art. 54 Pw	
	367 Vragen van praktische aard	
	368 Opzegging door de erfgenamen van de pachter	
	369 Bevoegdheid tot opzegging in geval van wettelijke verdeling	
	370 Ontslag van medepachters	
	371 Positie van de langstlevende echtgenoot	
	372 Ouderlijke boedelverdeling volgens het oude erfrecht	
	373 Geschil tussen verpachter en erfgenamen van de pachter over de opvolging	
	374 Redelijke bezwaren	
	375 Medewerking van de verpachter bij pachtwijzigingsovereenkomst	
	376 Bedrijfsopvolger buiten de kring van de erfgenamen	
	377 Toewijzing onder voorwaarden	
6.3	Opzegging en beëindiging	255
6.3.I	Inleidende beschouwingen; beëindiging met wederzijds goedvinden	255
	378 De pachtovereenkomst als duurovereenkomst	
	379 Verband met de regels met betrekking tot duur en verlenging	
	380 Tussentijdse opzegging?	
	381 Opzegging van niet-reguliere pachtovereenkomsten	
	382 Beëindiging met wederzijds goedvinden	
	383 Beëindiging met wederzijds goedvinden een pachtbeëindigingsovereenkomst?	
6.3.II	Opzegging	260
	384 Hoofregel: zonder opzegging verlenging van rechtswege	
	385 Dwingend recht	
	386 Niet van toepassing in geval van kortere duur	
	387 Vorm en tijdstip van de opzegging	
	388 Opzegtermijn van één jaar	
	389 Conversie?	
	390 Beperkende werking van redelijkheid en billijkheid	
	391 Vermelding van opzeggingsgrond(en)	
	392 Opzegging en pluraliteit	
	393 Pluraliteit aan de zijde van de pachter	

	394 Nuanceringen	
	395 Medepacht	
6.3.III	Verzet door de pachter	268
	396 De mededeling houdende verzet	
	397 Met opgave van redenen	
	398 Pluraliteit	
6.3.IV	De beëindigingsvordering	270
	399 Zonder beëindigingsvordering leidt verzet tot verlenging	
	400 Vorderingsprocedure	
	401 Pluraliteit	
6.3.V	De beëindigingsgronden	271
6.3.V.A	Algemeen	271
	402 Limitatieve opsomming van beëindigingsgronden	
	403 Geen verplichte beëindigingsgronden	
	404 Beperking tot de in de opzegging vermelde gronden	
	405 Nuanceringen	
	406 Bijzondere plaats van art. 7:370 lid 1 onder c BW	
6.3.V.B	Art. 7:370 lid 1 onder a BW: gebrekkige bedrijfsvoering of ander ernstig tekortschieten	274
	407 Bedrijfsvoering pachter	
	408 Verband met ontbinding	
	409 Tekortkoming	
	410 Verschillen	
6.3.V.C	Art. 7:370 lid 1 onder b BW: dringend eigen duurzaam gebruik	276
	411 Voorgenomen eigen gebruik	
	412 Aantasting van de grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter	
	413 Dringend	
	414 Niet-landbouwkundig gebruik	
	415 Persoonlijk gebruik	
	416 Duurzaam	
	417 Kring van personen	
	418 Casuïstiek	
	419 De veilige verpachter	
	420 Rechtspraak onder Pachtwet nog altijd van belang	
	421 Beslissing naar billijkheid	
	422 Het voorgenomen gebruik	
	423 Grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter	
	424 Niet-financiële en financiële belangen	
	425 Recente verpachter	
6.3.V.D	Art. 7:370 lid 1 onder c BW: redelijke afweging van belangen	286
	426 Belangenafweging	
	427 Belangenafweging en billijkheid	
	428 Alle belangen	
	429 Casuïstiek	
6.3.V.E	Art. 7:370 lid 1 onder d BW: redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst	288
	430 Geen instemming met redelijk aanbod nieuwe overeenkomst	
	431 Aanbod	
	432 Aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst; redelijkheid van het aanbod	
	433 Vervanging door andere grond?	
	434 Geen wijziging van de prijs	

	435	Verhouding tussen pachtkamer en grondkamer	
	436	Overeenkomst van kortere duur dan de wettelijke	
	437	Terme de grâce	
6.3.V.F	Art. 7:370 lid 1 onder e BW: bestemmingswijziging		291
	438	Bestemmingswijziging	
	439	In overeenstemming met het algemeen belang	
	440	Ook huidige gebruik in overeenstemming met bestemmingsplan	
	441	Ontbreken van een onherroepelijk bestemmingsplan	
	442	Verhouding tot ontbinding ex art. 7:377 BW	
	443	Geen verlenging mogelijk met minder dan zes jaren	
	444	Schadeloosstelling; misslag van de wetgever	
	445	Overgangsrecht	
6.3.V.G	Het be�indigingsvonnis		296
	446	Uitgesproken beëindiging slechts bij uitzondering uitvoerbaar bij voorraad	
	447	Tijdstip van ontruiming	
	448	Verhuiskostenvergoeding	
	449	Toewijzing voor slechts een gedeelte van het pachtobject	
6.3.V.H	Een in de beëindigingsprocedure voorgewende wil heeft in werkelijkheid ontbroken		299
	450	De bijzondere voorziening van art. 7:373 BW	
	451	Onrechtmatige daad	
	452	Verpachter te goeder trouw	
	453	Wettelijk vermoeden	
	454	Bewijslast	
	455	Wijziging van de oorspronkelijke voornemens	
	456	Duurzaam gebruik	
	457	Bij het be�indigingsvonnis bepaald bedrag	
	458	Gefixeerde schadevergoeding	
	459	Verjaring	
6.4	Ontbinding op grond van tekortkoming		304
	460	Bijzondere regeling in aanvulling op art. 6:265 BW	
	461	Geen ontbinding door de verpachter bij schriftelijke verklaring	
	462	Pluraliteit	
	463	Rechtvaardigt de tekortkoming de ontbinding?	
	464	Gedeeltelijke ontbinding	
	465	Bedrijfsmatigheid en beheersverplichtingen	
	466	Achtergrond met betrekking tot beheersverplichtingen	
	467	Verplichte ontbindingsgronden?	
	468	Terme de grâce	
	469	Verhouding tot uitzondering van art. 6:265 lid 1 BW	
	470	Onderzoek naar toestand onderhoud	
	471	Regeling van art. 55 Pw	
	472	Huidige regeling	
6.5	Ontbinding in geval van bestemmingswijziging		311
	473	Bestemmingswijziging als ontbindingsgrond	
	474	Vermindering tegenprestatie	
	475	Schadeloosstelling	
	476	Tijdstip van ontbinding	
	477	Uitzondering: na goedkeuring bestemmingsplan	
	478	Tijdstip waarop de overeenkomst is aangevallen	
	479	Onherroepelijk bestemmingsplan	
	480	Nuanceringen	

