

De onbedoelde pachtovereenkomst in de huur- en vastgoedpraktijk



In mijn praktijk komt het regelmatig voor dat projectontwikkelaars of verhuurders niet de beschikking kunnen krijgen over een onroerende zaak, omdat een (vermeend) pachter zich op zijn wettelijke bescherming beroept. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van zonneparken of projectontwikkelingen in landelijk gebied. De bijzonderheden van het pachtrecht – en daarmee ook de risico's – worden kennelijk niet altijd herkend. In dit overzichtsartikel beoog ik de lezer te informeren over de bijzonderheden en valkuilen van het pachtrecht, op een wijze die ook begrijpelijk is voor juristen buiten de agrarische praktijk. Een vergelijking met het huurrecht ligt dan voor de hand, omdat daarmee gemakkelijk de verschillen kunnen worden geduid en bovendien direct enkele veelvoorkomende problemen worden benoemd. Het pachtrecht zal ik introduceren aan de hand van een recent arrest van de Hoge Raad, dat vanwege zijn ruime formulering overigens ook van belang is in de algemene contractenrechtpraktijk.

1. Kwalificatie

Een in de huurrechtpraktijk veelvoorkomend onderwerp van geschil is de kwalificatie van de overeenkomst. Bijvoorbeeld de kwalificatie als huur- of bruikleenovereenkomst, als zelfstandige of onzelfstandige woonruimte en de kwalificatie als 7:230a-bedrijfsruimte of 7:290-winkelruimte. Deze problematiek speelt binnen in het pachtrecht en tussen het huur- en pachtrecht onderling.

1.1. De kwalificatievraag

In deze beschouwing wil ik vooropstellen dat de kwalificatievraag – dus de vraag naar het 'label' van een overeenkomst – feitelijk niets meer of minder is dan de vraag naar het toepasselijk recht. In het huur- en pachtrecht betreft dit voor een aanzienlijk gedeelte dwingend recht, bijvoorbeeld op grond van de gedachte dat een huurder van woonruimte of winkelruimte een afhankelijke en kwetsbare partij is. Deze wetgeving zou aan dwingende kracht¹

inboeten indien partijen er zelf voor konden kiezen de overeenkomst onder een ander regime onder te brengen. Zo beschouwd is het dus goed te verklaren dat partijen in het huurrecht niet (rechtstreeks)² zelf mogen kiezen of het zware winkelruimte- of het lichte kantoorruimte-regime van toepassing is.

Een ander kenmerk van het kwalificatieleerstuk is de onmogelijkheid van partijen om zelf volledig te beschikken over de rechtsgevolgen van de gemaakte afspraken. Dit beperkt dus de vrijheid die zij hebben ten aanzien van de *inhoud* van de overeenkomst. In beginsel kunnen partijen onderling of voor zichzelf iedere denkbare afspraak maken, maar die vrijheid wordt beperkt zodra zij het geschil in handen leggen van een rechter. Voor een juiste toepassing van het recht – en het vaststellen van rechtsgevolgen – is hij immers zelfstandig verantwoordelijk. In het domein van de rechterlijke macht kunnen de werkelijke rechtsgevolgen dus afwijken van het *beoogde*³ rechtsgevolg of de *wil*⁴ die ten grondslag heeft gelegen aan het aanbod of de aanvaarding (art. 6:217 BW). Het strikte onderscheid tussen de feitelijk gemaakte afspraken en de (in rechte geldende) rechtsgevolgen is recentelijk door de Hoge Raad verduidelijkt in – toevallig – een arrest over de toepasselijkheid van het pachtrecht. Het belang van de daarin geformuleerde rechtsregel is echter veel breder.⁵

'3.2.3 De hiervoor in 3.2.2 besproken vraag naar de kwalificatie van een overeenkomst moet 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).'

De Hoge Raad geeft in feite een instructie aan de rechter om bij het nemen van zijn beslissing eerst de *feitelijke* afspraken en bedoelingen uit te leggen (uitlegfase). Daarna legt de rechter zijn pen neer en zal hij zich op basis van de vastgestelde feiten moeten beraden over het

* Mr. C.F.N. van Schaijk is advocaat op de sectie Overheid en Vastgoed bij Dirkzwager legal & tax.

1. Vgl. Scholten, *Asser/Scholten Algemeen deel** 1974, hoofdstuk 1, par. 6: 'In het dwingend recht ligt een dubbel bevel: een aan de individuen, die aan de wet onderworpen zijn, een aan de Staatsorganen met handhaving der wet belast. Bij het aanvullend recht is er alleen het tweede. Tot de individuen wordt geen bevel gericht. Zij kunnen anders.'
2. Door het daadwerkelijk maken van andere afspraken is het soms wel mogelijk om het toepasselijke regime te beïnvloeden.
3. J. Hijma & M.M. Olthof, *Compendium van het Nederlands vermogensrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2017, p. 21.
4. In de zin van art. 3:33 BW.
5. HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034.

recht dat de wetgever daarop van toepassing heeft verklaard (kwalificatiefase). Tussen deze twee fasen zit een strikte scheiding. In deze tweede kwalificatiefase mag de rechter geen rekening houden met wat partijen beoogd hebben ten aanzien van het toepasselijk recht.⁶ De Hoge Raad bevestigt hier het primaat van de wetgever boven de contractsvrijheid.⁷

Tot een vergelijkbare analyse van dit arrest komt De Bock in een recente conclusie, gepubliceerd na de vaststelling van de tekst van dit artikel. De Bock adviseert de Hoge Raad aan de hand van het hier behandelde arrest het (arbeidsrechtelijke) een einde te maken aan de prominente rol van de partijbedoeling bij de kwalificatie van arbeidsovereenkomsten.⁸ Dit betekent – in mijn woorden – dat een verhuurder of verpachter geen recht van spreken heeft wanneer hij zich op het standpunt stelt dat hij de toepasselijkheid van het strenge en voor hem onbekende pachtrecht niet beoogd heeft.

1.2. De kwalificatie van de pachtovereenkomst

De omschrijving van de huurovereenkomst in artikel 7:201 BW omvat tevens iedere denkbare pachtovereenkomst, omdat beide overeenkomsten strekken tot het verschaffen van het gebruik van een bepaalde zaak tegen een vergoeding. Hoewel de pachtovereenkomst is ondergebracht in een andere titel, is er weinig op tegen de pachtovereenkomst als een *specialis* van huur te beschouwen. De verschillen tussen de definities zijn slechts dat de pachtovereenkomst⁹ specifiek betrekking moet hebben op een *onroerende zaak* die door partijen is bestemd voor de *uitoefening van de landbouw* (vergelijk art. 7:201 lid 1 BW en art. 7:311 BW).

