

Vergaderjaar 2005–2006

30 448

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

A

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

12 september 2006

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vast te stellen en in te voeren en in verband daarmee wijzigingen aan te brengen in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en de Wet op de rechterlijke organisatie;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

In Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt een nieuwe titel 5 ingevoegd, luidende:

TITEL 5 PACTH

AFDELING 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 311

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

Artikel 312

Onder landbouw wordt verstaan, steeds voorzover bedrijfsmatig uitgeoefend: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw.

Artikel 313

1. Een hoeve is een complex bestaande uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan en het daarbij behorende land, dienende tot de uitoefening van de landbouw.

2. Hetgeen in deze titel is bepaald met betrekking tot los land, geldt mede met betrekking tot een of meer gebouwen of gedeelten daarvan, welke dienen tot de uitoefening van de landbouw.

3. Indien echter tussen dezelfde partijen bij één overeenkomst los land en bij een andere overeenkomst een of meer gebouwen of gedeelten daarvan zijn verpacht, worden de bepalingen omtrent verpachting van hoeven op beide overeenkomsten van toepassing met ingang van het tijdstip waarop de laatste van beide overeenkomsten is gesloten.

4. Onder hoeve en los land worden begrepen de daarbij behorende, niet tot de uitoefening van de landbouw dienende gronden met inbegrip van de zich daarop bevindende houtopstanden.

Artikel 314

In deze titel wordt onder pleegkind verstaan degenen die duurzaam als eigen kind is onderhouden en opgevoed.

Artikel 315

Op de omvang van het gepachte dat langs een water ligt, zijn de artikelen 29 en 34 van Boek 5 van toepassing, tenzij de verpachter aan een vastlegging van de grens overeenkomstig de artikelen 30 tot en met 32 van Boek 5 is gebonden.

Artikel 316

1. Het recht van de pachter op de vruchten van de gepachte zaak is een genotsrecht als bedoeld in artikel 17 van Boek 5.

2. Het recht van de pachter op de vruchten omvat de bij het einde van de pacht nog te velde staande vruchten, tenzij bij ontbinding van de overeenkomst door de rechter anders wordt bepaald.

AFDELING 2 VORM VAN DE PACHTOVEREENKOMST

Artikel 317

1. De pachtovereenkomst, de overeenkomst tot wijziging en die tot beëindiging van een pachtovereenkomst moeten schriftelijk worden aangegaan.

2. Zolang de overeenkomst niet schriftelijk is aangegaan, kan de meest gereede partij de schriftelijke vastlegging daarvan vorderen.

3. In het in het vorige lid bedoelde geval legt de rechter de overeenkomst schriftelijk vast met dien verstande dat nietige bedingen, zoveel mogelijk overeenkomstig de bedoelingen van partijen, in overeenstemming worden gebracht met de wet.

4. Op de aldus schriftelijk vastgelegde overeenkomst past de grondkamer de artikelen 319 en 320 ambtshalve toe.

AFDELING 3 GOEDKEURING VAN DE PACHTOVEREENKOMST

Artikel 318

1. De pachtovereenkomst, de overeenkomst tot wijziging en die tot beëindiging van een pachtovereenkomst behoeven de goedkeuring van de grondkamer.

2. Ten aanzien van de overeenkomst tot beëindiging van een pachtovereenkomst vervalt het vereiste van goedkeuring door de feitelijke uitvoering van de overeenkomst.

Artikel 319

1. De grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed, tenzij:
 - a. de overeengekomen pachtprijs dan wel de vergoeding, daarbij in aanmerking genomen de verdere inhoud van de overeenkomst, hoger is dan ingevolge het bepaalde krachtens de artikelen 327 lid 1 en 327 lid 2 onderscheidenlijk 394 is toegelaten;
 - b. de overige verplichtingen, voor de pachter uit de overeenkomst voortvloeiende, als buitensporig moeten worden beschouwd;
 - c. de overeenkomst zou leiden tot een ondoelmatige verkaveling of een ondoelmatige ligging van het land ten opzichte van de bedrijfsgebouwen of van de woning;
 - d. de overeenkomst, indien deze betrekking heeft op land, dat begrepen is geweest in een ruil- of herverkaveling of dat gelegen is in de IJsselmeerpolders, zou leiden tot:
 - 1°. een verkaveling of een ligging van het land ten opzichte van de bedrijfsgebouwen of van de woning, die minder doelmatig is dan de bestaande;
 - 2°. een geringere dan de bestaande bedrijfsgrootte;
 - e. door de overeenkomst algemene belangen van de landbouw zouden worden geschaad; de grondkamer is onder meer bevoegd als schadelijk voor de algemene belangen van de landbouw aan te merken overeenkomsten, welke zouden leiden tot:
 - 1°. een zo geringe bedrijfsgrootte, dat de ondernemer zijn volledige arbeidskracht op het bedrijf niet productief kan maken;
 - 2°. gebruik van het land ter verkrijging van neveninkomsten, anders dan voor zelfvoorziening;
 - 3°. vergroting van een bedrijf, waarvan uitbreiding voor de ondernemer niet van overwegende betekenis is, terwijl in de nabijheid een of meer kleine bedrijven uitbreiding behoeven;
 - f. de overeenkomst bepalingen bevat, welke in strijd zijn met deze titel.
2. Indien de pachtovereenkomst zou leiden tot een van de in het eerste lid, onder c, d en e genoemde gevolgen, kan de grondkamer haar goedkeuring verlenen, wanneer weigering op grond van bijzondere omstandigheden onredelijk zou zijn of zou indruisen tegen het landbouwbelang. Indien de pachtovereenkomst zou leiden tot een van de in lid 1, onder d, genoemde gevolgen, kan de grondkamer voorts haar goedkeuring verlenen, wanneer omstandigheden, gelegen in de persoon van de verpachter, de goedkeuring in het belang van een verantwoorde bedrijfsvoering wenselijk maken.
3. Het bepaalde in lid 1 onder c en onder e met betrekking tot het gestelde onder 1°, 2° en 3° blijft buiten toepassing bij overeenkomsten met echtgenoten of geregistreerde partners, bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, pleegkinderen en medepachters.
4. Bij de toetsing van de overeenkomst aan het bepaalde in lid 1, onder e, mag de grondkamer niet letten op de persoon van de pachter.
5. Het bepaalde in lid 1, onder c en d en onder e met betrekking tot het gestelde onder 1°, 2° en 3°, blijft buiten toepassing, indien uit een verklaring van burgemeester en wethouders van de gemeente, waarin het land is gelegen, blijkt dat dit is opgenomen in een goedgekeurd bestemmingsplan en daarbij een niet tot de landbouw betrekkelijke bestemming heeft gekregen.
6. Voor de geldigheid van bepalingen, welke in strijd met de wet zijn, kan op de goedkeuring van de overeenkomst door de grondkamer geen beroep worden gedaan.
7. Het in de voorgaande leden bepaalde vindt overeenkomstige

toepassing ten aanzien van de overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst.

Artikel 320

1. Indien de grondkamer haar goedkeuring aan de pachtovereenkomst of aan de overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst onthoudt, wijzigt zij de overeenkomst op het punt of de punten, welke in verband met het bepaalde in artikel 319 lid 1, de goedkeuring verhinderen, of vernietigt zij haar.

2. De door de grondkamer gewijzigde overeenkomst geldt als een tussen partijen aangegane en goedgekeurde overeenkomst. In geval van wijziging in verband met het bepaalde in artikel 319 lid 1, onder c, d en e, alsmede in geval van vernietiging regelt de grondkamer zo nodig de gevolgen.

Artikel 321

1. Ieder der partijen is verplicht de pachtovereenkomst of de overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst binnen twee maanden, nadat zij is aangegaan, aan de grondkamer ter goedkeuring in te zenden.

2. Ieder der partijen is verplicht de overeenkomst tot beëindiging van een pachtovereenkomst binnen twee maanden nadat zij is aangegaan, aan de grondkamer ter goedkeuring in te zenden.

3. Zodra een der partijen aan de verplichting heeft voldaan, is die van de andere partij vervallen.

4. Op de ingevolge artikel 317 lid 3 schriftelijk vastgelegde overeenkomst past de grondkamer de artikelen 319 en 320 ambtshalve toe.

Artikel 322

1. 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.

2. De grondkamer is bevoegd op verzoek van een partij in bijzondere gevallen bij de goedkeuring te bepalen, dat de in artikel 325 bedoelde duur op een eerder tijdstip ingaat.

Artikel 323

1. Aan een overeenkomst tot wijziging of – voorzover 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.

2. Indien de overeenkomst niet binnen twee maanden, nadat zij werd aangegaan, ter goedkeuring is ingezonden, is de grondkamer bevoegd haar te doen ingaan op een later tijdstip dan werd overeengekomen, doch uiterlijk op het tijdstip van inzending.

Artikel 324

1. Zij die voornemens zijn met elkaar een pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst aan te gaan, zijn bevoegd een ontwerp-pachtovereenkomst, onderscheidenlijk een

ontwerp-overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst ter goedkeuring aan de grondkamer in te zenden.

2. De grondkamer beoordeelt de ontwerp-overeenkomst met toepassing van artikel 319 leden 1 tot en met 5; zij kan haar goedkeuring afhankelijk stellen van wijzigingen, welke zij in verband met het bepaalde in artikel 319 lid 1 nodig oordeelt.