	481	Bepaling van art. 7:377 lid 6 BW	
	482	Ongelukkige bepaling van art. 7:377 lid 5 BW	
	483	Voortzetting of liquidatie	
	484	Rekening houden met mogelijkheid van verlenging	
	485	Verplaatsing	
	486	Liquidatie	
	487	Vrijkomende arbeidskracht en kapitaal	
	488	Onteigeningsfactor	
	489	Belastingschade	
	490	Schadeloosstelling en onbepaalde tijd	
	491	Feitelijke handelingen met kennelijk doel schadeloosstelling te verhogen	
	492	Ook hier: wil verpachter heeft in werkelijkheid ontbroken	
	493	Vordering na afloop pacht	
	494	Verjaring	
7		Het voorkeursrecht van de pachter	323
7.1		Inleiding	323
	495	Hoofdregeel	
	496	Vereiste omtrent duur en goedkeuring door de grondkamer	
	497	Welk moment is bepalend?	
	498	Onderpachter heeft geen voorkeursrecht	
	499	Vervreemding	
	500	Legaat	
	501	Vervreemding van een onverdeeld aandeel	
	502	Economische eigendom	
7.2		De stappen van art. 7:378 en art. 7:379 BW	328
	503	Kennisgevingen over en weer	
	504	Geen overeenstemming over de prijs	
	505	Taxatie door de grondkamer	
	506	Pachtersinvesteringen	
	507	Andere bijzonderheden	
	508	Nogmaals kennisgevingen over en weer	
	509	Aanbod van verpachter tegen hógere prijs	
7.3		Uitzonderingen op het bestaan van het voorkeursrecht	336
	510	Wetsbepaling, rechterlijk bevel en executoriale verkoop	
	511	Vervreemding aan naaste	
	512	Verdeling gemeenschap	
	513	Ernstige reden vastgesteld door pachtkamer	
	514	'Veilige verpachter'	
	515	Opvolgende vervreemding aan naast familielid	
	516	Ernstige reden vastgesteld door grondkamer	
	517	Slecht grondgebruik	
	518	Casuïstiek	
	519	Bestemmingswijziging	
	520	Wijziging van de bestemming aannemelijk	
	521	Verklaring van GS	
	522	Voorkeursrecht gemeente	
7.4		Openbare verkoop	346
	523	Kennisgeving bij openbare verkoop	
7.5		De gevolgen van schending van het voorkeursrecht	347
	524	Schending voorkeursrecht heeft gevolgen bij opzegging	

	525	Schadevergoeding bij schending voorkeursrecht	
	526	Schending door verpachter en onrechtmatige daad door verkrijger	
7.6		Afrekening in geval van vervreemding door verkrijgende pachter	350
	527	Plicht tot afrekening	
	528	Bij verkoop aan pachter niet over voorkeursrecht gesproken	
	529	Zelfde begrip vervreemding	
	530	Hoogte vergoeding	
	531	Vestiging of overdracht van beperkt recht	
	532	Uitbreiding begrip vervreemding	
	533	Uitzondering op plicht tot afrekening	
8		Andere pachtvormen dan reguliere pacht	357
8.1		Inleiding	357
	534	Bijzondere pachtvormen versus reguliere pacht	
8.2		Verpachting door openbare lichamen	357
	535	Niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden van openbaar nut	
	536	Voorafgaande goedkeuring	
	537	Bedingen met betrekking tot de duur	
	538	Bedingen met betrekking tot verlenging	
	539	Bedingen met betrekking tot de mogelijkheid van machtiging	
	540	Bedingen volgens welke de pachtovereenkomst te allen tijde kan worden beëindigd	
	541	Lichaam zoals bedoeld in Wet gemeenschappelijke regelingen	
	542	Beperkte toetsing	
	543	Schadeloosstelling	
8.3		Verpachting binnen reservaten	361
	544	Algemeen	
	545	Overzicht voorschriften	
	546	Verlenging	
	547	Herziening van de tekst van de overeenkomst	
	548	Gevoelige gebieden	
	549	Bedongen vergoeding	
8.4		Pacht van geringe oppervlakten	364
	550	Beperking dwingend recht	
	551	Verdeling via meerdere pachtovereenkomsten doorgeprikt	
	552	Ook hier: splitsing van objecten doorgeprikt	
	553	Overgangsrecht	
8.5		Teelpacht	367
	554	Beperking mogelijkheden	
	555	Niet hoeve of gebouwen	
	556	Uitwerking	
	557	Een of tweejarige teelten	
	558	Voor één of twee jaar	
	559	Inzending ter registratie	
	560	Verruiming bevoegdheid tot onderpacht	
	561	Verhouding tot art. 7:355 BW	
	562	Pachtprijs	
	563	Machtiging vooraf	
8.6		Geliberaliseerde pacht	373
	564	Voorloper: eenmalige pacht	
	565	Mondelinge geliberaliseerde pacht is mogelijk; schriftelijke vastlegging	
	566	Splitsing van objecten mogelijk?	