Complicaties over de vraag of een overeenkomst kwalificeert als huur of pacht concentreren zich rondom het landbouwbegrip. Daarvan is in artikel 7:312 BW gespecificeerd dat het moet gaan om *bedrijfsmatigelandbouw*, waarvoor in de rechtspraak kenmerkend is geacht dat het is gericht op *vruchttrekking* (het voortbrengen van landbouwproducten) met een *economisch oogmerk*. Het gebruik van de gronden voor het stallen en trainen van paarden en de enkele opslag van landbouwproducten is dus van pacht uitgesloten op grond van het eerste begrip, terwijl de hobbymatige teelt van gewassen is uitgesloten op grond van het tweede begrip.¹⁰ De kwalificatievraag

moet volgens de Hoge Raad worden beantwoord aan de hand van de oorspronkelijke partijbedoeling, een maatstaf die ook bekend is in bijvoorbeeld het arbeidsrecht:

‘3.5.2. Het onderdeel neemt terecht tot uitgangspunt dat voor het onderscheid tussen een huur- en een pachtovereenkomst beslissend is de aard van het gebruik waartoe de onroerende zaak wordt verstrekt. (...) *Bij de beoordeling hiervan 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.’ [cursivering CvS]¹¹

Bij de vaststelling van de overeengekomen bestemming bevinden wij ons – gelet op het arrest van 20 december 2019 – zuiver in de uitlegfase. De toevoeging dat daarbij ook de wijze van uitvoering van overeenkomst in acht moet worden genomen, brengt mijns inziens tot uitdrukking dat de oorspronkelijke partijbedoeling zich in een procedure soms lastig laat vaststellen. Het is de rechter daarom toegestaan uit het latere gebruik conclusies te trekken over de initiële bedoeling. Als ik het juist zie dat de Hoge Raad hier slechts een bewijstechnisch vermoeden uitspreekt,¹² betekent dit dat de feitelijke uitvoering van de overeenkomst pas een relevant onderdeel van het debat zal zijn indien de tekst van de overeenkomst over de partijbedoeling twijfel laat bestaan. In een ontruimings- of beëindigingsprocedure is het dan overgelaten aan de verpachter dit vermoeden te ‘ontzenuwen’ door gemotiveerd standpunt in te nemen dat het huidige gebruik afwijkt van de oorspronkelijke bedoeling. Dat zijn dus bewijsrisico’s die verpachter beter kan voorkomen door vooraf duidelijkheid te geven in de contractuele bestemmingsclausule (art. 1.3 in geval van een ROZ-huurovereenkomst):

‘1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als: (...)’ [feitelijke omschrijving van een bestemming die geen verband houdt met bedrijfsmatige landbouw, gelet op het ontbreken van vruchttrekking en het eventueel ontbreken van economisch oogmerk, CvS]

Bij het vaststellen van de beoogde bestemming kan verder in ogenschouw worden genomen of de onroerende zaak

6. Ingevolge HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673, NJ 2012/73 (*Timeshare*), Centrale Grondkamer 9 april 2015, GP 11.747, *TvAR* 2015/5816 (*Oude Lansink/Dekker*) en Hof Arnhem-Leeuwarden 7 juli 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:5127, *TvAR* 2016/5830 (*Vrenken/Meevis*) moet de rechter wel rekening houden met wat de strekking van de gemaakte afspraken ‘algeheel’ is. Mijns inziens gaat het dan alleen om de interpretatie van de feitelijke strekking van de overeenkomst. De vooronderstellingen van partijen over het toepasselijk recht mogen daarbij echter niet worden betrokken. De rechter mag overigens wel ingaan op een standpunt van partijen dat de *gevolgen* van een wettelijke regel onaanvaardbaar zijn (art. 6:248 lid 2 BW). Het toepassen van dwingend huur- en pachtrecht ten nadele van de huurder/pachter is echter niet snel onaanvaardbaar.
7. Ingevolge art. 11 Wet algemene bepalingen mag de rechter ook geen rekening houden met de onredelijkheid van een wetsbepaling. Anders gezegd – maar minder juist – moet hij de redelijkheid van de wet aannemen.
8. Zie overweging 5.5 van de conclusie van A-G De Bock van 17 juli 2020, ECLI:NL:PHR:2020:698.
9. Voor de dwingendrechtelijke bepalingen van de pachttitel – waaronder de vereiste goedkeuring – worden zakelijke genotsrechten met een duur van 25 jaar of korter met de pachtovereenkomst gelijkgesteld (art. 7:399d BW).
10. Zie hiervoor overweging 14 van de conclusie van A-G Huydecoper bij HR 31 oktober 2008 (*Erven Erdkamp/Stichting DLO*), ECLI:NL:HR:2008:BF0473. Overigens heeft de Hoge Raad alleen het economische begrip overgenomen in r.o. 3.5.2 van zijn arrest.
11. Zie HR 31 oktober 2008, ECLI:NL:HR:2008:BF0473, r.o. 3.5.2, NJ 2009/486, m.nt. H.J. Snijders en P.A. Stein (*Erven Erdkamp/Stichting DLO*); zie voorts Hof Arnhem (Pachtkamer) 14 februari 2012, ECLI:NL:GHARN:2012:BW4844, WR 2012/89.
12. Een andere mogelijkheid zou zijn dat een gewijzigde uitvoering leidt tot materiële aanpassing van de overeenkomst. Dat lijkt mij niet juist gelet op r.o. 3.5 van HR 26 juni 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2683, m.nt. P.A. Stein (*Van der Heide/ALOG*).

is gelegen in typisch agrarisch gebied of voor landbouwkundig gebruik is ingericht.¹³ Indien dat niet het geval is, kan relevant zijn 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 wordt gemaakt.¹⁴ Indien deze signalen zich voordoen, dient de verhuurder extra aandacht te besteden aan de gekozen bewoordingen.

1.3. Geliberaliseerde pachtovereenkomst

Vanaf 2007 is het voor partijen mogelijk te opteren voor het minder stringente regime van de geliberaliseerde pacht. Anders dan de naam doet vermoeden, is dit niet een bijzonder type pachtovereenkomst, maar een wetsbepaling waarmee een gedeelte van het dwingend pachtrecht buiten toepassing blijft. Partijen kunnen in dit geval dus wel zelf bepalen of deze dwingende pachtregelingen van toepassing zijn. Deze keuze is een rechtsfeit dat in de eerste fase moet worden vastgesteld (art. 7:397 lid 1 BW):

‘De bepalingen van de artikelen 313 lid 2, 319 lid 1 onder a, c en d, 325, 327, 328, 332, 333, 363 tot en met 374, 378 tot en met 384, 399a en 399c lid 1 zijn niet van toepassing op pachtovereenkomsten betreffende los land:

- a. waarvan partijen dat in de pachtovereenkomst hebben bepaald en
- b. die zijn aangegaan voor een duur van zes jaren of korter.’