3. Indien binnen twee maanden, nadat de grondkamer of de Centrale Grondkamer een ontwerp-pachtovereenkomst of een ontwerp-overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst heeft goedgekeurd, een overeenkomst wordt ingezonden, die gelijk is aan de ontwerp-overeenkomst, zoals deze werd goedgekeurd, is de grondkamer tot goedkeuring gehouden.

4. Op het verzoek tot goedkeuring van een ontwerp-pachtovereenkomst kan niet meer worden beslist, nadat de daarin als pachter genoemde persoon als zodanig op het goed is toegelaten.

AFDELING 4 DUUR VAN DE PACHTOVEREENKOMST

Artikel 325

1. De pachtovereenkomst geldt voor een bepaalde tijd. Deze tijd bedraagt twaalf jaren voor een hoeve en zes jaren voor los land.

2. Een pachtovereenkomst kan voor een langere duur worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld.

3. Een pachtovereenkomst kan voor een kortere duur worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld. De kortere duur behoeft de goedkeuring van de grondkamer, welke hetzij vóór het aangaan van de overeenkomst, hetzij bij de toetsing daarvan kan worden verleend.

4. De grondkamer verleent haar goedkeuring aan de kortere duur alleen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval en indien de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad. Zij vermeldt in haar beschikking de redenen van haar goedkeuring. Als bijzondere omstandigheden worden niet beschouwd beperkingen, aan de verpachter door derden opgelegd.

5. De pachtovereenkomst die geldt voor de duur van tenminste twaalf jaren voor een hoeve en tenminste zes jaren voor los land, wordt telkens van rechtswege met zes jaren verlengd.

6. Heeft de grondkamer een kortere termijn goedgekeurd, dan vindt geen verlenging van rechtswege plaats, maar kan de rechter op vordering van de pachter de overeenkomst verlengen voor een door de rechter vast te stellen periode op de grond dat de bijzondere omstandigheden, bedoeld in lid 4 zich niet hebben voorgedaan en zich ook niet meer kunnen voordoen. De vordering moet worden ingesteld binnen een daartoe door de grondkamer in haar beschikking vastgestelde termijn. Op de verlengde overeenkomst is lid 5 van toepassing.

7. Heeft de grondkamer een termijn van een jaar of korter goedgekeurd, dan vindt geen verlenging plaats.

Artikel 326

1. Telkens voor het verstrijken van een pachttermijn kan de pachter of de verpachter aan de grondkamer verzoeken andere bepalingen van de pachtovereenkomst dan met betrekking tot de tegenprestatie te herzien.

2. De grondkamer herziet deze, indien de bijzondere omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven en noch het algemeen landbouwbelang, noch een redelijk belang van de andere partij zich daartegen verzet.

3. De wijziging gaat in met ingang van de nieuwe pachttermijn.

4. Geen wijziging kan worden gevorderd op grond van artikel 258 van Boek 6.

AFDELING 5 PACHTPRIJS

Artikel 327

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regelen vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs.

2. De in lid 1 bedoelde regelen strekken tot bevordering van pacht-prijzen, welke in een redelijke verhouding staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering, met dien verstande, dat bij het vaststellen van die regelen de redelijke belangen van de verpachter mede in acht worden genomen.

3. Met inachtneming van de in het vorige artikel bedoelde regelen kunnen de grondkamers, ieder voor haar gebied, zo nodig streeksgewijs, ten aanzien van de pachtprijs bij besluit nadere regelen vaststellen. Zodanig besluit vervalt een jaar na het tijdstip van zijn inwerkingtreding.

4. Deze besluiten behoeven de goedkeuring van Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en worden in de Nederlandse Staatscourant bekend gemaakt.

Artikel 328

1. Als tegenprestatie kan slechts worden bedongen een pachtprijs met of zonder bijkomstige verplichtingen.

2. Als pachtprijs kan slechts worden bedongen een uitsluitend naar tijdruimte bepaald en niet van de prijs van produkten of andere factoren afhankelijk gesteld bedrag in Nederlands geld.

3. De grondkamer kan echter, hetzij vóór het aangaan van de overeenkomst op verzoek van een der partijen, hetzij bij de toetsing daarvan, afwijking van het in de leden 1 en 2 bepaalde goedkeuren.

4. Heeft de grondkamer zulk een goedkeuring verleend of verleent zij deze bij de toetsing, dan wordt de overeengekomen tegenprestatie door haar beoordeeld naar de strekking van het bepaalde krachtens de artikelen 327 leden 1 en 2.

Artikel 329

Bedongen kan worden dat de lasten die de verpachter ten gevolge van landinrichting op grond van de Landinrichtingswet, van reconstructie op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden of de Reconstructiewet Midden-Delfland (Stb. 1977, 233) of van herinrichting op grond van de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën (Stb. 1977, 694), zijn of zullen worden opgelegd, ten dele ten laste van de pachter komen.

Artikel 330

1. De pachter heeft aanspraak op een vermindering van de pachtprijs over een pachtjaar of een pachtseizoen, gedurende hetwelk tengevolge van buitengewone omstandigheden de opbrengst van het bedrijf aanzienlijk minder is geweest dan bij het aangaan van de overeenkomst te verwachten was of de pachter tijdelijk het genot van het gepachte geheel of gedeeltelijk heeft moeten missen.

2. Tot vermindering geven geen aanleiding:

a. een verlaging van de prijs van de voortbrengselen van het bedrijf;

b. omstandigheden welke aan de pachter zijn toe te rekenen of waarvan hij de gevolgen door verzekering of op andere wijze redelijkerwijs had kunnen voorkomen;

- c. schade, welke de pachter op een ander kan verhalen.
3. De vordering van de pachter vervalt zes maanden na het eindigen van het pachtjaar of het pachtseizoen, waarover de pachtprijs verschuldigd is.

Artikel 331

1. De verpachter heeft aanspraak op een verhoging van de pachtprijs over een pachtjaar of een pachtseizoen, gedurende hetwelk de lasten, die de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn opgelegd wegens buitengewone werken, waardoor des pachters bedrijf gebaat wordt, aanzienlijk hoger zijn geweest dan bij het aangaan van de overeenkomst te verwachten was.

2. De vordering van de verpachter vervalt zes maanden na het eindigen van het pachtjaar of het pachtseizoen, waarover de pachtprijs verschuldigd is.

Artikel 332

1. De verpachter heeft aanspraak op een verhoging van de pachtprijs over een pachtjaar of over een pachtseizoen, indien hij voor eigen rekening buitengewone werken heeft uitgevoerd, waardoor het bedrijf van de pachter dermate is gebaat, dat een verhoging van de pachtprijs van de pachter kan worden verlangd.

2. De vordering van de verpachter vervalt zes maanden na het eindigen van het pachtjaar of het pachtseizoen, waarover de pachtprijs verschuldigd is.

Artikel 333

1. De pachtprijs wordt van rechtswege herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 327 lid 1 gegeven regelen. De verpachter kan, onder schriftelijke mededeling daarvan aan de pachter, echter geheel of ten dele van een verhoging afzien.

2. Niettemin kan de pachter of de verpachter binnen een tijdvak van een jaar na de inwerkingtreding van een wijziging van de regelen als bedoeld in artikel 327 lid 1 aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziet deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.

3. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 kan de pachter of de verpachter voor het verstrijken van een pachtperiode van drie jaren aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziet deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.

4. De in de leden 1 en 2 bedoelde herziening gaat in met ingang van het pachtjaar volgende op het tijdstip waarop een wijziging van de regelen, bedoeld in artikel 327 lid 1 in werking is getreden. De herziening als bedoeld in lid 3 gaat in met ingang van de nieuwe driejarige periode.

Artikel 334

1. Indien in een waterschap waarin het verpachte is gelegen een pachtersomslag wordt geheven als bedoeld in artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet (Stb. 1991, 444) of de heffing van die omslag wordt beëindigd, wordt de pachtprijs van rechtswege verlaagd, onderscheidenlijk verhoogd met een bedrag waarvan de hoogte is vastgesteld bij de regelen als bedoeld in artikel 327 lid 1.

2. De in het eerste lid bedoelde verlaging, onderscheidenlijk verhoging geschiedt overeenkomstig de regelen als bedoeld in artikel 327 lid 1, en

gaat voorts in met ingang van het belastingjaar waarover de omslag wordt geheven, onderscheidenlijk niet meer wordt geheven.

Artikel 335

Op grond van artikel 258 van Boek 6 kan geen wijziging van de tegenprestatie dan wel van de vergoeding worden gevorderd.

AFDELING 6 VERPLICHTINGEN VAN DE VERPACHTER

Artikel 336

De verpachter is verplicht het verpachte ter beschikking van de pachter te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.

Artikel 337

1. De verpachter heeft met betrekking tot gebreken van het verpachte de in deze afdeling omschreven verplichtingen.

2. Een gebrek is een staat of eigenschap van de verpachte zaak of een andere niet aan de pachter toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de pachter niet het genot kan verschaffen dat een pachter bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

3. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 344 en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis, zijn geen gebreken in de zin van lid 2.

Artikel 338

De uit deze afdeling voortvloeiende rechten van de pachter komen aan deze toe, onverminderd alle andere rechten en vorderingen.

Artikel 339

1. De verpachter is verplicht op verlangen van de pachter gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verpachter zijn te vergen.

2. Deze verplichting bestaat niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de pachter krachtens artikel 351 verplicht is, en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de pachter jegens de verpachter aansprakelijk is.