	567 Zes jaren of korter	
	568 Langer dan zes jaren	
	569 Inzending ter goedkeuring	
	570 Dood van verpachter of pachter	
	571 Afzien van voortzetting	
9	Pacht en productierechten	383
9.1	Inleiding	383
	572 Overzicht problematiek	
9.2	De bevoegde rechter	384
	573 Rechtsgevolgen pachtovereenkomst	
9.3	Melk	385
	574 Inleiding	
	575 Ter beschikking stellen bij einde pacht	
	576 Europese rechtsgrondslag	
	577 Nederlands pachtrecht versus Europees recht	
	578 Samenhang met pachtobject	
	579 Eigendomsoverdracht, nieuwe pachtovereenkomst en indeplaatsstelling	
	580 Uitbreiding van het bedrijfsareaal na 1984	
	581 Vergelijkbare gevallen	
	582 Einde pacht conform Regeling Superheffing 2008	
	583 Fifty-fiftyverdeling	
	584 Afwijkend percentage?	
	585 Finale kwijting	
	586 Uitzonderlijke gevallen van eigen inspanningen pachter	
	587 Einde pacht door uitoefening voorkeursrecht	
	588 Tussentijdse vervreemding melkquotum door pachter	
	589 Aanspraken ten aanzien van het melkquotum als zodanig	
	590 Hoogte van de vergoeding; aankoop van vervangend quotum	
	591 Quotum hangt deels samen met eigendomsgrond	
	592 Vervreemding melkquotum en opzegging	
	593 Tijdelijke overdracht	
	594 Afzonderlijke vergoeding voor het gebruik	
	595 Onteigening	
	596 Fosfaatrecht als nieuw productierecht?	
9.4	Mest	415
	597 Inleiding	
	598 Parallel aan melkquotum	
9.5	Suiker	417
	599 Inleiding	
	600 Parallel aan melkquotum	
	601 Tussentijdse vervreemding	
9.6	Toeslagrechten	419
	602 Inleiding	
	603 Niet parallel aan melkquotum	

HOOFDSTUK 1

Inleidende beschouwingen

1.1 Ontwikkeling en strekking van de regeling van de pacht

- [1] *Historie van de wettelijke regeling tot en met de Pachtwet 1958.* Het Nederlandse pachtrecht is betrekkelijk jong. De huidige regeling in titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek (BW) dateert uit 2007. Zij verving de Pachtwet van 1958. Oorspronkelijk maakte weliswaar een regeling 'bijzonder betrekkelijk tot huur van landerijen' deel uit van het BW van 1838, maar de inhoud daarvan was summier. Het heeft tot 1 november 1938 geduurd voordat een formele wet in werking trad waarin een integrale, deels dwingendrechtelijke, regeling van de pachtovereenkomst was opgenomen. Deze regeling pleegt thans te worden aangeduid als de Pachtwet 1937. In 1941 werd het Pachtbesluit van kracht. De Pachtwet 1937 werd buiten werking gesteld en vervolgens bij de inwerkingtreding van de (nieuwe) Pachtwet met ingang van 1 mei 1958 ingetrokken. Eveneens in 1958 kwam het Pachtbesluit te vervallen.

De regeling 'bijzonder betrekkelijk tot huur van landerijen' was aanvankelijk neergelegd in het Derde Boek ('Van huur en verhuur'), Zevende titel, Vierde afdeling, art. 1624-1636 BW (oud). Eind negentiende eeuw gingen de eerste stemmen op om, ter bescherming van de zwakke positie van de huurder van landbouwgrond, specifieke pachtwetgeving tot stand te brengen. Nadat de werkzaamheden van twee eerdere staatscommissies niet tot dergelijke wetgeving hadden geleid, presenteerde een staatscommissie onder voorzitterschap van de jurist, econoom en antirevolutionair politicus P.A. Diepenhorst in 1923 een tweetal concrete wetsontwerpen. Het eerste ontwerp bevatte een louter civielrechtelijke regeling van de pacht – in het oude BW te handhaven als art. 1624-1636 BW (oud) – terwijl het tweede de instelling van pachtcommissies betrof. De regering diende de voorstellen van de staatscommissie, na het aanbrengen van enkele wijzigingen, in juni 1929 in bij de Tweede Kamer, waar zij in november 1930 werden aanvaard. Ruim een jaar nadien, in februari 1932, strandden zij vervolgens in de Eerste Kamer.

Een week nadat de Eerste Kamer de voorstellen had verworpen werd bij de Tweede Kamer een initiatiefvoorstel ingediend voor een Crisispachtwet, dat wel

door beide Kamers der Staten-Generaal werd aanvaard. De als gevolg daarvan op 1 juli 1932 in werking getreden Crisispachtwet 1932 vormde echter geen integrale regeling van de pacht, maar beperkte zich tot het scheppen van een mogelijkheid voor pachters om, in verband met buitengewone omstandigheden, voor een bepaalde periode geheel of ten dele van hun financiële verplichtingen te worden ontheven. Bijzonder aan de regeling was dat verzoeken tot ontheffing dienden te worden voorgelegd aan Kamers voor Crisispachtzaken, bestaande uit een kantonrechter en twee niet tot de rechterlijke macht behorende deskundige leden. Een aldus samengesteld college, bevoegd om van pachtzaken kennis te nemen, treffen we ook in het huidige pachtrecht nog aan.