Voor de toepasselijkheid van artikel 7:397 BW is dus vereist dat het verpachte kwalificeert als los land – kort gezegd bij de afwezigheid van gebouwen – en dat partijen de uitsluiting van bovenstaande bepalingen hebben beoogd.¹⁵ De keuze geschiedt in de praktijk door daarover een bijzondere bepaling op te nemen of door het plaatsen van een aanhef boven de pachtovereenkomst:

‘GELIBERALISEERDE PACHTOVEREENKOMST
VOOR 6 JAAR OF KORTER
(volgens titel 7.5 artikel 397 lid 1 van het BW)’

Aan het begin van paragraaf 1 heb ik toegelicht dat een dergelijke rechtskeuze in het huurrecht – bijvoorbeeld bij een keuze voor 7:230a-kantoorruimte in plaats van 7:290-winkelruimte – geen enkel rechtsgevolg heeft. Enkel bij de geliberaliseerde pacht ligt dat dus anders.

Omdat het geliberaliseerde regime voor de verpachter alleen voordelen biedt, wordt in de praktijk voor nieuwe overeenkomsten vrijwel uitsluitend nog voor de geliberaliseerde pacht gekozen. Partijen moeten die keuze wel

maken. Illustratief is een recente bijdrage van Van Bommel waarin de vraag wordt gesteld of het reguliere pachtrecht enkel nog bestaat voor de dommen.¹⁶ Indien partijen zich de kwalificatie als pacht in het geheel niet gerealiseerd hebben, zullen partijen vrijwel altijd vervallen in het strengere regime van de reguliere pacht.¹⁷ Die complicatie kan zich ook voordoen bij reeds gesloten overeenkomsten. Omdat de geliberaliseerde pachtovereenkomst van rechtswege eindigt, dient de verpachter erop toe te zien dat het perceel na het eindigen van de overeenkomst wordt ontruimd. Doet hij dit niet, dan moet de pachtrechter zich desgevraagd afvragen of partijen stilzwijgend een nieuwe pachtovereenkomst zijn aangegaan, hetgeen zeker het geval zal zijn als de pachter blijft betalen. De wet dwingt de rechter dan tot het stellen van de vraag of partijen in die verlenging ook bewust gekozen hebben voor de geliberaliseerde pacht. De bewijslast daarvan rust in de praktijk op de verpachter, terwijl zijn wederpartij belang heeft die keuze te ontkennen.¹⁸ Bij twijfel krijgt de verpachter het bewijstechnisch nadeel en moet dus worden uitgegaan van een verlenging als reguliere pacht. Een beroep op pachtbescherming zal alleen onder uitzonderlijke omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn.¹⁹

2. Bijzonderheden van het pachtrecht

Het pachtrecht kent ook de gedachte dat de bedrijfsmatige gebruiker een afhankelijke partij is die bescherming behoeft. Het merendeel van de beschermingsbepalingen in het huurrecht kent daarom een pachtvariant:

	titel 4 (huur)	titel 5 (pacht)
1. termijnbescherming	art. 7:271 resp. 7:292 BW	art. 7:325 BW*
2. opzeggingsbescherming	art. 7:274 resp. 7:296 BW	art. 7:370 BW*
3. uitsluiting buitengerechtigde ontbinding	art. 7:231 BW	art. 7:376 BW
4. procesinitiatief verhuurder/verpachter	art. 7:272 BW resp. 7:295 BW	art. 7:369 BW*
5. overeenkomst duurt voort tot beëindigingsvonnis onherroepelijk is	art. 7:272 BW resp. 7:295 BW	art. 7:369 BW*

13. Hof Amsterdam 24 juni 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2476, *TvAR* 2014/5778.

14. Hof Arnhem 23 juli 1984, *Agr.r.* 1984/383 (*Kolenberg/Plukkel*). Deze en de voornoemde omstandigheid heb ik ontleend aan W.L. Valk, in: *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 7:311 BW, die in zijn commentaar bij dit artikel verdere relevante uitspraken schetst.

15. Zie Hof Arnhem-Leeuwarden 3 december 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:9214, *TvAR* 2014/5782 (*Gijsbers/Van Nieuwenhoven*).

16. H.A. van Bommel, ‘Vordering pachtvastlegging; pachtrecht (nog steeds) recht voor de dommen?’, *TvAr* 2020/4, p. 215-221.

17. Centrale Grondkamer 4 november 2013, *TvAR* 2014/5753 (*Van de Geer/Van der Putten*): alleen vermelding van een duur ‘voor 2 à 3 jaar’ is onvoldoende.

18. Vgl. H.A. Verbakel-van Bommel in haar conclusie bij *TvAR* 2020/4 onder verwijzing naar Hof Arnhem-Leeuwarden 26 maart 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:2647 (*S/Gemeente Heeze-Leende*) waarin het pachthof overweegt dat een stilzwijgende pachtovereenkomst zich leent voor vastlegging als reguliere pachtovereenkomst.

19. Hof Arnhem-Leeuwarden 16 april 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:BZ8802, r.o. 3.6.

6. koop breekt geen huur/pacht	art. 7:226 BW	art. 7:361 BW	nomen dat de openbare orde in het geding is indien partijen dit dwingend recht terzijde schuiven. ²⁴ Uit jurisprudentieonderzoek leid ik af dat die situatie zich in procedures niet vaak voordoet. ²⁵ De openbare orde en het algemeen landbouwbelang plaats ik niettemin centraal in deze beschouwing vanwege de afschrikkende werking, en omdat daarmee enkele bijzonderheden en valkuilen van het pachtrecht eenvoudig zijn te verklaren. Bijvoorbeeld het systeem dat partijen de pachtovereenkomst vooraf ter goedkeuring aan een grondkamer moeten voorleggen.
7. indeplaatsstelling	art. 7:307 BW ²⁰	art. 7:363 BW*	
8. medehuur/pacht	art. 7:266 e.v. BW ²¹	art. 7:364 BW*	
9. regulering gebruiksvergoeding	art. 7:246 e.v. resp. 7:303 BW	art. 7:327 BW*	
Verder geniet de pachter een aantal pacht-eigen rechten:			
10. het voorkeursrecht van de pachter	-	art. 7:378 BW*	2.2. <i>Toetsing door de Grondkamers</i> De inhoud van een pachtovereenkomst en de wijziging of beëindiging daarvan behoeft altijd de goedkeuring van de Grondkamer. Het is een misverstand dat geliberaliseerde pachtovereenkomsten van die goedkeuring zijn uitgezonderd (art. 7:397 BW). De goedkeuring strekt tot de handhaving en effectiviteit van het dwingend recht. ²⁶
11. billijke vergoeding voor verbeteringen	-	art. 7:350 BW	

* = niet van toepassing bij geliberaliseerde pacht ≤ 6 jaar

Een belangrijk verschil tussen het huur- en pachtrecht is de gedachte dat het pachtrecht ook een middel is voor de wetgever om de collectieve landbouwbelangen te behartigen, niet alleen die van de individuele pachter.²²

‘Men bedenke, dat het bij de pachtovereenkomst, anders dan bij overeenkomst tot overdracht in eigendom, om een duurverhouding gaat, waarin, afgezien van de pacht-prijs en van de aard, omvang en ligging van het pachtobject, bepaalde bedingen kunnen zijn opgenomen, met name ten aanzien van de exploitatiemethode, welke, zonder in strijd te zijn met de bepalingen van de Pachtwet [oud, CvS], geacht kunnen worden het algemeen landbouwbelang schade toe te brengen.’²³

De aanwezigheid van het openbaar en algemeen landbouwbelang komt tot uitdrukking in de wijze waarop in het pachtrecht met de handhaving van het dwingend recht wordt omgegaan.