3. Is de verpachter met het verhelpen in verzuim, dan kan de pachter dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verpachter verhalen, desgewenst door deze in mindering op de pachtprijs te brengen.

Artikel 340

1. De pachter kan in geval van vermindering van pachtgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de pachtprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verpachter of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.

2. De pachter heeft geen aanspraak op pachtvermindering terzake van gebreken die hij krachtens artikel 351 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verpachter aansprakelijk is.

Artikel 341

Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting van artikel 339 is de verpachter tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verpachter het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de pachter heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

Artikel 342

Van artikel 341 kan niet ten nadele van de pachter worden afgeweken, voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.

Artikel 343

1. Indien een gebrek dat de verpachter ingevolge artikel 339 niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de pachter mocht verwachten geheel onmogelijk maakt, is zowel de pachter als de verpachter bevoegd de overeenkomst op de voet van artikel 267 van Boek 6 te ontbinden.

2. Een verplichting van een der partijen tot schadevergoeding ter zake van een gebrek omvat mede de door het eindigen van de overeenkomst ingevolge lid 1 veroorzaakte schade.

Artikel 344

1. Wanneer tegen de pachter door een derde een vordering wordt ingesteld tot uitwinning of tot verlening van een recht waarmee het verpachte ingevolge de pachtovereenkomst niet belast had mogen zijn, is de verpachter na kennisgeving daarvan door de pachter gehouden in het geding te komen ten einde de belangen van de pachter te verdedigen.

2. De verpachter moet aan de pachter alle door deze vordering ontstane kosten vergoeden, doch, als de kennisgeving niet onverwijld is geschied, alleen de na de kennisgeving ontstane kosten.

3. Wanneer tegen de onderpachter een vordering betreffende het ondergepachte wordt ingesteld door de hoofdverpachter, zijn de voorgaande leden van overeenkomstige toepassing op de onderverpachter.

Artikel 345

1. De verpachter is verplicht tot wederopbouw van door brand of storm tenietgegane opstallen, voorzover de wederopbouw noodzakelijk is voor de uitoefening van het bedrijf op het gepachte. Deze verplichting bestaat niet, indien de pachtovereenkomst voor kortere dan de wettelijke duur geldt en bestaat ook niet voor de onderverpachter.

2. De grondkamer kan de verpachter op diens verzoek, hetzij vóór het aangaan van de overeenkomst, hetzij bij een toetsing, van deze verplichting ontheffen, indien de opstallen niet op redelijke voorwaarden voor de herbouwwaarde verzekerd kunnen worden of aannemelijk is, dat bij tenietgaan van de opstallen de verplichting tot wederopbouw op grond van het bepaalde in de eerste zin van lid 4 zal vervallen.

3. Indien de verpachter, hoewel de opstallen op redelijke voorwaarden voor de herbouwwaarde verzekerd kunnen worden, niet of niet afdoende tegen brand- of stormschade verzekerd is, en niet anderszins zekerheid biedt de in lid 1 genoemde verplichting te zullen nakomen, kan de rechter de pachter op diens verzoek machtigen een verzekering of een aanvullende verzekering voor ten hoogste de duur van de lopende pachttermijn te sluiten en de premie voor rekening van de verpachter te betalen. Indien

het betreft het sluiten van een aanvullende verzekering, moet deze worden gesloten bij de verzekeraar bij wie de opstallen verzekerd zijn, tenzij de rechter in zijn beschikking anders bepaalt. Onder verzekering voor de herbouwwaarde wordt verstaan een verzekering tot zodanig bedrag, dat daarmee kan worden voldaan aan de in lid 1, eerste zin, omschreven verplichting.

4. De verplichting van de verpachter tot wederopbouw vervalt, indien de wederopbouw, de algemene belangen van de landbouw of de bijzondere omstandigheden van het geval in aanmerking genomen, van de verpachter in redelijkheid niet kan worden gevergd. Indien de pachter voor de door brand ontstane schade aansprakelijk is, wordt de verplichting van de verpachter tot wederopbouw geschorst, zolang de pachter aan zijn verplichting tot schadevergoeding niet heeft voldaan.

AFDELING 7 VERPLICHTINGEN VAN DE PACHTER

Artikel 346

De pachter is verplicht de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen te voldoen.

Artikel 347

De pachter is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van het gepachte als een goed pachter te gedragen.

Artikel 348

1. De pachter is niet bevoegd de bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verpachter, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

2. Indien de verpachter de toestemming niet verleent, kan de pachter aan de grondkamer machtiging vragen tot het aanbrengen van de veranderingen. Indien de verpachter niet tevens de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van de zaak is, draagt de verpachter ervoor zorg dat ook de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter tijdig in het geding wordt geroepen. Indien op de zaak een hypotheek rust, bestaat deze verplichting tevens ten aanzien van de hypotheekhouder.

3. De grondkamer verleent de machtiging slechts, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gepachte door de pachter en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verpachter zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

4. De grondkamer kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen. Zij kan op verzoek van de verpachter de pacht prijs verhogen, indien de veranderingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 349

1. De pachter is tot de ontruiming bevoegd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits daarbij het gepachte in de toestand wordt gebracht, die bij het einde van de pacht redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht.

2. De pachter is niet verplicht tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, onverminderd de bevoegdheid van de rechter om hem op de voet van artikel 348 lid 4 de verplichting op te leggen hiervoor vóór de ontruiming van het gepachte zorg te dragen.

Artikel 350

1. Bij het einde van de pacht is de verpachter verplicht de pachter een naar billijkheid te bepalen vergoeding te geven voor de door de pachter aan het gepachte aangebrachte veranderingen en toevoegingen die een verbetering zijn.

2. Deze vergoeding kan niet overtreffen het bedrag waarmee de waarde van het gepachte bij het einde van de pacht tengevolge van de aangebrachte verbeteringen is verhoogd. De vergoeding wordt lager gesteld naarmate de pachter de vruchten van de aangebrachte verbeteringen reeds heeft kunnen genieten.

3. De vergoeding kan slechts worden gevorderd, indien de pachter tijdig aan de verpachter, onder opgave van geschatte kosten, schriftelijk mededeling van de voorgenomen verbetering heeft gedaan en hetzij de verpachter zich daartegen niet binnen een maand na ontvangst van de mededeling heeft verzet, hetzij de rechter op vordering van de pachter deze tot het aanbrengen van de verbetering heeft gemachtigd.

4. Op de vordering tot machtiging zijn de leden 2 en 4, eerste zin, van artikel 348 van overeenkomstige toepassing.

5. De vordering tot vergoeding van de verbetering kan niet later worden ingesteld dan drie maanden na het einde van de pachtovereenkomst.

6. De pachter kan geen vordering tot vergoeding voor verbeteringen gronden op artikel 212 van Boek 6.

Artikel 351

De pachter is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verpachter in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.

Artikel 352

1. De pachter is aansprakelijk voor schade aan het gepachte die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de pachtovereenkomst.

2. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed te zijn ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten als bedoeld in het eerste lid.

3. Onverminderd artikel 358 lid 2 wordt de pachter vermoed het gepachte in goede staat te hebben ontvangen.

Artikel 353

De pachter is jegens de verpachter op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gepachte gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.

Artikel 354

1. Indien gedurende de pacht dringende werkzaamheden aan het gepachte moeten worden uitgevoerd of de verpachter krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de pachter daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de pachtprijs, op ontbinding van de pachtovereenkomst en op schadevergoeding.

2. De verpachter is niet bevoegd verbeteringen op of aan het verpachte aan te brengen dan na schriftelijke toestemming van pachter.

3. Indien de pachter de toestemming niet verleent, kan de verpachter

aan de grondkamer machtiging vragen tot het aanbrengen van de verbeteringen.

4. De grondkamer verleent de machtiging slechts, indien de verbeteringen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gepachte en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de pachter zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

5. De grondkamer kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen. Zij kan op verzoek van de pachter of de verpachter de pachtprijs herzien, indien de verbeteringen daartoe aanleiding geven.

Artikel 355

De pachter is niet dan met schriftelijke toestemming van de verpachter bevoegd tot onderverpachting.

Artikel 356

Indien de pachter gebreken aan het gepachte ontdekt of derden hem in zijn genot storen of enig recht op het gepachte beweren, moet hij daarvan onverwijld aan de verpachter kennis geven, bij gebreke waarvan hij verplicht is aan de verpachter de door de nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

Artikel 357

Indien de verpachter tot verpachting of verhuring na afloop van de lopende pacht of tot verkoop van het gepachte wenst over te gaan, is de pachter verplicht te dulden dat aan het gepachte de gebruikelijke kennisgevingen van het te pachten, te huur of te koop zijn worden aangebracht, en aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 358

1. De pachter is verplicht het gepachte bij het einde van de pacht weer in goede staat ter beschikking van de verpachter te stellen.

2. Indien tussen de pachter en de verpachter een beschrijving van gepachte gebouwen is opgemaakt, is de pachter gehouden de gebouwen in dezelfde staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving zijn aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd.

Artikel 359

Houdt de pachter na het einde van de pacht het gepachte onrechtmatig onder zich, dan kan de verpachter over de tijd dat hij het gepachte mist, een vergoeding vorderen gelijk aan de pachtprijs, onverminderd, indien zijn schade meer dan deze vergoeding bedraagt, zijn recht op dit meerdere.

Artikel 360

1. De afgaande en opkomende pachters zijn verplicht elkander over en weer met al datgene te gerieven, wat vereist wordt om het betrekken en het verlaten van het gepachte gemakkelijker te maken, zowel wat betreft het gebruik voor het volgende jaar, het inoogsten van nog te velde staande vruchten en het betrekken van de gebouwen als anderszins.