Van een echte wettelijke regeling van de pacht is in ons land eerst sprake vanaf het moment dat met ingang van 1 november 1938 de Pachtwet 1937 in werking trad. Het betrof nog altijd een louter civielrechtelijke regeling, die echter niet langer onderdeel van het BW uitmaakte. Ter versterking van de positie van de pachter was de regeling van de nodige dwingendrechtelijke bepalingen voorzien.

De Pachtwet 1937 bleef slechts enkele jaren van kracht. Per 25 november 1941 werd zij namelijk buiten werking gesteld aangezien de wet toen plaats moest maken voor het Pachtbesluit (formeel een maatregel van de bezetter, maar inhoudelijk reeds grotendeels vóór de oorlog voorbereid door Nederlandse juristen). Na afloop van de Tweede Wereldoorlog trad dit besluit aanvankelijk buiten werking in die gedeelten van het land die werden bevrijd, alwaar de Pachtwet 1937 dan herleefde, maar gelet op de verschillen tussen beide regelingen en het ontbreken van overgangsbepalingen werd er vervolgens voor gekozen om de wet opnieuw buiten werking te stellen en het besluit te handhaven. Zie nader HOUWING/HEISTERKAMP, *Pachtwet*, nr. 18 (overeenkomend met *Module Pacht en landelijk gebied*, Algemeen commentaar op de Pachtwet, aant. 1.7) en DE HAAN *Pachtrecht* 1969, p. 17-18. Zie voor uitvoerige beschouwingen over de historie van de Pachtwet en een vergelijking van de inhoud ervan met die van de regelingen die eraan voorafgingen: HOUWING/HEISTERKAMP, *Pachtwet*, nr. 1-33 (overeenkomend met *Module Pacht en landelijk gebied*, Algemeen commentaar op de Pachtwet, aant. 1.1-1.9); DE HAAN *Pachtrecht* 1969, p. 4-53; RODRIGUES LOPES, *Pacht* (R&P nr. VG2) 2015/1.3.

- [2] *De oorspronkelijke doelstelling van het pachtrecht.* Het pachtrecht zoals opgekomen vanaf de jaren dertig van de twintigste eeuw had een dubbele doelstelling, namelijk de bescherming van het gezinsinkomen van de pachters als sociaal zwakkere partij en de bevordering van de nationale voedselproductie. Alleen beide doelstellingen tezamen kunnen de verregaande overheidsbemoeienis met de pachtpraktijk verklaren.

De opkomst van het pachtrecht is niet los te zien van de opkomst van andere wetgeving die sociaal zwakkeren moest beschermen. Die wetgeving betrof deels ook het burgerlijk recht, in het bijzonder de arbeidsovereenkomst en de huur-

overeenkomst. Niettemin is het een misverstand dat het pachtrecht uitsluitend zou zijn voortgekomen uit de wens om de pachter te beschermen tegen het sociaaleconomisch overwicht aan de zijde van de grondeigenaren. De crisisjaren werden mede gekenmerkt door voedselschaarste. Algemeen was toen het gevoel dat Nederland wat betreft de voedselproductie zelfvoorzienend moest zijn. Zo veel mogelijk grond behoorde voor de landbouw te worden ingezet en het agrarisch ondernemerschap diende te worden bevorderd, ook van hen die niet zelf over (voldoende) grond konden beschikken tegen een aanvaardbare prijs. Na de Tweede Wereldoorlog bleef de herinnering aan de verschrikkingen van de hongerwinter lange tijd levend; die herinnering bevorderde het draagvlak voor een wettelijke regeling van de pacht die pachters in verregaande mate in bescherming neemt.

De dubbele doelstelling van het pachtrecht bracht de wetgever niet alleen ertoe om pachters inhoudelijk een sterke rechtspositie toe te kennen, onder meer wat betreft de minimale duur van de pachtovereenkomst, verlenging van die overeenkomst en indeplaatsstelling, maar bovendien om ook de pachtprijs te reguleren. Naast bijzondere kamers binnen de civiele rechtspraak (de pachtkamers) kwamen er grondkamers die op de pachtpraktijk toezicht moesten houden. Deze grondkamers werden belast met onder meer de toetsing van de inhoud van nieuwe pachtovereenkomsten, maar ook met die van alle overeenkomsten waarbij een pachtovereenkomst werd gewijzigd of beëindigd. Dat het daarbij om meer ging dan alleen de bescherming van pachters, blijkt onder meer ook uit de diverse bepalingen in de opvolgende regelingen die verwijzen naar 'de algemene belangen van de landbouw' (of 'het algemeen landbouwbelang').

[3] *Samenhang met de prijs van agrarisch onroerend goed.* Het spreekt vanzelf dat men voor pachtovereenkomsten geen eiland binnen de markt voor agrarisch onroerend goed in stand kan houden. De politieke wil om pachters te beschermen viel lange tijd samen met de breed gedragen overtuiging dat ook de prijzen van eigendomsgrond door overheidsinmenging binnen de perken dienden te worden gehouden, alles in het belang van onze nationale voedselvoorziening. Zo iets kan men zich nu nauwelijks meer voorstellen. Toch was het toen realiteit. De Wet Vervreemding Landbouwgronden (1953) ging uit van toetsing door de grondkamer van de koopprijs van landbouwgrond aan de hand van maximumnormen. Die normen waren rechtstreeks afgestemd op de eveneens gereguleerde pacht-prijzen. Echt houdbaar bleek het allemaal niet: op grote schaal werd er onder de tafel bijbetaald. Een prijsexplosie na het afschaffen van de Wet Vervreemding Landbouwgronden in 1963, bracht de politiek in beroering. Daarbij is serieus overwogen de optie dat verkoop van landbouwgrond uitsluitend aan het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) zou mogen plaatsvinden, waarna de grond vervolgens zou worden uitgegeven tegen een gereguleerde prijs; ook rechtstreekse toewijzing door de grondkamer tegen opnieuw een gereguleerde prijs is aan de orde geweest. De Wet agrarisch grondverkeer (1981) bevatte een alternatieve systematiek, die nooit in werking is getreden. Vergelijk met betrekking tot die wet

en haar voorgangers HEISTERKAMP, *diss.* 1983. De teneur is hoe dan ook duidelijk: destijds bestond er een breed draagvlak voor het grotendeels uitschakelen van het marktmechanisme wat betreft agrarisch onroerend goed. Het pachtrecht was daardoor geen eiland. Later werd het dat alsnog wel, zeker vanaf de jaren tachtig. Vrije en snel stijgende grondprijzen kwamen toen te staan tegenover vaste en in de ogen van veel grondeigenaren kunstmatig lage pachtprijzen.