2.1. Openbare orde

Hoewel de meeste bepalingen in titel 5 van Boek 7 BW niet *op zichzelf* van openbare orde zijn, wordt wel aange-

Nederland kent vijf regionale Grondkamers en een Centrale Grondkamer. De regionale Grondkamers zijn vanaf 1 september 2007 zelfstandige bestuursorganen, onder beperkt gezag van het Ministerie van Economische Zaken. Deze zelfstandige positie van de Grondkamers is van belang omdat de regionale Grondkamers ook beslissen over pachtovereenkomsten waarbij de Staat partij is. De Centrale Grondkamer behoort wel tot de rechterlijke macht.²⁷

De Grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed tenzij de inhoud daarvan onverenigbaar is met de gronden van artikel 7:319 lid 1 BW (verkort weergegeven):

- de hoogte van de pachtprijs;
- buitensporige verplichtingen;
- ondoelmatige verkaveling;
- ondoelmatige verkaveling in de polder of na ruilverkaveling;
- schade aan het algemeen landbouwbelang;
- bepalingen in strijd met titel 5 van Boek 7 BW.

Indien de pachtovereenkomst niet voldoet, heeft de Grondkamer de bevoegdheid de pachtovereenkomst te wijzigen (art. 7:320 lid 1 BW). Een gewijzigde overeenkomst geldt als een tussen partijen aangegane overeen-

20. Alleen bij bedrijfsruimte.

21. Alleen bij woonruimte.

22. *Kamerstukken II* 2000/01, 27924, nr. 1, p. 2: ‘De Pachtwet gaat uit van drie doelstellingen, te weten: 1) beschermen van de pachter; 2) rekening houden met de belangen van de verpachter; 3) waarborgen van het algemeen landbouwbelang.’ Zie in dit verband ook Willemse die zich afzet tegen het door Valk geschetste beeld dat de algemene landbouwbelangen een dode letter zijn (Th.C.M. Willemse, ‘“Algemene belangen van de landbouw” als gezichtspunt in het pachtrecht’, *TvAR* 2018, afl. 4, p. 157-158).

23. *Kamerstukken II* 1954/55, 3884, nr. 3, p. 27.

24. Asser/Snijders 7-III 2013/16 onder verwijzing naar de parlementaire geschiedenis en naar Centrale Grondkamer 18 juli 2003, GP 11.469 (*AMEV Levensverzekering/De Kruij*) en Centrale Grondkamer 4 april 2002, GP 11.407 (*Baron de Jamblinne Meux/Kools*). Vgl. ook A-G Wesseling-van Gent in overweging 2.4.7 van haar conclusie van 9 december 2011, ECLI:NL:PHR:2011:BR2045.

25. De gevallen waarin de openbare orde wel in het geding is, hebben hoofdzakelijk betrekking op de beëindigingsregelingen, pacht prijsregelingen en de aanspraak van pachter op schadeloosstelling bij onteigening van het perceel. De hierboven weergegeven lijst van beschermingsbepalingen in het huur- en pachtrecht geeft waarschijnlijk een goede indicatie voor onderwerpen die de bijzondere aandacht van het pachthof zullen hebben.

26. Uit de memorie van toelichting bij de Pachtwet valt op te maken dat de voorgeschreven goedkeuring ertoe strekt enerzijds de agrarische praktijk ertoe te dwingen pachtovereenkomsten schriftelijk aan te gaan en anderzijds op de inhoud daarvan invloed uit te oefenen, zie *Kamerstukken II* 1954/55, 3884, nr. 3, p. 22-23.

27. Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/20.

komst (lid 2). Dit betreft dus een andere aanpak dan het huurrecht,²⁸ waarin strijdige bepalingen veelal geldig zijn totdat zij door de huurder worden vernietigd.²⁹ Volgens het pachthof moet de pachtovereenkomst worden uitgelegd met toepassing van de (zuivere) Haviltex-maatstaf.³⁰

De – al dan niet gewijzigde – goedkeuring is niet bindend voor de pachtrechter en doet geen afbreuk aan de nietigheid of vernietigbaarheid van een bepaling in strijd met dwingend recht (art. 7:319 lid 6 BW). In de meeste gevallen wordt rechtstreeks gebruik gemaakt van modelovereenkomsten³¹ die door de Grondkamers zelf zijn gepubliceerd op de website mijn.rvo.nl/pachten-en-verpachten. Indien deze modellen juist worden gebruikt, zouden zij de toets van de Grondkamers moeten doorstaan.

Om te voorkomen dat partijen pachtovereenkomsten sluiten buiten het zicht van de Grondkamer (zwarte pacht) heeft de wetgever voorzieningen ingebouwd. Zolang de pachtovereenkomst niet is goedgekeurd, zijn pachtpenningen niet afdwingbaar en kunnen partijen niet op de gemaakte afspraken terugkomen (art. 7:322 BW en 7:323 lid 1 BW):

‘Aan een overeenkomst tot wijziging of – voor zover die niet reeds feitelijk is uitgevoerd – aan een overeenkomst tot beëindiging van een pachtovereenkomst, die nog niet door de grondkamer is goedgekeurd, zijn partijen slechts in zoverre gebonden, dat zij niet eenzijdig kunnen terugtreden.’