2. De te dezen nalatige pachter is zowel jegens de andere pachter als jegens de verpachter tot schadevergoeding gehouden.

Artikel 361

1. Overdracht van de zaak waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft en vestiging of overdracht van een zelfstandig recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal op de zaak waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft, door de verpachter doen de rechten en verplichtingen van de verpachter uit de pachtovereenkomst, die daarna opeisbaar worden, overgaan op de verkrijger.

2. Overdracht door een schuldeiser van de verpachter wordt met overdracht door de verpachter gelijkgesteld.

3. De verkrijger wordt slechts gebonden door die bedingen van de pachtovereenkomst, die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de pachter te betalen tegenprestatie.

Artikel 362

In geval van vestiging of overdracht van een beperkt recht op de verpachte zaak, dat niet onder artikel 361 lid 1 is begrepen, is de gerechtigde jegens de pachter verplicht zich te onthouden van een uitoefening van dat recht, die het gebruik door de pachter belemmert.

AFDELING 9 PACTOVERNEMING

Artikel 363

1. De pachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering zijn echtgenoot of geregistreerde partner, één of meer zijner bloed- en aanverwanten in de rechte lijn, één of meer van zijn pleegkinderen of één of meer van de medepachters – of twee of meer van deze gezamenlijk – in zijn plaats als pachter te stellen.

2. Indien de pachter een vordering, als bedoeld in het vorige lid, heeft gedaan, is de verpachter bevoegd zich tot de rechter te wenden met de vordering een of meer anderen van de in het vorige lid genoemde belanghebbenden in de plaats van de pachter te stellen.

3. De rechter beslist naar billijkheid, met inachtneming van de overige bepalingen van dit artikel.

4. De rechter wijst de vordering af, indien op grond van het gestelde in artikel 319 lid 1, onder d en e, eerste zinsnede, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 319, leden 2 en 5, de goedkeuring aan een nieuwe pachtovereenkomst zou zijn onthouden.

5. De rechter wijst de vordering af, indien de voorgestelde pachter niet voldoende waarborgen voor een behoorlijke bedrijfsvoering biedt.

6. Indien de rechter de vordering zou moeten afwijzen, omdat op grond van het gestelde in artikel 319 lid 1, onder d en e, eerste zinsnede, de goedkeuring aan een nieuwe pachtovereenkomst zou zijn onthouden, is zij bevoegd de pachtovereenkomst te wijzigen op het punt of de punten, welke die goedkeuring zouden verhinderen. Het bepaalde in artikel 320 lid 2 is van overeenkomstige toepassing.

7. De rechter kan de toewijzing van de vordering afhankelijk stellen van de vervulling van zodanige voorwaarden, als zij in het belang van de verpachter noodzakelijk oordeelt.

8. Indien de pachtovereenkomst ingevolge het in het zevende lid bepaalde tegen de wil van de voorgestelde pachter is gewijzigd, kan deze, mits binnen een maand na de dag van het vonnis, van de indeplaatsstelling afzien door een kennisgeving bij aangetekende brief aan de verpachter. In dat geval staat de voorgestelde pachter geen beroep open.

Artikel 364

1. De pachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering zijn echtgenoot of geregistreerde partner, één of meer zijner bloed- en aanverwanten in de rechte lijn of één of meer van zijn pleegkinderen – of twee of meer van deze gezamenlijk – aan te merken als medepachter.

2. Het bepaalde in artikel 363 leden 3 tot en met 8 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in plaats van «voorgestelde pachter» telkens wordt gelezen: «voorgestelde medepachter».

Artikel 365

1. De medepachter, die niet of niet meer persoonlijk betrokken is bij de exploitatie van het gepachte, kan zich tot de rechter wenden met de vordering uit de pacht te worden ontslagen. De rechter beslist naar billijkheid met dien verstande, dat zij de vordering toewijst, tenzij de belangen van de verpachter of van de medepachter daardoor ernstig zouden worden geschaad.

2. De verpachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering de medepachter die niet of niet meer persoonlijk betrokken is bij de exploitatie van het gepachte, te ontslaan uit de pacht. De tweede volzin van het eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

3. De medepachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering de andere medepachter uit de pacht te ontslaan op de grond dat de onderlinge verhouding een gemeenschappelijke bedrijfsvoering ernstig bemoeilijkt.

AFDELING 10 HET EINDIGEN VAN DE PACHTOVEREENKOMST

Artikel 366

1. De dood van de pachter of de verpachter doet de pacht niet eindigen.

2. Indien de erfgenamen van de pachter niet bevoegd zijn het gepachte aan een ander in gebruik te geven, kunnen zij gedurende zes maanden na het overlijden van hun erflater de overeenkomst op een termijn van ten minste zes maanden bij exploit of aangetekende brief opzeggen.

3. Indien een pachter twee of meer erfgenamen nalaat, is de verpachter verplicht zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en verplichtingen van de overleden pachter uit de pachtovereenkomst door de gezamenlijke erfgenamen aan een of meer van hen, tenzij de verpachter tegen een of meer van de aangewezenen redelijke bezwaren heeft.

Artikel 367

1. De overeenkomst kan tegen het einde van iedere in artikel 325 bedoelde termijn door ieder van de partijen worden opgezegd.

2. De opzegging moet geschieden bij exploit of bij aangetekende brief. De termijn van opzegging bedraagt ten minste een jaar.

3. Geen opzegging is vereist, indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden, nadat de pachtovereenkomst is totstandgekomen.

Artikel 368

Een opzegging door de verpachter is nietig, indien zij niet de gronden vermeldt die tot opzegging hebben geleid.

Artikel 369

1. Indien de pachter binnen zes weken na de opzegging aan de verpachter bij exploit of aangetekende brief meedeelt zich tegen de

opzegging te verzetten met opgave van de redenen waarop hij dit verzet grondt, blijft de opgezegde overeenkomst van kracht, totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de verpachter als bedoeld in lid 2. De rechter kan evenwel, indien het verweer van de pachter hem kennelijk ongegrond voorkomt, zijn toewijzend vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

2. Indien de pachter zich overeenkomstig het eerste lid tijdig tegen de opzegging heeft verzet, kan de verpachter op de gronden vermeld in de opzegging vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen.

Artikel 370

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 pachtprijs inhoudt;
- e. aan de gronden voor algehele ontbinding van de pachtovereenkomst krachtens artikel 377 is voldaan.

2. Onder duurzaam gebruik in de zin van lid 1 onder b wordt niet begrepen vervreemding van het verpachte.

Artikel 371

1. In het geval, bedoeld in artikel 370 lid 1 onder d, kan de rechter de pachter een termijn toestaan van ten hoogste een maand om het aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst alsnog te aanvaarden.

2. Betreft het aanbod een nieuwe overeenkomst voor een kortere duur dan die van artikel 325 lid 1, dan kan de rechter het aanbod slechts als redelijk aanmerken, indien de bijzondere omstandigheden van het geval dit rechtvaardigen en de algemene belangen van de landbouw niet worden geschaad. Artikel 325 lid 4, tweede en derde zin, is van overeenkomstige toepassing. Indien de pachter het aanbod aanvaardt, is artikel 325 leden 6 en 7 van overeenkomstige toepassing op de door die aanvaarding tot stand gekomen overeenkomst.

Artikel 372

1. Indien de rechter de vordering toewijst, stelt hij tevens het tijdstip van de ontruiming vast. De toewijzing geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip.

2. Indien in het verpachte bedrijfsgebouwen zijn begrepen kan de rechter in zijn beslissing tot toewijzing een bedrag vaststellen dat de verpachter aan de pachter moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten. Artikel 297 leden 2 en 3 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 373

1. Indien de overeenkomst is opgezegd op de in artikel 370 lid 1 onder b of e bedoelde gronden en de pachter in de beëindiging van de overeenkomst heeft toegestemd dan wel de vordering tot beëindiging van de overeenkomst op die grond is toegewezen, is de verpachter jegens de pachter tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verpachte persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen of om aan het verpachte de in artikel 377 bedoelde bestemming te geven in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.

2. Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien niet binnen een jaar na het einde van de pachtovereenkomst het verpachte door de verpachter of door de echtgenoot of geregistreerde partner, door een bloed of aanverwant in de eerste graad of door een pleegkind van de verpachter in duurzaam gebruik is genomen, onderscheidenlijk aan het verpachte de in artikel 377 bedoelde bestemming is gegeven.

3. De rechter is bevoegd op verzoek van de verpachter of ambtshalve in haar in artikel 372 bedoelde beslissing een bedrag te bepalen, dat de verpachter aan de pachter moet betalen, indien later mocht blijken dat die wil in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, onverminderd het recht van de pachter op verdere vergoeding.

4. De vordering van de pachter tot schadevergoeding of tot betaling van het in lid 3 bedoelde bedrag vervalt vijf jaren na het einde van de pachtovereenkomst.

Artikel 374

De rechter kan, hetzij op verzoek van een der partijen, hetzij ambtshalve op grond van de billijkheid de vordering slechts voor een gedeelte van het verpachte toewijzen. In dat geval vermindert de rechter de geldende tegenprestatie dienovereenkomstig. De pachter kan alsdan de overeenkomst voor het overige beëindigen op het tijdstip van het eindigen van de pacht ter zake van het eerst vermeld gedeelte.