[4] *Zwarte en grijze pacht.* De pachtpraktijk is al spoedig gedeeltelijk anders geweest dan wat de wetgever bedoelde: ook met betrekking tot pachtgronden (kwam en) komt het voor dat er geld onder de tafel (intreegeld) wordt betaald, waarover in de door de grondkamer te toetsen pachtovereenkomst uiteraard niets wordt vermeld. Daarnaast kwam het verschijnsel op dat we zijn gaan benoemen als zwarte en grijze pachtovereenkomsten. Daarbij staat de aanduiding 'zwart' voor de pachtovereenkomst die opzettelijk niet op schrift wordt gesteld om toetsing door de grondkamer te ontlopen en 'grijs' voor de overeenkomst die weliswaar door partijen op schrift wordt gesteld, maar met daarbij het uitdrukkelijk beding dat inzending naar de grondkamer niet zal plaatsvinden. Uiteraard vallen deze zwarte en grijze pachtovereenkomsten in theorie geheel binnen het bereik van de wettelijke regeling van de pacht, maar sociale mechanismen en het economisch overwicht van verpachters zijn in de praktijk belangrijker dan die juridische werkelijkheid. De wetgever heeft in 1969 geprobeerd het tij te keren door het niet tijdig ter goedkeuring inzenden van een pachtovereenkomst of pachtwijzigingsovereenkomst strafbaar te stellen (art. 11a Pw). Vergelijk nr. 173. De handhaving van deze strafbepaling is voor politie en justitie echter nooit werkelijk prioriteit geweest en in 1995 is de strafbaarheid van zwarte en grijze pacht vervallen.

[5] *Verschuiving van het perspectief.* In de loop der jaren is de roep om liberalisering van het pachtrecht steeds sterker geworden. In 1995 leidde dat tot de invoering van de zogenaamde eenmalige pacht en teelpacht (art. 70f Pw).

Eenmalige pacht maakte het mogelijk om tussen twee dezelfde partijen voor maximaal twaalf jaar aaneengesloten losse grond te verpachten tegen een vrije prijs en zonder aanspraak van de pachter op onder meer verlenging en indeplaatsstelling. Teelpacht maakte hetzelfde mogelijk voor een- of tweejarige teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is. Met deze nieuwe pachtvormen kwam de wetgever tegemoet aan de behoefte om een alternatief te bieden voor de zwarte en grijze pacht en aan de roep om liberalisering van het pachtrecht. De voordien bestaande regeling van de pacht bleef voor het overige gewoon in stand, nu als de hoofdvorm van pacht – die men vanaf 1995 ging aanduiden als 'reguliere pacht' – waarop de eenmalige pacht en teelpacht uitzonderingen vormden.

De roep om liberalisering ging gelijk op met een herwaardering van de landbouw: in plaats van waarborg voor de nationale voedselvoorziening, werd

zij in de perceptie van politiek en publiek meer en meer een sector van de economie, niet wezenlijk anders dan industrie en dienstverlening. Daarbij past het dat naast bescherming van de pachter als zwakkere partij, wordt gesproken van pacht als 'financieringsinstrument voor de landbouw'. In die zin met name het rapport van de Commissie Pachtbeleid (de commissie-Leemhuis), *Ruimte voor pacht* 2000. Dat is een wezenlijk ander en minder klemmend algemeen belang dan de beschikbaarheid van voldoende voedsel voor alle ingezetenen. Het verhaal over de waarde van pacht als financieringsinstrument combineerde de commissie-Leemhuis dan ook zonder gêne met een pleidooi voor een drastische liberalisering van het pachtrecht. De commissie-Leemhuis stelde voor het pachtrecht grotendeels van haar dwingendrechtelijke karakter te ontdoen.

Het rapport van de commissie-Leemhuis leidde tot veel onrust bij de landbouworganisaties. Het kabinetsstandpunt naar aanleiding van het rapport (2001) en het daaropvolgende voorontwerp van een nieuwe wettelijke regeling van de pacht (2004) zochten de oplossing in de richting van een onderscheid tussen 'bedrijfspacht' en 'losse pacht', met gedeeltelijke handhaving van de bescherming van de pachter voor bedrijfspacht (de pacht waarvoor gold dat een of meer bedrijfsgebouwen er deel van uitmaakten, dan wel het pachtobject 25% of meer van de totale bedrijfsoppervlakte van de pachter besloeg, met een minimum van drie hectare). Het voorontwerp kreeg een ongunstige ontvangst bij organisaties van verpachters én pachters (ieder om eigen redenen). Tegelijk drong men aan op een oplossing voor de eenmalige pacht, waarvan de termijn van twaalf jaar vanaf 2007 zou gaan knellen (want ingevoerd in 1995). Over de diverse voorstellen en hun lotgevallen ASSER/SNIJDERS 7-III 2013/4 e.v.

- [6] *Van Pachtwet naar de regeling in het BW.* Met ingang van 1 september 2007 is het pachtrecht voor het grootste gedeelte overgebracht naar het Burgerlijk Wetboek. Titel 5 van Boek 7 BW bevat vanaf dat moment een regeling van de pachtovereenkomst. Aanvullend geven de Uitvoeringswet grondkamers en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering regels met betrekking tot de procedure bij de grondkamers en pachtkamers.