Een niet-goedgekeurde pachtovereenkomst wordt vanwege het bovenstaande ook wel een ‘mondelinge’³² pachtovereenkomst genoemd, ongeacht of zij op schrift is vastgelegd. Van een mondelinge pachtovereenkomst is ook sprake wanneer een (vermeende) huurovereenkomst achteraf een pachtovereenkomst blijkt te zijn en derhalve niet ter goedkeuring is voorgelegd. Dit betekent dat een verhuurder die zijn ontruimingsvordering ziet stranden op de kwalificatie als pacht, na het teleurstellende ‘huurvonnis’ alsnog de goedkeuring van die overeenkomst moet verzoeken. Pas daarna kan deze de overeenkomst (opnieuw) opzeggen tegen de nieuwe einddatum na om-

mekomst van zes of twaalf jaar (art. 7:325 BW) met inachtneming van de boetetermijn van artikel 7:322 lid 1 BW (van minimaal 12 maanden en maximaal 23 maanden en een beetje):

‘Wanneer niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 321 lid 1 kan de verpachter, zolang de pachtovereenkomst door de grondkamer niet is goedgekeurd, niet een rechtsvordering tot betaling van de pacht prijs tegen de pachter instellen en geldt de pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd, zonder dat zij door een van de partijen kan worden opgezegd; *wordt de goedkeuring verleend, dan gaat de in artikel 325 bedoelde duur in bij de aanvang van het pachtjaar, volgende op dat, waarin de overeenkomst is ingezonden.*’ [cursivering CvS]

Lid 2 van dit artikel bepaalt dat de Grondkamer in ‘bijzondere gevallen’ op verzoek van een van de partijen een eerdere ingangsdatum kan bepalen. Een dergelijk geval doet zich niet snel voor. De veronderstelling van de verpachter dat het gebruik van een object niet als pacht kan worden aangemerkt, geldt in het algemeen niet als een bijzonder geval in de zin van artikel 7:322 lid 2 BW.³³

2.3. Het beleid van de Grondkamer

Door de open formulering van artikel 7:319 lid 1 BW heeft de Grondkamer de nodige vrijheid en beleidsruimte bij het beoordelen van de verplichtingen van de pachter.³⁴ De auteur van een pachtovereenkomst moet – naast de wetsbepalingen van titel 5 van Boek 7 BW – ook op de hoogte zijn van dit beleid indien hij wil voorkomen dat zijn overeenkomst niet wordt goedgekeurd. Daarbij is het ook relevant dat de leden van de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden een zetel hebben in de Centrale Grondkamer, zodat voor de hand ligt dat zij over de uitleg van het pachtrecht niet fundamenteel van oordeel verschillen. De relevantie van dit beleid kan goed worden geïllustreerd aan de hand van een beschikking van de Centrale Grondkamer in 2017.

Bij de geliberaliseerde pachtovereenkomst geldt de regel dat partijen – afgezien van het verschil tussen een looptijd van minder of meer dan zes jaar – zelf de looptijd van de

28. Behalve in het woonruimtehuurrecht bij de toetsing door de huurcommissie, waarvan de beslissingen ook als partijafpraak hebben te gelden.

29. Zie voor art. 7:290 BW en 7:291 BW en voor het woonruimtehuurrecht *Kamerstukken II 1999/2000*, 26089, nr. 3, p. 6: ‘Bij de meeste van voormelde bepalingen [in titel 7.4 BW] is de dwingende aard van de regel uitgedrukt met de wending dat van die regel “niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken”. Die wending beoogt tot uiting te brengen dat het hier uitsluitend om bescherming van de huurder gaat. Art. 3:40 lid 2 verbindt daaraan het gevolg van vernietigbaarheid. De wijze waarop de vernietiging dient plaats te vinden wordt nader geregeld in de artikelen 3:49 e.v. Soms is evenwel ook nietigheid op haar plaats geacht, omdat ook de verhuurder een beroep op nietigheid moet kunnen doen. Met het oog op de rechtszekerheid moet ook van nietigheid worden uitgegaan, als de positie van derden in het geding is. Men zie bijv. de artikelen 226 lid 4, 264, 265, 268 lid 8 en 271 lid 7.’

30. Zie Hof Arnhem-Leeuwarden 17 november 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:10349. Gelet op het algemeen landbouwbelang, het feit dat de Grondkamer de subjectieve partijbedoeling niet kan toetsen en het gegeven dat partijen de uiteindelijke tekst niet geheel in eigen hand hebben, valt het naar mijn opvatting ook te billijken dat het pachthof een meer objectieve Haviltex-maatstaf hanteert.

31. De vraag kan worden gesteld of deze modelovereenkomsten kwalificeren als algemene voorwaarden in de zin van art. 7:231 BW. De voorwaarden zijn bestemd om in meerdere overeenkomsten te worden opgenomen, maar de verpachter zal niet noodzakelijkerwijs kwalificeren als gebruiker. Het belang van die vraag is overigens beperkt, omdat de pachtvoorwaarden – gelet op de wijze waarop zij tot stand zijn gekomen – niet spoedig onredelijk bezwarend zullen zijn (art. 6:233 BW).

32. Voor de volledigheid wijs ik erop dat art. 7:317 lid 1 BW partijen verplicht de pachtovereenkomst schriftelijk aan te gaan. Dat is evenwel geen totstandkomingsvereiste voor de overeenkomst. Lid 2 verduidelijkt dat de meest gerede partij de schriftelijke vastlegging daarvan kan vorderen.

33. Centrale Grondkamer 13 juni 1997, GP 11.132, *TvARPr*. 1997/9 (*Rongen c.s./Linders*).

34. Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/182.

overeenkomst kunnen bepalen. Niettemin heeft de Centrale Grondkamer in het verleden beslist dat een redelijke uitleg van de pachttitel met zich brengt dat een tussentijds beëindigingsbeding in een liberale pachtovereenkomst niet is toegestaan.³⁵ In haar beschikking van 22 november 2017 heeft de Centrale Grondkamer dit beleid gewijzigd.³⁶

‘4. De Centrale Grondkamer heeft redenen om terug te komen van voormelde rechtspraak. Daartoe overweegt de Centrale Grondkamer het volgende. Het gevolg van het verbod op een tussentijds beëindigingsbeding in geliberaliseerde pachtovereenkomsten is dat de praktijk zich reeds lange tijd behelpt met het sluiten van geliberaliseerde overeenkomsten voor de duur van één jaar in het geval een toekomstige gebeurtenis verwacht wordt die tot het einde van de pacht zou moeten leiden, maar waarvan de termijn waarop dat gebeurt onzeker is. (...)’

5. Indien het pachter en verpachter toegestaan zou zijn om tussentijdse beëindiging af te spreken, zou vaker gebruik gemaakt worden van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van zes jaar of korter. De Centrale Grondkamer acht het in het belang van zowel de verpachter als de pachter dat de mogelijkheid van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor een duur korter dan zes jaar met een tussentijdse beëindigingsbeding mogelijk wordt. (...)’

De Centrale Grondkamer beschrijft vervolgens welke voorwaarden zij stelt aan de goedkeuring van het beëindigingsbeding. In dit geval is voor de Centrale Grondkamer vereist dat de beëindigingsgrond in het beding voor partijen objectief bepaalbaar is, zonder dat de verpachter de mogelijkheid heeft om zich op elk gewenst moment eenzijdig uit de pachtovereenkomst terug te trekken (r.o. 7). De tussentijdse beëindiging naar aanleiding van een bestemmingswijziging of verkoop van het verpachte is voor de Centrale Grondkamer voldoende bepaalbaar en mag dus worden goedgekeurd (r.o. 8).