Artikel 375 (vervallen)

Artikel 376

1. Ontbinding van de pachtovereenkomst op de grond dat de pachter tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen, kan slechts geschieden door de rechter, behoudens in het geval van artikel 343 lid 1. De pachter wordt in 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.

2. Indien de pachter met de nakoming van zijn verplichtingen in gebreke is, kan de rechter hem op zijn verlangen nog een betrekkelijk korte termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

3. De rechter kan op verzoek van de verpachter, alvorens op de vordering tot ontbinding te beslissen, een onderzoek bevelen naar de nakoming door de pachter van diens verplichting tot onderhoud en, zo dit onderzoek daartoe aanleiding geeft, aan de pachter zodanige aanwijzingen omtrent het uitvoeren van deze verplichting verstrekken als door de omstandigheden worden geboden, zulks met vaststelling van een termijn waarbinnen die aanwijzingen moeten worden opgevolgd.

4. Indien de pachter nalaat de aanwijzingen binnen de gestelde termijn

op te volgen, geldt dit als een tekortkoming als bedoeld in lid 1, tenzij de pachter aannemelijk maakt dat dit nalaten hem niet kan worden toegerekend.

Artikel 377

1. Indien de verpachter het verpachte of een gedeelte daarvan wil bestemmen voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden, en die bestemming in overeenstemming is met het algemeen belang, ontbindt de rechter op vordering van de verpachter de pachtovereenkomst geheel of ten dele met ingang van een bij de uitspraak te bepalen dag. De voorgenomen bestemming wordt geacht in overeenstemming met het algemeen belang te zijn, indien zij in overeenstemming is met een onherroepelijk bestemmingsplan.

2. Bij ontbinding voor een gedeelte van het verpachte vermindert de rechter de tegenprestatie dienovereenkomstig. De pachter kan alsdan de pachtovereenkomst voor het overige beëindigen op het in vorige lid bedoelde tijdstip. Hij geeft hiervan bij aangetekende brief kennis aan de verpachter binnen een maand nadat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan.

3. Indien de rechter de pachtovereenkomst op grond van de leden 1 en 2 ontbindt, veroordeelt deze de verpachter de pachter schadeloos te stellen over de tijd, welke de pachter bij niet-ontbinding ingevolge de pachtovereenkomst nog op het gepachte had kunnen blijven.

4. Indien de pachtovereenkomst voor de in artikel 325, eerste of tweede lid, bedoelde duur is aangegaan of geldt, dan wel voor een kortere duur is aangegaan, doch nadien voor zes jaren is verlengd, wordt bij de bepaling van de schadeloosstelling rekening gehouden met de mogelijkheid, dat de pachtovereenkomst zou zijn verlengd. Bij de beoordeling van de mogelijkheid van verlenging houdt de rechter geen rekening met het voornemen van de verpachter het verpachte of een gedeelte daarvan te bestemmen voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden.

5. Het bepaalde in het vierde lid, eerste volzin, vindt geen toepassing, indien de pachtverhouding is aangevangen, nadat aan het verpachte bij een goedgekeurd bestemmingsplan een niet tot de landbouw betrekkelijke bestemming is gegeven. In dat geval wordt de pachtovereenkomst met betrekking tot een hoeve of los land, welke is aangegaan voor langer dan twaalf, onderscheidenlijk zes jaren, voor de bepaling van de schadeloosstelling geacht te zijn aangegaan voor twaalf, onderscheidenlijk zes jaren, met dien verstande, dat, indien de ontbinding plaats vindt na die termijn, de overeenkomst geacht wordt telkens voor zes jaren te zijn verlengd.

6. Indien evenwel het verpachte sinds een tijdstip, liggend voor de goedkeuring bedoeld in het vijfde lid, achtereenvolgens bij personen die ten tijde van de opvolging in het gebruik tot de voorgaande gebruiker in enige in artikel 363, eerste lid, genoemde betrekking stonden persoonlijk in gebruik is geweest voor een tot de landbouw betrekkelijk doel, blijft het bepaalde in het tweede lid van toepassing.

7. Indien de pachtovereenkomst ingevolge artikel 322 voor onbepaalde tijd geldt, wordt voor de berekening van de schadeloosstelling uitgegaan van de overeengekomen duur, doch ingeval de overeenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan nimmer van een langere dan de in artikel 325, eerste lid, bedoelde duur. Voor de berekening van de schadeloosstelling wordt op gelijke wijze als ten aanzien van pachtovereenkomsten, waarop artikel 322 niet van toepassing is, aangenomen, dat de pachtovereenkomst zou kunnen worden verlengd; het vierde lid, tweede volzin, vijfde en zesde lid, vinden overeenkomstige toepassing.

8. Bij de berekening van de schadeloosstelling wordt niet gelet op feitelijke veranderingen die kennelijk zijn aangebracht om de schadeloosstelling te verhogen.

AFDELING 11 HET VOORKEURSRECHT VAN DE PACHTER

Artikel 378

1. De verpachter die tot vervreemding van het verpachte of een deel daarvan wil overgaan, is verplicht de pachter uit hoofde van een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst die voor tenminste de wettelijke duur is aangegaan dan wel is aangegaan voor een kortere duur, doch nadien voor tenminste zes jaren is verlengd, bij voorkeur in de gelegenheid te stellen het recht dat hij voornemens is aan te bieden, te verkrijgen overeenkomstig de regels van deze afdeling. Onder vervreemding worden begrepen overdracht van eigendom of vestiging of overdracht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

2. De verpachter geeft van zijn voornemen tot vervreemding onder vermelding van de prijs bij exploit of bij aangetekende brief kennis aan de pachter.

3. De pachter geeft binnen een maand na de kennisgeving eveneens bij aangetekende brief of exploit aan de verpachter te kennen of hij, indien overeenstemming wordt bereikt over de prijs, bereid is eigenaar dan wel erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker te worden.

4. Indien de pachter zich niet binnen de termijn, bedoeld in artikel 378 lid 3, daartoe bereid verklaart, is het in lid 1 van artikel 378 bepaalde gedurende een jaar na afloop van deze termijn niet van toepassing.

5. In die periode mag vervreemding, anders dan in het openbaar, niet geschieden tegen een prijs die lager is dan de prijs die de verpachter in zijn in lid 2 van artikel 378 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Artikel 379

1. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de verpachter de grondkamer verzoeken de marktwaarde van het verpachte of het te vervreemden deel daarvan te taxeren.

2. Indien de verpachter, nadat op het verzoek onherroepelijk is beslist, bereid is het verpachte of het te vervreemden deel daarvan tegen de getaxeerde waarde of een lagere prijs aan de pachter te vervreemden, geeft hij daarvan bij exploit of aangetekende brief kennis aan de pachter.

3. Indien de pachter niet binnen een maand na het uitbrengen van het exploit of de verzending van de aangetekende brief het aanbod bij exploit of aangetekende brief heeft aanvaard, is het in lid 1 van artikel 378 bepaalde gedurende een jaar na afloop van die termijn niet van toepassing. Artikel 378 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

4. Indien de verpachter de kennisgeving, bedoeld in het tweede lid niet heeft gedaan binnen een jaar nadat op het verzoek om taxatie onherroepelijk is beslist, zijn de bepalingen van artikel 378 en volgende wederom van toepassing.

Artikel 380

1. De in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting bestaat niet:
- a. in geval van verkoop krachtens wetsbepaling of krachtens een bevel van de rechter en van executoriale verkoop;
 - b. wanneer de verpachter overgaat tot vervreemding aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner, aan een bloed of aanverwant in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind;
 - c. in geval van een rechtshandeling die als een verdeling van een gemeenschap is aan te merken;
 - d. in geval de rechter op vordering van de verpachter oordeelt dat deze

een ernstige reden heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar dan wel erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker te worden.

e. in geval degene aan wie de vervreemding plaats vindt, tevoren schriftelijk aan de pachter verklaart afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond.

2. Evenmin bestaat de in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting, wanneer de grondkamer op verzoek van de verpachter heeft vastgesteld dat deze een ernstige reden heeft om de pachter niet in de gelegenheid te stellen eigenaar of beperkt gerechtigde te worden. Als ernstige reden wordt steeds beschouwd de omstandigheid dat de pachter een slecht landgebruiker is.

Artikel 381

1. De in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting bestaat voorts niet, wanneer en voor zover het verpachte is gelegen in een geldend bestemmingsplan, waarbij daaraan een andere dan landbouwkundige bestemming is gegeven. Op verzoek van de verpachter verklaren burgemeester en wethouders schriftelijk, of in zulk een plan al dan niet een landbouwkundige bestemming aan het verpachte is gegeven.

2. Evenmin bestaat de in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting, wanneer de verpachter overgaat tot vervreemding van het verpachte aan een derde en de grondkamer, op gezamenlijk verzoek van de verpachter en die derde, heeft vastgesteld, dat aannemelijk is, dat de derde het verpachte voor andere dan landbouwkundige doeleinden zal gebruiken of doen gebruiken.

3. De in artikel 378 lid 1 bedoelde verplichting bestaat evenmin, voor zover het verpachte is gelegen in een gebied waarvoor een structuurplan of een regionaal structuurplan geldt, dan wel een ontwerp van een zodanig plan ter inzage is gelegd en de verpachter ingevolge het bepaalde in de artikelen 2, 6, 10–24 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten overgaat tot de vervreemding van het verpachte aan de gemeente.