Volgens de bedoelingen van E.M. MEIJERS als grondlegger van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en van degenen die zijn arbeid na zijn overlijden in 1954 hebben voortgezet, diende dat wetboek het gehele privaatrecht te omvatten en dus ook een regeling van de pachtovereenkomst. De tekst van het zogenaamde Ontwerp Meijers met betrekking tot de pachtovereenkomst (1972) was van de hand van P. DE HAAN. Die tekst sloot inhoudelijk sterk aan bij de Pachtwet 1958. Het gemengde publiek-privaatrechtelijke karakter van het pachtrecht maakte evenwel een splitsing noodzakelijk tussen de bepalingen omtrent de pachtovereenkomst als zodanig, die een plaats in het Burgerlijk Wetboek konden krijgen, en overige bepalingen, die in andere wetten zouden moeten worden ondergebracht. In de huidige wettelijke regeling is dezelfde splitsing herkenbaar.

De meest in het oog springende vernieuwingen van de regeling per 1 september 2007 zijn de geliberaliseerde pacht (art. 7:397 BW), de uitzondering op het voorkeursrecht van de pachter voor vervreemding aan een zogenaamde veilige verpachter (art. 7:380 lid 1 aanhef en onder e BW) en de afschaffing van de 65-jarige leeftijd als opzeggingsgrond (als resultaat van een amendement op het wetsvoorstel). Daarnaast heeft een technische herziening van het pachtrecht plaatsgevonden en een gedeeltelijke afstemming op het huurrecht. Uitvoerder ASSER/SNIJDERS 7-III 2013/8. Vergelijk ook de MvT, *Kamerstukken II 2005/06, 30448, 3*.

1.2 Reguliere pacht en andere pachtvormen

[7] *Reguliere pacht als systematische hoofdregel; kenmerken van reguliere pacht.* In de systematiek van de wet is reguliere pacht de hoofdregel. De bepalingen van afdeling 1-11 van titel 7.5 BW hebben alle op reguliere pacht betrekking. Op de andere pachtvormen zijn op grond van afdeling 12 grotendeels andere regels van toepassing. De belangrijkste kenmerken van reguliere pacht zijn de wettelijke duur van de pachtovereenkomst, de verlenging van de overeenkomst met beperkte mogelijkheden voor de verpachter tot opzegging en beëindiging, de mogelijkheid van indeplaatsstelling of medepacht van een bedrijfsopvolger en de gereguleerde pachtprijs.

Reguliere pacht geldt voor ten minste de wettelijke duur van zes jaar voor los land en twaalf jaar voor een hoeve; een kortere duur dan de wettelijke heeft de goedkeuring van de grondkamer, die deze alleen verleent in geval van bijzondere omstandigheden (art. 7:325 lid 1-4 BW). Na afloop van een pachttermijn vindt telkens van rechtswege verlenging plaats met een periode van zes jaar (art. 7:325 lid 5 BW). Tegen het einde van iedere pachttermijn kan de pachtovereenkomst worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, maar een opzegging door een verpachter verhindert verlenging op zichzelf niet wanneer de pachter zich tijdig tegen de opzegging verzet (art. 7:367-7:369 BW). In dat geval kan de verpachter beëindiging van de pachtovereenkomst vorderen op de gronden vermeld in de opzegging (art. 7:369 lid 2 BW). De pachtrechter toetst die vordering aan een limitatieve opsomming van beëindigingsgronden (art. 7:370 BW). Zegt een verpachter niet op, of boekt hij met zijn opzegging en eventuele beëindigingsvordering geen resultaat, dan duurt een reguliere pachtovereenkomst dus onbeperkt voort. Ook de dood van de pachter brengt daarin geen verandering (art. 7:366 BW). Los daarvan geldt dat de pachter een bedrijfsopvolger naar voren kan schuiven. Wil de verpachter niet meewerken aan indeplaatsstelling of medepacht voor deze bedrijfsopvolger, dan kan de pachter zich tot de pachtrechter wenden, die naar billijkheid beslist (art. 7:363-7:364 BW). De grondkamer toetst naast de andere voorwaarden van de pachtovereenkomst ook de door partijen overeengekomen pachtprijs (art. 7:319 lid 1

aanhef en onder a BW). De pachtprijs wordt jaarlijks van rechtswege herzien (art. 7:333 lid 1 BW) volgens door de overheid gestelde regels, het Pacht Prijzenbesluit 2007, waarbij wordt gelet op een redelijke verhouding tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering (art. 7:327 BW). Ook kan de pachtprijs op verzoek van ieder van partijen worden herzien (art. 7:333 lid 2 en 3 BW), waarvoor de regels van het Pacht Prijzenbesluit 2007 eveneens gelden.

De opzet van dit boek sluit aan bij de wettelijke systematiek. In de hoofdstukken 2-7 wordt de wettelijke regeling van de reguliere pacht besproken, met niet meer dan terloopse opmerkingen over de andere pachtvormen. Vervolgens komen de andere pachtvormen aan de orde in hoofdstuk 8.

- [8] *De andere pachtvormen.* Naast de reguliere pacht bestaan er diverse andere pachtvormen, alle geregeld in afdeling 12 van titel 7.5 BW. In de eerste plaats zijn vrijwel alle belangrijke bepalingen van het pachtrecht niet van toepassing op de pacht van geringe oppervlakten, dat wil zeggen pachtovereenkomsten betreffende los land dat niet groter is dan één hectare (art. 7:395 BW). Daarnaast kent de wet de verpachting door openbare lichamen (art. 7:385 BW), de reservaatpacht (art. 7:388 BW), de teelpacht (art. 7:396 BW) en de geliberaliseerde pacht (art. 7:397 BW).