3. Duur en beëindiging van de pachtovereenkomst

Een reguliere pachtovereenkomst heeft een vaste looptijd van minimaal zes jaar of twaalf jaar indien het een hoeve betreft (art. 7:325 lid BW) en wordt niet gesloten voor onbepaalde tijd.³⁷ Tegen ommekomst van de looptijd heeft ieder van de partijen de mogelijkheid de pachtovereenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar op te zeggen (art. 7:367 lid 2 BW), bij gebreke waarvan een nieuwe termijn zal aanvangen. Een geliberaliseerde pachtovereenkomst daarentegen eindigt van rechtswege op het moment waarop de overeengekomen tijd verstrijkt en hetzelfde geldt voor pachtovereenkomsten met betrekking tot percelen niet groter dan één hectare (art. 7:397 BW resp. art. 7:395 BW).³⁸

3.1. Opzegging

De opzeggingsbescherming van de pachter is sterk vergelijkbaar met de bescherming die een huurder toekomt. De opzegging moet op straffe van nietigheid vermelden op welke van de in artikel 7:370 BW vermelde gronden de pachtovereenkomst wordt opgezegd:

‘1. De rechter kan de vordering slechts toewijzen op de grond dat:

- a. de bedrijfsvoering door de pachter niet is geweest zoals een goed pachter betaamt of de pachter anderszins ernstig is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen;
- b. de verpachter aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerde partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verpachte duurzaam in gebruik wil nemen en hij het verpachte daartoe dringend nodig heeft;
- c. een redelijke afweging van de belangen van de verpachter bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van de pachter bij verlenging van de overeenkomst in het voordeel van de verpachter uitvalt;
- d. de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de pacht prijs inhoudt;
- e. aan de gronden voor algehele ontbinding van de pachtovereenkomst krachtens artikel 377 is voldaan.’

In het huurrecht blijft de opzegging zonder rechtsgevolg tenzij de huurder van woonruimte of winkelruimte zich daarmee schriftelijk akkoord heeft verklaard (art. 7:272 BW resp. art. 7:295 BW). Het verschil met het pachtrecht bestaat hierin dat het de pachter is die binnen zes weken onder opgaaf van redenen na de opzegging bij aangetekende brief of exploit verzet moet aantekenen tegen de opzegging (art. 7:369 lid 1 BW). Bij gebreke van (tijdig) verzet eindigt de pachtovereenkomst van rechtswege zonder dat sprake is van een beëindigingsovereenkomst die de goedkeuring van de Grondkamer behoeft. Indien de pachter wel tijdig verzet aantekent, blijft de pachtovereenkomst van kracht totdat de rechter onherroepelijk op een vordering van de verpachter tot beëindiging heeft beslist.³⁹ Het advies aan beide partijen zou zijn om de opzegging en het verzet uit te voeren bij deurwaardersexploot, zodat over de ontvangst en de inhoud geen twijfel kan bestaan.⁴⁰ Bij het gebruik van (slechts) een aangetekende brief kan de wederpartij de inhoud daarvan nog betwisten. Bij die beoordeling is de pachtrechter gebonden aan de gronden uit de opzeggingsbrief. In de praktijk is het daarom aan te raden de opzegging te laten opstellen door de procesvertegenwoordiger zelf.

35. Centrale Grondkamer 11 maart 2009, GP 11.594, *TvAR* 2010/5561 (*Ampsen/Kupper*) en Centrale Grondkamer 16 januari 2012, GP 11.685, *TvAR* 2012/5682 (*Van den Boogaart/Landgoed Rozephoeve*).

36. Centrale Grondkamer 22 november 2017, GP 11.774, *TvAR* 2018/5925 (*Landbank B.V./Joosen*).

37. Zie voor dit laatste W.L. Valk, in: *T&C Burgerlijk Wetboek*, art. 7:325 BW, aant. 2.

38. Verdere uitzondering is de teelpachtovereenkomst (art. 7:396 BW) of de pachtovereenkomst met goedkeuring van een kortere termijn ex art. 7:325 lid 3 BW.

39. Wordt zo een vordering niet ingesteld, dan sorteert de opzegging geen effect meer.

40. Een deurwaardersexploot is een authentieke akte, waaraan dwingende bewijskracht toekomt van de ontvangst van de opzegging. Over de bewijslastverdeling zie HR 4 juni 2004, *NJ* 2004/411, *ECLI:NL:PHR:2004:AO5122* (*Visser/IDM*).

3.2. Ontbinding

Als alternatief voor de opzeggingsprocedure kan de verpachter – indien hij veronderstelt dat de pachter zich tegen de opzegging zal verzetten – de ontbinding van de pachtovereenkomst verzoeken op de grond dat deze in zijn verplichtingen is tekortgeschoten. Ook hiervoor ligt dan het procesinitiatief ingevolge artikel 7:376 BW bij de verpachter. De pachter wordt ingevolge dit artikel ieder geval geacht in de nakoming van zijn verplichtingen te zijn tekortgeschoten indien hij:

- ‘a. het gepachte niet langer voor de uitoefening van de landbouw gebruikt, of
- b. in de pachtovereenkomst vastgelegde beheersverplichtingen ter behoud van op het gepachte aanwezige natuurwaarden, niet naleeft of aan deze natuurwaarden anderszins schade heeft toegebracht.’

Uit de regeling van artikel 6:265 lid 1 BW volgt verder dat de pachtrechter bij de toepassing van deze ontbindingsgronden – indien de pachter hem dit voorhoudt – rekening houdt met het gewicht van de tekortkoming in relatie tot zijn eigen belangen.⁴¹ Verder geldt een wettelijke ontbindingsmogelijkheid indien de verpachter het verpachte of een gedeelte daarvan wil bestemmen voor niet tot de landbouw betreffende doeleinden die in overeenstemming zijn met het algemeen belang, dat geacht wordt aanwezig te zijn indien de verpachter uitvoering wil geven aan een onherroepelijk bestemmingsplan (art. 7:377 lid 1 BW). Ontbinding op deze grond gaat ingevolge lid 3 gepaard met een schadeloosstelling op gelijke voet als artikel 42a Onteiningswet.⁴²

Beide ontbindingsgronden lenen zich (naar hun aard) voor tussentijdse toepassing en hebben potentieel dus als voordeel dat daarmee eerder dan bij opzegging afscheid kan worden genomen. Niettemin verdient het in de meeste gevallen aanbeveling om tevens ten behoeve van een subsidiaire vordering de opzegging aan te zeggen en te vorderen, omdat de pachtrechter niet kan ontbinden op grond van een (blote) belangenafweging. Dat is bij de opzegging wel mogelijk (art. 7:370 lid 1 aanhef en onder c BW).