Artikel 382

De verpachter is verplicht om, alvorens tot openbare verkoop van het verpachte wordt overgegaan, behoudens in geval van executoriale verkoop, de pachter ten minste een maand voor de verkoop bij exploit of aangetekende brief daarvan kennis te geven.

Artikel 383

Indien de verpachter in strijd heeft gehandeld met artikel 378 lid 1 of artikel 379 lid 3, kan de verkrijger van het verpachte onder bijzondere titel de overeenkomst slechts op de in artikel 370 lid 1 onder b bedoelde grond opzeggen, nadat twaalf jaren zijn verstreken na het einde van het pachtjaar, waarin de verpachter de vorige verpachter is opgevolgd.

Artikel 384

1. De pachter die van zijn recht van voorkeur gebruik heeft gemaakt en het uit dien hoofde verkregene binnen een periode van tien jaar na die verkrijging deels of geheel vervreemdt, is aan de verpachter een vergoeding verschuldigd als bedoeld in het tweede tot en met vierde lid.

2. De vergoeding bedraagt het verschil tussen de prijs die door de pachter is betaald voor het verkregene en de waarde daarvan in pachtvrije staat ten tijde van de verkrijging.

3. Indien de waarde in pachtvrije staat ten tijde van de vervreemding door de pachter lager is dan de waarde in pachtvrije staat ten tijde van de

verkrijging, bedraagt in afwijking van het tweede lid de vergoeding het verschil tussen de prijs die door de pachter is betaald voor het verkregene en de waarde daarvan in pachtvrije staat ten tijde van de vervreemding.

4. De in het tweede en derde lid bedoelde vergoeding neemt telkens af met ééntiende deel voor elk jaar dat verstreken is gerekend van de verkrijging door de pachter af en vermindert voorts naar evenredigheid indien sprake is van vervreemding van een deel van het object.

5. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing:

a. indien de vervreemding plaatsvindt aan de echtgenoot of geregistreerde partner van de pachter, aan één of meer van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, aan één of meer van zijn pleegkinderen of aan één of meer van de medepachters, met dien verstande dat indien zij binnen de in het eerste lid bedoelde periode tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het object overgaan, zij de in het eerste lid bedoelde vergoeding verschuldigd zijn;

b. indien de vervreemding plaatsvindt door één of meer van de bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de pachter of door één of meer van diens pleegkinderen aan één of meer van hun bloedverwanten in de rechte lijn of pleegkinderen, met dien verstande dat indien laatstgenoemden binnen de in het eerste lid bedoelde periode tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het object overgaan, zij de in het eerste lid bedoelde vergoeding verschuldigd zijn.

6. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder vervreemding mede verstaan: elke overeenkomst of andere rechtshandeling in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan of verricht, strekkende tot het anderszins overgaan van het verkregene, waarvan moet worden aangenomen dat zij niet zou zijn aangegaan of zou zijn verricht indien de in het eerste lid bedoelde vergoeding niet zou zijn verschuldigd.

AFDELING 12 BIJZONDERE PACHTOVEREENKOMSTEN

Paragraaf 1 Verpachting door openbare lichamen

Artikel 385

Indien het Rijk, een provincie, een gemeente, een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, een waterschap, een veenschap of een veenpolder aan hun in eigendom toebehorende hoeven of los land een bestemming heeft gegeven voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden van openbaar nut, kunnen zij aan de grondkamer verzoeken goed te keuren, dat bij verpachting van zulke hoeven of zodanig los land in de overeenkomst een of meer van de volgende bedingen zullen worden opgenomen:

a. dat de overeenkomst in afwijking van het bepaalde in artikel 325 lid 1, tweede zin, geldt voor de overeengekomen tijd;

b. dat de verlenging niet zal plaats hebben, indien en voorzover de verpachter bij exploit of aangetekend schrijven uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de termijn waarvoor de pachtovereenkomst is aangegaan de overeenkomst heeft opgezegd op de grond, dat de verlenging met de bestemming van het verpachte onverenigbaar is;

c. dat de pachter niet bevoegd zal zijn aan de grondkamer machtiging te vragen bestemming, inrichting of gedaante van het gepachte te veranderen;

d. dat de overeenkomst door de verpachter te allen tijde kan worden beëindigd, indien en voorzover de bestemming de beëindiging naar zijn oordeel noodzakelijk maakt.

Artikel 386

De grondkamer onderzoekt uitsluitend of de bestemming het beding redelijkerwijs noodzakelijk kan maken. Zij treedt niet in een beoordeling dezer bestemming.

Artikel 387

1. In geval de pachtovereenkomst niet wordt verlengd op grond van het beding, genoemd in artikel 385 onder b, heeft de pachter geen recht op schadeloosstelling.

2. In geval van beëindiging op grond van het beding, genoemd in artikel 385, onder d, heeft de pachter recht op schadeloosstelling over de tijd, welke hij bij niet-beëindiging ingevolge de pachtovereenkomst nog op het gepachte had kunnen blijven.

3. Bij gedeeltelijke beëindiging is de pachter bevoegd de pachtovereenkomst ook voor het overige te beëindigen. Hij geeft hiervan bij aangetekende brief kennis aan de verpachter binnen een maand na de beëindiging, bedoeld in artikel 385 onder d.

Paragraaf 2 Verpachting binnen reservaten

Artikel 388

In deze paragraaf wordt verstaan onder «reservaat» een gebied waar de eigendom dan wel de erfpacht van landbouwgronden door de Staat, een publiekrechtelijke rechtspersoon of een bij koninklijk besluit aangewezen particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie is verworven en waar een beheer gevoerd kan worden gericht op doeleinden van natuur- en landschapsbehoud anders dan door middel van een daartoe te sluiten overeenkomst betreffende het richten van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven op doeleinden van natuur- en landschapsbehoud.

Artikel 389

1. In een pachtovereenkomst met betrekking tot een hoeve of los land gelegen in een reservaat, kunnen een of meer verplichtingen worden opgenomen welke ten doel hebben de opzet en de bedrijfsvoering te richten op het behoud van natuur en landschap.

2. Niet als buitensporige verplichtingen als bedoeld in artikel 319, eerste lid, onderdeel b, worden die verplichtingen aangemerkt:

- a. die deel uitmaken van een pachtovereenkomst gesloten met betrekking tot door de Staat of een bij koninklijk besluit aangewezen particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie in eigendom dan wel erfpacht verworven percelen, gelegen in een reservaat,
- b. die gewenst zijn in verband met de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap en
- c. waarvoor bij de overeenkomst een vergoeding wordt bedongen.

Artikel 390

Indien toepassing is gegeven aan artikel 389 geldt, in afwijking in zoverre van het bepaalde in artikel 325, de pachtovereenkomst voor zowel een hoeve als los land voor de duur van zes jaren.

Artikel 391

1. Indien toepassing is gegeven aan artikel 389 wordt de pachtovereenkomst in afwijking van artikel 326 telkens met zes jaren verlengd.

2. De rechter kan de in artikel 370 bedoelde vordering, behalve op de

daar bedoelde gronden, ook toewijzen op de grond dat de verpachter met betrekking tot de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap een zodanig beheer wil voeren dat verdere verpachting hiermee niet in overeenstemming is. Bij alle toewijzingsgronden houdt hij rekening met de billijkheid in verband met de bijzondere aard van de pachtvereenkomst.

Artikel 392

De grondkamer herziet de in het eerste lid van artikel 326 bedoelde bepalingen van de pachtvereenkomst, indien dit gewenst is met het oog op de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap.

Artikel 393

1. De vergoeding die ingevolge artikel 389 lid 2 onder c is bedongen, wordt niet aangemerkt als pachtprijs.

2. De vergoeding kan niet meer bedragen dan de pachtprijs zoals opgenomen in een door de grondkamer goedgekeurde pachtvereenkomst.

3. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regelen vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare vergoeding.

Artikel 394

1. De pachter of de verpachter kan aan de grondkamer verzoeken de vergoeding bedoeld in artikel 389 lid 2 onder c te herzien

- a. voor het verstrijken van een pachtperiode van drie jaren;
- b. binnen een tijdvak van een jaar na inwerkingtreding van een wijziging van de regelen als bedoeld in artikel 393 lid 3.

2. De grondkamer herziet de vergoeding, indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.

3. Indien het verzoek met toepassing van het eerste lid, onder a, is ingediend, gaat de herziening van de vergoeding door de grondkamer in met ingang van de nieuwe driejarige pachtperiode.

4. Indien het verzoek met toepassing van het eerste lid, onder b, is ingediend, gaat de herziening van de vergoeding door de grondkamer in met ingang van het pachtjaar volgende op het tijdstip waarop de herziening van de regelen, bedoeld in artikel 393 lid 3, in werking is getreden.

5. Zijn de regelen, bedoeld in artikel 393 lid 3, herzien na het tijdstip waarop de grondkamer heeft beslist, dan beslist de Centrale Grondkamer met inachtneming van deze regelen, indien een der partijen dit verzoekt.

Paragraaf 3 Pacht van geringe oppervlakten

Artikel 395

1. De artikelen 313 lid 2, 317–329, 332, 333, 348 leden 2–4, 350 en 366–384 zijn niet toepassing op pachtvereenkomsten betreffende los land dat niet groter is dan één hectare.

2. De grondkamer is bevoegd hetzij voor haar gehele ressort, hetzij voor een gedeelte daarvan, bij besluit voor een bepaalde tak van bodemcultuur de in het vorige lid genoemde oppervlakte te verlagen, doch niet tot minder dan 50 are. De besluiten van de grondkamer worden in de Nederlandse Staatscourant bekendgemaakt.