Voor alle pachtvormen, afgezien van de pacht van geringe oppervlakten (art. 7:395 BW), geldt dat de pachtovereenkomst op schrift moet worden gesteld en naar de grondkamer gezonden. Teelpachtovereenkomsten worden door de grondkamer slechts geregistreerd (art. 7:396 lid 2 BW); in de overige gevallen vindt toetsing plaats. In zoverre lijkt de gang van zaken bij deze alternatieve pachtvormen alleszins op die bij reguliere pacht. Maar dat is slechts de buitenkant. Met name in geval van geliberaliseerde pacht is de toetsing door de grondkamer veel minder omvattend dan in geval van reguliere pacht: er gelden veel minder regels van dwingend recht waaraan de in de pachtovereenkomst opgenomen bedingen kunnen worden getoetst en in geval van overeenkomsten met een duur van zes jaar of korter (in de praktijk verreweg de meest gebruikte variant van geliberaliseerde pacht) wordt ook de pachtprijs niet getoetst (art. 7:397 lid 1 BW).

1.3 Het open systeem van het pachtrecht

- [9] *Verhouding tot het algemeen deel van het vermogensrecht.* Net als voor iedere andere in Boek 7 BW geregelde bijzondere overeenkomst geldt voor de pachtovereenkomst dat naast de bepalingen van Boek 7 ook die van het algemeen deel van het vermogensrecht van toepassing zijn.

De bekende gelaagde structuur van het Burgerlijk Wetboek brengt onder meer met zich mee dat op de totstandkoming van een pachtovereenkomst van toepassing zijn de regels van aanbod en aanvaarding van art. 6:217 e.v. BW, evenals die met betrekking tot rechtshandelingen in het algemeen van art. 3:32 e.v. BW. Uitleg van een pachtovereenkomst wordt beheerst door de wilsvertrouwensleer van art. 3:33 en art. 3:35 BW, ofwel door de bekende Haviltexmaatstaf. Voor de verbintenissen die uit een pachtovereenkomst voortvloeien, gelden de bepalingen van titel 6.1 BW, waaronder die met betrekking tot tekortkoming (art. 6:74 e.v. BW). Voor een vordering tot nakoming van een pachtovereenkomst en de vraag in hoeverre reële executie tot de mogelijkheden behoort, dient men te rade te gaan bij art. 3:296 e.v. BW, enz.

De verhouding tussen titel 7.5 BW en het algemeen deel van het vermogensrecht stelt men wel zo voor dat op pachtovereenkomsten de regels van het algemeen deel van toepassing zijn voor zover daarvan in titel 7.5 BW niet met een *lex specialis* is afgeweken. Zo bijvoorbeeld ASSER/SNIJDERS 7-III 2013/9. Deze voorstelling is onvolkomen. In het privaatrecht spelen rechtssystematische argumenten een belangrijke rol; coherentie en coördinatie van rechtsnormen zijn belangrijke gezichtspunten in de civiele rechtsvinding. Met het bestaan van een *lex specialis* zijn daarom de algemene regels niet buiten beeld. Principes van de algemene regeling kunnen doorwerken bij de uitleg en toepassing van de *lex specialis*. De rechtsontwikkeling zoals die zich heeft voorgedaan bij de uitzondering dat de tekortkoming ontbinding van een overeenkomst niet rechtvaardigt (art. 6:265 lid 1 BW), werkt door in het pachtrecht, niet alleen wat betreft de ontbinding ex art. 7:376 BW, maar ook wat betreft de norm van art. 7:370 lid 1 aanhef en onder a BW (ernstig tekortschieten als beëindigingsgrond). Vergelijk VALK, TvAR 2009, p. 487 e.v. en hierna nr. 408. En dit is slechts één voorbeeld van vele; dit boek staat er vol mee.

Het pachtrecht is dus geen gesloten systeem, maar staat open voor beïnvloeding vanuit het algemeen deel van het vermogensrecht.

[10] *Verhouding tot het huurrecht.* Op de pachtovereenkomst zijn de bepalingen van het huurrecht niet van toepassing (art. 7:201 lid 3 BW). Dat neemt echter niet weg dat huurrecht en pachtrecht onderling in sterke mate met elkaar samenhangen.

Die samenhang volgt uit wat in nr. 9 is gezegd over coherentie en coördinatie van rechtsnormen. In de eerste plaats betreft zowel huur als pacht een persoonlijk gebruiksrecht tegen betaling voor een partij die ook in de moderne sociaaleconomische context veelal niet een gelijkwaardige positie inneemt ten opzichte van degene die hem dit gebruik gunt (doorgaans de eigenaar). Uit deze inhoudelijke parallelie volgt op zichzelf reeds dat principes die in het huurrecht gelden van belang kunnen zijn bij de toepassing van de bepalingen van titel 7.5 BW. In de tweede plaats heeft de wetgever bij gelegenheid van de overbrenging van het pachtrecht van de Pachtwet naar het Burgerlijk Wetboek (nr. 6) de regeling van

titel 7.5 BW op onderdelen op het huurrecht afgestemd, zodat veel regels uit het huur- en pachtrecht niet alleen vergelijkbare kwesties betreffen, maar ook in hun juridisch-technische vormgeving sterk op elkaar lijken. Dat is met name het geval wat betreft de bepalingen van de afdelingen 6, 7 en 8 (verplichtingen van de verpachter respectievelijk de pachter en overgang van de pacht bij overdracht van de verpachte zaken) en in iets mindere mate wat betreft de bepalingen met betrekking tot het eindigen van de pachtovereenkomst van afdeling 10. Het zal duidelijk zijn dat het gebruik van eenzelfde criterium in parallelle bepalingen van het huur- respectievelijk het pachtrecht, pleit voor een eenvormige uitleg van die bepalingen.