3.3. Vernietiging

Voor de volledigheid verdient het hier ook vermelding dat de Hoge Raad recentelijk in een arbeidsrechtelijk ge-

schil heeft geoordeeld dat de arbeidsrechtelijke ontslagbescherming (lees: opzeggingsbescherming) niet noopt tot het stellen van nadere eisen aan de vernietiging van een arbeidsovereenkomst.⁴³ Naar mijn mening is die gedachtegang een-op-een over te nemen in het pachtrecht. Indien de verpachter de overeenkomst vernietigt op grond van een wilsgebrek dat niet krachtens verkeersopvattingen voor zijn rekening en risico komt, kan dit instrument uitkomst bieden. Daarbij merk ik wel op dat de juridische onbekendheid van (een van) partijen met de toepassing van het pachtrecht vrijwel steeds voor risico van de verpachter zal komen.

3.4. Beëindigings- en vaststellingsovereenkomst

De pachtovereenkomst kan eindigen met wederzijdse⁴⁴ instemming, maar niet voordat daarvoor de vereiste goedkeuring is verkregen (ex art. 7:323 lid 1 jo. art. 7:318 BW). Dit geldt ingevolge artikel 6:215 BW ook indien partijen de beëindigingsovereenkomst hebben vervaardigd in een vaststellingsovereenkomst ex artikel 7:900 BW.

Indien de beëindigingsovereenkomst buitensporige verplichtingen bevat of indien daarmee op oneigenlijke wijze de dwingende beschermingsregels worden doorkruist, is het goed denkbaar dat de Grondkamer de pachtbeëindigingsovereenkomst wijzigt of zelfs vernietigt.⁴⁵ Dit kan bijvoorbeeld een rol spelen indien de beëindigingsovereenkomst erop neerkomt dat een levensvatbare agrarische onderneming daardoor dreigt te worden beëindigd.⁴⁶ Daarentegen kan de beëindiging juist in lijn zijn met de algemene landbouwbelangen indien het bedrijf niet levensvatbaar is. Andere afwegingen zijn ook denkbaar. Ik stel mij voor dat een Grondkamer partijen zal uitnodigen voor het geven van toelichtingen, indien haar blijkt dat de pachter afscheid neemt zonder financiële compensatie voor zijn prijsgegeven rechten.

Omdat een vaststellingsovereenkomst ter beëindiging⁴⁷ van onzekerheid of geschil op vermogensrechtelijk gebied ook geldig is als zij in strijd mocht blijken met dwingend recht (art. 7:902 BW),⁴⁸ kan de vraag worden gesteld of de goedkeuring van de Grondkamer kan worden ontlopen door deze bevoegdheid buiten werking te stellen. Valk meent dat dit in de meeste gevallen niet mogelijk is. In de 2013-editie van zijn bewerking van de Asser-serie

41. Zie hiervoor meer uitvoerig E.H.M. Harbers, ‘De werking van de tenzij-bepaling van artikel 6:265 BW in het pachtrecht’, *TvAR* 2019, afl. 5, p. 273-280. Harbers komt tot de conclusie dat deze in het pachtrecht reeds lange tijd wordt toegepast en steunt daarbij op een uitvoerig jurisprudentieonderzoek waarmee de lezer van dit artikel zijn voordeel kan doen.

42. Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/485-486.

43. HR 7 februari 2020, ECLI:NL:HR:2020:213.

44. Overigens moet de vaststellingsovereenkomst – die tot stand komt met een tweezijdige rechtshandeling – niet verward worden met de eenzijdige opzegging die voor de pachter bindend wordt indien hij geen verzet aantekent. Omdat dit geen overeenkomst is, is daarbij geen goedkeuring van de Grondkamer vereist.

45. Het is mij niet bekend hoe groot dit risico in de praktijk zal zijn, omdat het aantal gepubliceerde beschikkingen van de Grondkamers zeer beperkt is. Uit het feit dat ik geen relevante uitspraak heb gevonden, kan in ieder geval niet worden geconcludeerd dat dit risico niet bestaat.

46. Dit lijkt de strekking te zijn van de uiteenzetting van Willemse (2018), die het algemeen landbouwbelang betreft als relevant gezichtspunt bij beëindigingszaken. Hiermee zet hij zich af tegen Valk die de algemene landbouwbelangen in zijn bewerking van de Asser-serie als dode letter beschouwt.

47. Art. 7:902 BW is niet van toepassing op een vaststellingsovereenkomst ‘ter voorkoming van onzekerheid of geschil’, vgl. art. 7:900 lid 1 BW met breder toepassingsbereik. Zie ook HR 6 januari 2017, ECLI:NL:HR:2017:19, *NJ* 2017/37 (*Blue Taxi/SFT*).

48. Deze wettelijke voorziening is ook van toepassing indien partijen een geschil voorleggen aan een bindend adviseur, omdat de uitspraak daarvan met een vaststellingsovereenkomst wordt gelijkgesteld (art. 7:900 lid 2 BW).

wordt opgemerkt⁴⁹ dat een bij een afwijking van een dwingendrechtelijke bepaling van de titel 7.5 BW al snel sprake zal zijn van strijdigheid met de openbare orde, in welk geval artikel 7:902 BW geen toepassing vindt. Bovendien is een afwijking van dwingend recht geheel niet toegestaan indien partijen werkelijk bekend waren met de dwingendrechtelijke regel waarvan zij afwijken.⁵⁰ Bij het sluiten van een beëindigings(vaststellings)overeenkomst dienen partijen er dus rekening mee te houden dat de goedkeuring van de Grondkamer in bijna ieder geval nodig is om deze afdwingbaar te maken. Het kan dan uitkomst bieden de vaststellingsovereenkomst eerst in ontwerp ter goedkeuring voor te leggen (art. 7:324 BW).⁵¹ Een ander ‘alternatief’ zou zijn dat beide partijen in goed vertrouwen uitvoering geven aan de beëindigingsovereenkomst, omdat de vereiste goedkeuring vervalt na de uitvoering daarvan (art. 7:318 lid 2 BW).

4. Enkele bijzondere procedurele aspecten

4.1. Pachtprocesregelingen

De pachtkamer – bestaande uit een kantonrechter en twee deskundigen – is bij uitsluiting van andere kamers bevoegd kennis te nemen van geschillen in eerste aanleg over pachtovereenkomsten (art. 1019j Rv).⁵² Dit betreffen onder meer de zaken met betrekking tot (onder a) een wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst, (onder b), vorderingen tot ontruiming of (onder g) op-eising van het gepachte. De pachtkamer is echter niet de bevoegde rechter in geval van een zakelijk recht waarop de bepalingen van titel 7.5 ingevolge artikel 7:399d BW van overeenkomstige toepassing zijn. Verder kunnen de reguliere kantonrechters – een daarmee de ‘eigen’ gerechtshoven – een pachtzaak aan zich houden indien de procespartijen ermee instemmen hen ingevolge artikel 96 Rv bevoegd te maken.⁵³ Partijen dienen zich dan wel de mogelijkheid van hoger beroep voor te behouden.