3. Dit besluit behoeft de goedkeuring van Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

4. Overeenkomsten, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan welke tot gevolg hebben dat door de ene partij aan de andere

partij, – daaronder begrepen natuurlijke of rechtspersonen die in een samenwerkingsverband een landbouwbedrijf uitoefenen – tegen voldoening van een tegenprestatie los land in gebruik wordt gegeven ter uitoefening van de landbouw, gelden voor de toepassing van dit artikel als één overeenkomst. Voor de toepassing van dit artikel worden mede als één overeenkomst in aanmerking genomen die overeenkomsten waarvan op grond van feiten en omstandigheden moet worden aangenomen dat zij niet of voor een andere oppervlakte gesloten zouden zijn indien de oppervlaktegrenzen als bedoeld in dit artikel niet zouden zijn gesteld.

Paragraaf 4 Teelpacht en geliberaliseerde pacht

Artikel 396

1. De artikelen 313 lid 2, 318–325, 332, 333, 363, 364, 366–374 en 378–384 zijn niet van toepassing op pachtovereenkomsten betreffende los land:

- a. waarvan partijen dat in de pachtovereenkomst hebben bepaald;
- b. die zijn aangegaan voor één- of tweejarige teelten voor de duur van ten hoogste één onderscheidenlijk twee jaar;
- c. die zijn aangegaan voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, en
- d. waarbij overigens is voldaan aan het bepaalde in het tweede en derde lid.

2. De pachtovereenkomst als bedoeld in het eerste lid wordt door een der partijen ter registratie aan de grondkamer gezonden.

3. De inzending ter registratie dient binnen twee maanden nadat de pachtovereenkomst is aangegaan te hebben plaatsgevonden. De inzending geschiedt met toepassing van de in de Uitvoeringswet grondkamers voorgeschreven formaliteiten voor een verzoek tot goedkeuring van een pachtovereenkomst en wordt gericht tot de grondkamer die ter zake van een zodanig verzoek bevoegd is. De secretaris van de grondkamer doet ieder der partijen mededeling van een registratie.

4. Indien de verpachter ten behoeve van een onderverpachting overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid de in artikel 355 bedoelde toestemming niet verleent, kan de pachter de grondkamer machtiging vragen tot de gewenste onderverpachting over te gaan. De grondkamer verleent deze machtiging, wanneer door de onderverpachting het algemeen landbouwbelang gediend wordt en geen redelijk belang van de verpachter zich daartegen verzet. De grondkamer kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen en kan daarbij op verzoek van de verpachter de tegenprestatie in afwijking van de regelen als bedoeld in artikel 327 lid 1 herzien, indien de bij de onderverpachting overeengekomen tegenprestatie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 397

1. 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, 400 en 402 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.

2. De bepalingen van de artikelen 313 lid 2, 319 lid 1 onder c en d, 325, 363 tot en met 374 en 378 tot en met 384 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 langer dan zes jaren.

3. De grondkamer maakt van haar in artikel 320 bedoelde bevoegdheid

tot wijziging van de pachtovereenkomst slechts gebruik, indien daardoor sprake blijft van een pachtovereenkomst als bedoeld in het eerste lid.

4. Bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat op de pachtovereenkomsten als bedoeld in het eerste lid tevens de artikelen 319 lid 1 onder a, 327, 328, 332, 333, 400 en 402 lid 1 van toepassing zijn. De algemene maatregel van bestuur treedt niet eerder in werking dan acht weken na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin hij is geplaatst. Van de plaatsing wordt onverwijld mededeling gedaan aan beide kamers der Staten-Generaal.

Artikel 398

1. Een overeenkomst als bedoeld in de artikelen 396 en 397 gaat niet van rechtswege teniet door de dood van de verpachter of van de pachter.

2. Na de dood van de pachter zet dan wel zetten diens echtgenoot of geregistreerde partner, een of meer van diens bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, een of meer van diens pleegkinderen of iedere medepachter of onderpachter de in lid 1 bedoelde overeenkomst voort, tenzij de verpachter na het overlijden van de pachter schriftelijk wordt mededeeld dat daarvan wordt afgezien.

3. Een mededeling als bedoeld in het tweede lid geschiedt:

a. binnen één maand na het overlijden van de pachter, voor zover het een overeenkomst als bedoeld in artikel 396 betreft;

b. binnen drie maanden na het overlijden van de pachter, voor zover het een overeenkomst als bedoeld in artikel 397 betreft.

AFDELING 13 DWINGEND RECHT

Artikel 399

Van de bepalingen van de artikelen 311 tot en met 314, 317 tot en met 332, 334, 335, 339, 340, 345, 347, 348, 350, 352 lid 3, 353, 354 leden 2–5, 360 tot en met 383, 384 leden 2 en 3, 389 lid 2, 390 tot en met 394, 395 lid 4 en artikel 396, leden 2 tot en met 4, en artikel 398 kan niet ten nadele van de pachter worden afgeweken.

Artikel 400

Nietig is elk beding in een pachtovereenkomst, ingevolge hetwelk de geldelijke lasten, welke de verpachter door publiekrechtelijke lichamen zijn of zullen worden opgelegd, geheel of ten dele ten laste van de pachter komen.

Artikel 401

Indien een pachtovereenkomst is aangegaan onder voorwaarde dat de overeenkomst door de grondkamer geheel of ten dele ongewijzigd zal worden goedgekeurd, wordt deze voorwaarde voor niet geschreven gehouden.

Artikel 402

1. Een beding waarin een verpachter, indien de grondkamer onderscheidenlijk de Centrale Grondkamer de pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst heeft vastgesteld, een hogere tegenprestatie bedingt dan ingevolge deze wet is geoorloofd, is nietig. Onder de tegenprestatie worden prestaties, bedongen of genoten krachtens andere met de pachtovereenkomst verband houdende overeenkomsten, mede begrepen.

2. Een beding in een overeenkomst tussen een afgaande en een

opgaande pachter, verband houdende met de overgang van het bedrijf, waarin meer is bedongen dan een redelijke vergoeding voor de verrichte prestatie, is nietig.

3. Een beding in een overeenkomst van het verlenen van bemiddeling of andere diensten bij het sluiten van een pachtovereenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst waarin meer is bedongen dan een redelijke vergoeding, is nietig.

AFDELING 14 SLOTBEPALINGEN

Artikel 403

1. De bepalingen betreffende pacht vinden overeenkomstige toepassing op overeenkomsten, waardoor of krachtens welke tegen een vergoeding ineens of in termijnen zakelijke genotsrechten voor 25 jaar of korter, dan wel voor onbepaalde tijd op hoeven of los land worden gevestigd. In geval van zakelijke genotsrechten voor onbepaalde tijd blijft de overeenkomstige toepassing van bepalingen van deze wet beperkt tot 25 jaar na de vestiging.

2. De bepalingen, die voor het zakelijke genotsrecht gelden, vinden slechts toepassing, voorzover zij niet in strijd zijn met dwingende bepalingen betreffende pacht.

Artikel 404

1. Het aanstellen of het aangesteld houden van een zetboer behoeft de voorafgaande goedkeuring van de grondkamer.

2. Onder zetboer wordt verstaan degene, aan wie de exploitatie van een hoeve of los land door de eigenaar of rechthebbende is overgedragen en die daarbij een belangrijke invloed op de leiding van het bedrijf heeft verkregen en als tegenprestatie een vergoeding ontvangt.

3. De grondkamer keurt de aanstelling van de zetboer slechts goed, indien daarvoor bijzondere redenen aanwezig zijn. Zij treedt niet in een beoordeling van de voorwaarden der aanstelling.

ARTIKEL II

Het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt als volgt gewijzigd:

A. In het derde Boek wordt na titel 15 een nieuwe titel 16 ingevoegd, luidende:

TITEL 16 VAN RECHTSPLEGING IN PACHTZAKEN

Artikel 1019j

Door de pachtkamer van de rechtbank bedoeld, in artikel 48, tweede en derde lid, van de Wet op de rechterlijke organisatie, worden behandeld en beslist alle zaken betreffende

- a. een pachtovereenkomst als bedoeld in de vijfde titel van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. een overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst;
- c. een overeenkomst tot het aangaan van een pachtovereenkomst;
- d. een overeenkomst waarbij persoonlijke zekerheid wordt gesteld voor de nakoming van een pachtovereenkomst;
- e. een overeenkomst als bedoeld in de artikelen 401 of 402 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

- f. een overeenkomst tussen de afgaande en opkomende pachter, verband houdende met de overgang van het bedrijf;
- g. vorderingen tot ontruiming van het gepachte door de pachter of de gewezen pachter en tot opeising van het verpachte van de pachter of gewezen pachter;
- h. vorderingen tot schadevergoeding of betaling van het bedrag, bedoeld in de artikelen 373, eerste en derde lid, en 377, derde en vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. vorderingen tot terugbetaling van te veel betaalde pacht;
- j. vorderingen tot vergoeding van schade wegens onrechtmatig gebruik van het gepachte, nadat de pachtovereenkomst is geëindigd.

Artikel 1019k

1. Indien een zaak niet behoort tot de bevoegdheid van de pachtkamer, verklaart deze zich zondig ambtshalve onbevoegd. Behoort de zaak tot de bevoegdheid van de gewone rechter, dan verwijst de pachtkamer de zaak naar de gewone rechter die ingevolge de voor de betreffende zaak geldende bepalingen bevoegd is.