De wetgever heeft deze afstemming op het huurrecht min of meer principieel gemotiveerd: omdat het huurrecht in 2003 is gemoderniseerd en beter geordend, verdient het aanbeveling daarvan over te nemen hetgeen ook voor wat betreft de pachtovereenkomst als verbetering moet worden beschouwd. Aldus MvT, *Kamerstukken II 2005/06*, 30448, 3, p. 18. De Memorie van Toelichting benadrukt intussen op dezelfde plaats dat deze aanpak niet tot gevolg heeft dat het pachtrecht ook materieel verandert. Het resultaat van de afstemming op het huurrecht zou in de regel neerkomen op een betere inkleding van wat ook volgens het oude recht uit de Pachtwet kon worden afgeleid. Dit is een terugkerend patroon in de wetsgeschiedenis van de regeling van het pachtrecht in het Burgerlijk Wetboek: de wetgever verruimt de bepalingen van de Pachtwet voor bepalingen die in sterke mate met het huurrecht overeenstemmen, maar benadrukt tegelijkertijd de continuïteit met het oude pachtrecht en de rechtspraak onder de Pachtwet.

Niet zelden staan beide gezichtspunten (overeenstemming met het huurrecht en continuïteit met het oude recht) met elkaar op gespannen voet, omdat zij bij de uitleg van het huidige recht in een verschillende richting wijzen. Vergelijk HARBERS, Preadvies Vereniging voor Agrarisch Recht 2008, *TvAR 2008*, p. 93-94 met betrekking tot de bepalingen over opzegging en beëindiging (art. 7:367 e.v. BW). Men zal dan een keuze moeten maken tussen een uitleg in harmonie met het huurrecht en een retrociperende uitleg van de huidige regeling (dat wil zeggen in harmonie met het oude pachtrecht). Vergelijk voor argumenten voor retrociperende uitleg H.J. SNIJDERS, *Retrocipatie* 1995. Soms ook zal de oplossing gevonden kunnen worden in een uitleg van zowel het huurrecht als het pachtrecht in het licht van de principes van het algemeen deel van het vermogensrecht (met name Boek 6 BW). Mijns inziens zou het onjuist zijn om voor dit soort gevallen in een algemene zin een voorrangregel te formuleren (bijvoorbeeld: 'de continuïteit met het oude pachtrecht gaat voor'). Bij iedere zich voordoende vraag afzonderlijk zal men een afweging moeten maken in het licht van de belangen die de wetgever heeft willen dienen en de systematische samenhang met andere regels van zowel het pachtrecht als het vermogensrecht als geheel.

Ook wat betreft de verhouding tot het huurrecht is de conclusie dat het pachtrecht een open systeem vormt, dat volop onder invloed staat van dat wat op het eerste gezicht buiten het systeem staat.

- [11] *De invloed van het Unierecht.* Op onderdelen is ook de invloed van het recht van de Europese Unie op het pachtrecht aan te wijzen. Die invloed heeft men te bezien tegen de achtergrond van de positieve verplichting voor de overheidsrechter om, kort gezegd, zo veel mogelijk het recht van de Europese Unie werking te doen hebben.

De bedoelde positieve verplichting kan men in verband brengen met art. 4 lid 3 VEU, namelijk de plicht van de lidstaten tot 'gemeenschapstrouw'. Vergelijk ASSER/HARTKAMP 3-1 2015/17 e.v.

Het pachtrecht als zodanig is tot nu toe geen onderwerp van Europese regelgeving. Beïnvloeding door het recht van de Europese Unie doet zich voor daar waar het pachtrecht in aanraking komt met de Europese marktordering en het Europese landbouwbeleid. De vraag of productierechten samenhangen met het verpachte en zo ja met welke gevolgen, heeft de pachtkamer van het hof aanvankelijk uitsluitend geplaatst in de sleutel van goed pachterschap, dus nationaal pachtrecht. Terecht heeft het hof later de blik verlegd en zich wat betreft die vraag aangesloten bij de rechtspraak van het Hof van Justitie van de EG (thans EU). Vergelijk nr. 577. Een vergelijkbare vraag wat betreft toeslagrechten heeft het hof pas willen beantwoorden nadat het antwoord had gekregen op prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie, een nieuw bewijs van de toenemende invloed van het Unierecht op de pachtrechtspraak. Zie nr. 603. Over die toenemende invloed HARBERS, *TvAR* 2012, p. 159 e.v. Vergelijk ook SNIJDERS, *Pacht* 1993.

De bedoelde doorwerking van het Europese recht kan ook op meer subtiele wijze plaatsvinden bij de uitleg van een wettelijke norm met een op het eerste gezicht zuiver nationaal karakter en ook bij de uitleg van rechtshandelingen. Doel en strekking van het recht van de Unie functioneren dan bij die uitleg als zwaarwegende gezichtspunten. Zie met betrekking tot de uitleg van de wettelijke norm van art. 7:361 lid 3 BW nr. 320 en met betrekking tot de uitleg van een nieuwe pachtovereenkomst ter vervanging van een bestaande pachtovereenkomst nr. 579.

Het pachtrecht vormt aldus een systeem dat niet alleen open is in de richting van het algemeen deel van het vermogensrecht en het huurrecht, maar ook in de richting van het Unierecht, dat in geval van collisie voorrang heeft boven het nationale recht.

- [12] *Het pachtrecht en de constitutionalisering van het privaatrecht.* Ook de invloed van mensenrechtenverdragen is in de pachtrechtspraak aan te wijzen, in overeenstemming met wat zich ook elders binnen het privaatrecht voordoet.

Constitutioneel recht en privaatrecht zijn lange tijd opgevat als gescheiden grootheden. Maar die tijd is voorbij. Vooral onder invloed van de rechtspraak van het Europese Hof van de Rechten van de Mens (EHRM) is het besef door-