Verder zijn enkele bijzondere regels over de procesvoering vervat in titel 16 van het derde boek van het wetboek van burgerlijke rechtsvordering (vanaf art. 1019j Rv). Over de samenstelling daarvan verwijs ik naar de artikelen 48-48b, 69 en 69a Rv en de bijzondere voorschriften uit de toepasselijke procesreglementen.⁵⁴ Nadrukkelijke vermelding verdient hier dat het hoger beroep in pachtzaken niet drie maanden maar slechts één maand openstaat, welke termijn het pachthof ambtshalve moet toepassen (art. 1019o Rv).

4.2. Kwalificatie

De bepalingen omtrent de bevoegdheid van de kanton- en pachtrechter zijn van openbare orde. Indien partijen aan de rechter een vordering voorleggen op basis van een huurovereenkomst met pachtkenmerken of andersom, zal de rechter ambtshalve aandacht moeten besteden aan de voorlopige kwalificatie van die overeenkomst. Dit kan ertoe leiden dat de kantonrechter partijen uit eigen beweging attendeert op het mogelijke bestaan van een pachtverhouding, terwijl de (vermeend) huurder zich van die bescherming geheel niet bewust was. De rechter treedt dan niet ongeoorloofd buiten de rechtsstrijd. In hoger beroep zijn het pachthof te Arnhem en de civiele kamer van het ‘eigen’ gerechtshof van de kantonrechter gebonden aan de competentie uit de eerste aanleg.⁵⁵

4.3. Ambtshalve toetsing

Het is naar de opvatting van Valk goed verdedigbaar dat de vernietigbaarheden in het pachtrecht ambtshalve door de pachtrechter dienen te worden toegepast. Als (minder ingrijpend) alternatief kan de pachtrechter de vermeende strijdigheid met een dwingende wetsbepaling (ook buiten de openbare orde) ter zitting of in een tussenvonnis aan de orde stellen.⁵⁶ De pachtrechter is in theorie dus minder lijdelijk dan de huur- of handelsrechter.

De vraag of de pachtrechter een regel van pachtrecht ambtshalve mag toetsen is hoofdzakelijk van belang in hoger beroep, waar partijen slechts in één processtuk de mogelijkheid hebben hun bezwaren tegen het vonnis kenbaar te maken. Daarna ligt de omvang van de rechtsstrijd vast (twee-conclusieregel). De openbare orde maakt het mogelijk dat het pachthof nadien – al dan niet op aandringen van een partij – ambtshalve een strijdigheid met dwingend recht aan de orde stelt.

5. Enkele conclusies

In het pachtrecht speelt de onbekendheid van de contractspartijen met het pachtrecht nauwelijks een rol. Het erkennen van een dergelijk verweer door de pachtrechter zou strijdig zijn met de beschermingsgedachte en het algemeen landbouwbelang. Uit het arrest van de Hoge Raad van 20 december 2019 is gebleken dat de partijbedoeling alleen mag worden betrokken bij de feitelijke vraag *wat* partijen hebben afgesproken over de wederzijdse verplichtingen en niet op de vraag welke regels daarop van toepassing zijn. De regeling van de geliberaliseerde pacht vormt hierop een uitzondering. Partijen kunnen daarmee zelf

49. Asser/Snijders 7-III 2013/17 onder verwijzing naar Centrale Grondkamer 18 juli 2003, GP 11.469 (*AMEV Levensverzekering/De Kruif*) over een afwijking van de dwingendrechtelijke regels inzake de hoogte van de pacht prijs in een vaststellingsovereenkomst en Centrale Grondkamer 4 april 2002, GP 11.407 (*Baron de Jamblinne Meux/Kools*).

50. Zie ook HR 6 januari 2017, ECLI:NL:HR:2017:19, NJ 2017/37 (*Blue Taxi/SFT*).

51. Hoewel uit art. 7:324 BW kan worden afgeleid dat een beëindigingsovereenkomst zich niet leent voor goedkeuring.

52. Daar staat tegenover dat de kantonrechter bij uitsluiting bevoegd is kennis te nemen van geschillen met betrekking tot huurovereenkomsten (art. 93 onder c Rv).

53. HR 14 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2299, RvdW 2019/48.

54. Pachtkamer en pachthof stellen nadere eisen aan het aantal kopieën van het procesdossier. Daarnaast verzoekt het pachthof in geval van een beëindigingsvordering uiterlijk bij memorie van grieven respectievelijk memorie van antwoord een ingevulde vragenlijst in de procedure te brengen: rechtspraak.nl/SiteCollectionDocuments/Vragenlijst-beeindigingsvordering.pdf.

55. Zie HR 31 oktober 2008, ECLI:NL:HR:2008:BF0473, r.o. 3.3.3, NJ 2009/486, m.nt. H.J. Snijders en P.A. Stein (*Erven Erdkamp/Stichting DLO*).

56. Asser/Snijders & Valk 7-III 2016/31; vgl. ook HR 16 januari 2009, ECLI:NL:HR:2009:BG3582, NJ 2009/54.

voor de uitsluiting van dwingend recht kiezen, mits zij vooraf de nodige formaliteiten in acht nemen.

Het pachtrecht kent vergelijkbare beschermingsbepalingen met het woonruimte- en winkelruimtehuurrecht. De verschillen komen hoofdzakelijk tot uitdrukking in de voorgeschreven formaliteiten, zoals toetsing door de Grondkamer van de aanvangs-, wijzigings- en beëindigingsovereenkomst. Indien partijen daar geen rekening mee houden bestaat een aanzienlijk risico dat zij onbedoeld en onnodig vervallen in het strenge regime van de gereguleerde pacht of zelfs hoevepacht. Het is voor de vastgoedpraktijk daarom essentieel dat karaktereenschappen van een pachtovereenkomst vroegtijdig worden gesignaleerd en dat er bij het sluiten van een geliberaliseerde pachtovereenkomst deskundig op de inhoud en de formaliteiten wordt toegezien. Er zijn achteraf niet of nauwelijks mogelijkheden om een reguliere pachter tegen zijn wil voortijdig te ontruimen.

De procesvertegenwoordiger van de verpachter moet erop bedacht zijn dat de pachtkamers hun eigen procesregels kennen en dat de pachtkamer zich soms minder lijdelijk zal opstellen.