2. Indien een zaak behoort tot de bevoegdheid van de pachtkamer, maar bij de gewone rechter is ingediend, verklaart deze zich ambtshalve onbevoegd en verwijst hij de zaak naar de bevoegde pachtkamer.

Artikel 1019l

1. Indien een zaak meer vorderingen betreft en tenminste één daarvan een zaak als bedoeld in artikel 1019j onder a tot en met j, worden al deze vorderingen door de pachtkamer behandeld en beslist, voor zover de samenhang tussen de vorderingen zich tegen afzonderlijke behandeling verzet.

2. In het geval van een vordering in conventie en in reconventie, waarvan tenminste één een vordering betreft als bedoeld in artikel 1019j, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

3. In geval van een hoofdzaak en een zaak in vrijwaring waarvan er tenminste één een vordering betreft als bedoeld in artikel 1019j, worden deze vorderingen alle door de pachtkamer behandeld en beslist.

Artikel 1019m

Voor de toepassing van de artikelen 1019j tot en met 1019l wordt mede gelet op een wijziging van eis.

Artikel 1019n

Indien binnen de in de wet gestelde termijn een verzoek is ingediend bij de grondkamer en deze beslist, dat zij niet bevoegd is daarvan kennis te nemen, kan het verzoek, indien de pachtkamer van de rechtbank bevoegd is daarvan kennis te nemen en een wettelijke termijn, binnen welke het verzoek bij de pachtkamer moet worden ingediend of de vordering moet worden ingesteld, niet meer kan worden in acht genomen, niettemin nog binnen een maand na de beslissing van de grondkamer bij de pachtkamer worden ingediend of kan de vordering binnen dezelfde termijn worden ingesteld. Hetzelfde geldt, indien een dergelijke beslissing door de Centrale Grondkamer wordt bevestigd dan wel door haar de grondkamer alsnog niet bevoegd wordt verklaard van het verzoek kennis te nemen.

Artikel 1019o

1. Het hoger beroep van de vonnissen en beschikkingen van de pachtkamer van de rechtbanken wordt ingesteld bij de pachtkamer van

het gerechtshof te Arnhem, bedoeld in artikel 69 van de Wet op de rechterlijke organisatie

2. De termijn van hoger beroep bedraagt één maand na de dag van de uitspraak.

Artikel 1019p

De pachtkamer van het gerechtshof neemt kennis van alle jurisdictie geschillen tussen de pachtkamers van de rechtbanken.

Artikel 1019q

1. Op zaken, bedoeld in artikel 1019j, zijn de gewone regels van procesrecht van toepassing, voor zover daarvan niet in deze titel wordt afgeweken.

2. De pachtkamer van de rechtbank treedt in de plaats van de kantonrechter behoudens in de gevallen voorzien bij de artikelen 117, 177, eerste lid, 180, vijfde lid, en 230, derde lid. De artikelen 96–97 zijn niet van toepassing.

Artikel 1019r

1. Onverminderd het in artikel 201 bepaalde is de pachtkamer bevoegd, zo vaak zulks haar nodig voorkomt, in elke stand van de procedure, de staat van de onroerende zaak door een of meer van haar leden te doen opnemen, mits de griffier hiervan tenminste twee dagen voor de opneming aan partijen heeft kennis gegeven. Van de opneming wordt proces-verbaal opgemaakt.

2. De pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem kan de kosten van een plaatsopneming geheel of ten dele ten laste van de Staat brengen.

Artikel 1019s

1. De pachtkamer van een rechtbank kan bepalen dat de behandeling van de zaak geheel of gedeeltelijk zal geschieden door een uit haar midden aangewezen rechter-commissaris. De rechter-commissaris oefent daarbij de bevoegdheden uit, aan de pachtkamer toegekend.

2. De pachtkamer van het gerechtshof kan bepalen dat de behandeling geheel of gedeeltelijk zal geschieden door een uit haar midden aangewezen raadsheer-commissaris. De raadsheer-commissaris oefent daarbij de bevoegdheid uit, aan de pachtkamer van het gerechtshof toegekend.

Artikel 1019t

1. Met betrekking tot de schriftelijke vastlegging van pachtovereenkomsten of van overeenkomsten tot wijziging of beëindiging van pachtovereenkomsten gelden de volgende bepalingen.

2. De griffier van de pachtkamer van de rechtbank zendt binnen veertien dagen na de uitspraak van het vonnis, waarbij de overeenkomst schriftelijk wordt vastgelegd, drie gewaarmerkte afschriften van het vonnis aan de bevoegde grondkamer.

3. De griffier van de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem geeft onverwijld aan de grondkamer kennis van een ingesteld beroep. De grondkamer houdt alsdan de behandeling aan, totdat omtrent de uitslag van het beroep bericht is ontvangen.

4. Indien de pachtkamer van het gerechtshof in afwijking van de beslissing van de pachtkamer van de rechtbank de overeenkomst niet vastlegt, dan wel niet tot een andere beslissing dan de eerste rechter komt, geeft de griffier daarvan onverwijld kennis aan de bevoegde grondkamer.

5. Indien de pachtkamer van het gerechtshof te Arnhem, in afwijking van de beslissing van de pachtkamer van de rechtbank, de overeenkomst vastlegt, dan wel de overeenkomst anders vastlegt, zendt de griffier van de pachtkamer van het gerechtshof binnen veertien dagen na de uitspraak van het vonnis drie gewaarmerkte afschriften van het vonnis aan de bevoegde grondkamer.

6. De griffier van de Hoge Raad geeft onverwijld aan de grondkamer kennis van een ingesteld beroep in cassatie. De grondkamer houdt alsdan de behandeling aan, totdat omtrent de uitslag van beroep bericht is ontvangen. De griffier van de Hoge raad geeft onverwijld aan de grondkamer kennis van die uitslag.

Artikel 1019u

In zaken als bedoeld in artikel 1019j die met een verzoekschrift moeten worden ingediend, is de pachtkamer bevoegd van de rechtbank binnen welks rechtsgebied het gepachte of het grootste deel daarvan is gelegen. Indien het een hoeve betreft, is de pachtkamer bevoegd van de rechtbank binnen welker rechtsgebied het hoofdgebouw, tot de hoeve behorend, gelegen is.

Artikel 1019v

De bepalingen betreffende wraking en verschonen van rechters zijn van overeenkomstige toepassing op de deskundige leden van de pachtkamers van de rechtbanken en de pachtkamer van het gerechtshof, bedoeld in de artikelen 48, derde lid, en 69, tweede lid, van de Wet op de rechterlijke organisatie en hun plaatsvervangers.

ARTIKEL III

In de Wet op de rechterlijke organisatie worden de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Na artikel 48 worden twee nieuwe artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 48a

1. De deskundige leden van de pachtkamers van de rechtbanken, bedoeld in artikel 48, derde lid, van de Wet op de rechterlijke organisatie en hun plaatsvervangers worden benoemd bij koninklijk besluit op voordracht van Onze Minister van Justitie, gehoord Gedeputeerde Staten. Zij worden genoemd lid, onderscheidenlijk plaatsvervangend lid van de pachtkamer.

2. Om te kunnen worden benoemd tot lid of plaatsvervangend lid van een pachtkamer moet men Nederlander zijn.

3. De deskundige leden en de plaatsvervangende leden van de pachtkamers worden voor de tijd van vijf jaren benoemd. Zij zijn bij hun aftreden weer benoembaar. Zij worden op eigen verzoek bij koninklijk besluit ontslagen.

4. Bij de benoeming van de deskundige leden en van de plaatsvervangende leden dragen Wij zorg, dat in de pachtkamer noch het belang der pachters, noch het belang van de verpachters overheerst.

5. De deskundige leden en hun plaatsvervangers leggen voorafgaand aan de datum van indiensttreding de eed of belofte af volgens het formulier zoals dat is vastgesteld in de tweede bijlage bij deze wet.

6. Met ingang van de eerste dag van de maand volgende op die waarin een deskundig lid of een plaatsvervangend lid van de pachtkamer de

leeftijd van zeventig jaren heeft bereikt, wordt aan hem bij koninklijk besluit ontslag verleend.

Artikel 48b

1. Het in de artikelen 46c, 46d, 46e, 46f, 46g, eerste en tweede lid, 46i, met uitzondering van het eerste lid onder c, 46j, 46l, eerste en derde lid, 46m, 46o en 46p, eerste tot en met vijfde lid, van de Wet rechtspositie rechterlijk ambtenaren bepaalde is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de deskundige leden van de pachtkamers en hun plaatsvervangers.

2. Zij genieten vergoeding voor hun reis- en verblijfkosten en verdere vergoeding volgens bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen regels.

3. Bij algemene maatregel van bestuur worden voorschriften gegeven ter uitvoering van dit artikel en van artikel 48a.

B. Na artikel 69 wordt een nieuw artikel 69a ingevoegd, luidende:

Artikel 69a

1. De deskundige leden van de pachtkamer van het gerechtshof en hun plaatsvervangers worden benoemd bij koninklijk besluit op voordracht van Onze Minister van Justitie. Zij worden genoemd raad, onderscheidenlijk plaatsvervangende raad in de pachtkamer van het gerechtshof.

2. Het bepaalde in de artikelen 48a, tweede, derde, vierde, vijfde lid en zesde lid, en 48b is mede op deze leden en hun plaatsvervangers van toepassing.

ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Justitie,

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,