

## Pacht en multifunctionele landbouw

*Willem Bruil*

*Instituut voor Agrarisch Recht*

*Wageningen*

13 november 2009

### *Casus*

B. is pachter van een grote hoeve met nogal wat ondoelmatige in pandige (bedrijfs)ruimte. Midden jaren 60 zijn enkele ruimtes (voormalige paardenstal met daarboven gelegen hooizolder) met instemming van de verpachter ingericht als woonruimte voor de aftredende pachter (Opa B.). De vertrekken zijn tot begin 90-er jaren door de afgaande pachter bewoond. Sedertdien hebben zij leeg gestaan met verpaupering van de ruimtes (vochtdoorslag e.d.) tot gevolg. De zaak kreeg de aandacht van de pachter in 2003 na een procedure bij de Grondkamer over de hoogte van de pachtprijs. De Grondkamer oordeelde dat de pachtprijs mede werd berekend over de door pachter zelf en op diens kosten destijds ingerichte woonruimte voor Opa B. Dit ondanks dat de woonruimte al jarenlang niet gebruikt werd. B. wenste daarop de woonruimte ook weer als zodanig te gebruiken. Hij koos voor agro-toerisme als een vorm van verbrede landbouw.

### *Vraagstelling*

Is de pachtregeling in titel 7.5 BW een belemmering voor de multifunctionele landbouw? Bij deze vraag kunnen twee situaties onder ogen worden gezien:

- a) het aangaan van een pachtovereenkomst waarbij de pachter andere functies voor ogen heeft en of andere werkzaamheden gaat verrichten dan landbouwkundige.
- b) De pachter verandert gedurende de loop van de pacht van functie en/of werkzaamheden. De beschreven casus betreft deze situatie.

Bij de eerste situatie zal vooral de vraag een rol spelen: valt verbrede landbouw onder het begrip 'landbouw' van art. 7:312 BW? Bij de tweede situatie speelt deze vraag ook, maar bovendien nog de kwestie of verandering van functie en/of werkzaamheden door de pachter kan worden bereikt zonder toestemming van de verpachter.

### *Landbouw*

In artikel 7:312 BW staat een tamelijk strikte omschrijving van wat landbouw is: 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. Het gebruik van grond of gebouwen voor kamperen, dagopvang, boerenwinkel, bed&breakfast etc. valt hier niet onder.

Als partijen zich dit realiseren kunnen zij twee overeenkomsten afsluiten: een pachtovereenkomst voor het landbouwkundige deel van de zaak en een andere – bijvoorbeeld een huurovereenkomst – voor het niet-landbouwkundige deel van de zaak. Het lastige is dan dat men met twee juridische regimes te maken heeft, die verschillende uitkomsten kunnen hebben, bijvoorbeeld ten aanzien van de looptijd. Men zal dan een zeker verband kunnen leggen tussen de twee overeenkomsten, uiteraard zonder af te wijken van de dwingendrechtelijke bepalingen van titel 7.5. Maar in de meeste gevallen zal er toch een voorkeur bestaan voor een enkele overeenkomst voor het geheel. Er is niet veel bezwaar tegen om het geheel onder het regime van de pacht te brengen, maar de verpachter zal zulks in het

algemeen niet wensen. Hij zal er een voorkeur voor hebben om het geheel onder bijvoorbeeld ‘huur’ te brengen. Een verpachter dient zich daarbij wel te realiseren dat hij, zonder verdere expliciete afspraken het risico loopt dat er toch sprake is van pacht.

In dit laatste geval, en ook als partijen zich het probleem niet realiseren en een geheel van afspraken maken, zonder zich te bekommeren om het juridische regime, zal een oordeel daarover later gevraagd kunnen worden, bijvoorbeeld bij het optreden van geschillen. Is dan sprake van een pachtvereenkomst voor het geheel, dus ook voor dat deel van het verpachte dat niet voor de ‘landbouw’ wordt gebruikt? Uit rechtspraak blijkt dat dit afhangt van de situatie. Als het landbouwkundig gebruik van geheel ondergeschikte betekenis is, zal geconcludeerd worden dat van pacht geen sprake is en dat dient te worden uitgegaan van huur. Is, andersom, het landbouwkundige gebruik van overheersende betekenis, dan zal – via toepassing van de zgn. absorptietheorie – de pacht op het geheel van toepassing zijn. Ergens in het midden ligt natuurlijk een overgangsgebied. Ervan uitgaande dat bij ‘multifunctionele landbouw’ nog steeds het landbouwkundig gebruik voorop staat, zal dus ook van pacht sprake zijn bij het in gebruik geven van een melkrundveehouderij met boerencamping.

Bij de introductie van het begrip ‘steeds voorzover bedrijfsmatig’ in artikel 7:312 is in de parlementaire geschiedenis aandacht besteed aan boeren met andere functies, zoals zorg of natuurbeheer.

Dat de activiteiten van een onderneming ten dele agrarisch van aard zijn en ten dele gericht op bijv. natuurbeheer, staat er niet aan in de weg dat deze activiteiten, voor zover agrarisch, neerkomen op bedrijfsmatig uitgeoefende landbouw; men zie de nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II, 2005-2006, 30 448, nr. 8) bij het onderhavige artikel. Hetzelfde geldt in geval een agrarische onderneming mede functioneert als bijv. een sociale werkplaats.  
(MvA, Eerste Kamer)

Daaruit valt af te leiden dat de wetgever bedoeld heeft dat het deel ‘landbouw’ op zich bedrijfsmatig dient te zijn. Een zorgboer met enkele knuffelkoeien valt daar niet (meer) onder. Dit kan van belang zijn, aangezien het ontbreken van de bedrijfsmatige landbouw ook een ontbindingsgrond kan vormen (art. 7:376 BW).

Al met al staat hiermee vast dat verbrede landbouw onder de pacht mogelijk is, indien en voorzover de productielandbouw – volgens de definitie van art.312 – overheerst en bedrijfsmatig van karakter is..

#### *Bestemming, inrichting of gedaante*

Indien een pachter, lopende de pacht, iets wil veranderen, stuit hij op art. 348: “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.” De laatste zinsnede, na ‘tenzij’, is in 2007 toegevoegd, zonder verdere toelichting. Er is nog geen rechtspraak over. In het huurrecht treffen we vergelijkbare bepalingen aan. Onder het oude recht was het trouwens ook al zo, dat onbetekenende veranderingen zonder toestemming mochten worden aangebracht.

De strekking van deze bepaling is dat de pachter niet eenzijdig een wijziging in het overeengekomene kan aanbrengen. Verpachter heeft een bepaald object ter beschikking gesteld en de pachter dient dat object in stand te laten. Dat geldt ook voor veranderingen binnen het begrip ‘landbouw’. Als een stuk grasland is verhuurd voor de veehouderij, zal de

pachter daar niet zomaar akkerbouwgrond van mogen maken. Een verbouwing van een koeienstal tot varkensschuur is eveneens een bestemmingsverandering. Ook als een pachter ander dan strikt landbouwkundig gebruik wil entameren, dan zal dat meestal evenmin zonder toestemming van de verpachter gaan. De regel van art. 348 is dus niet zozeer een belemmering voor verbrede landbouw, maar voor veranderingen door de pachter tegen de wil van de verpachter.

Voert de pachter veranderingen door zonder toestemming, dan stelt hij zich bloot aan een vordering uit wanprestatie. Zelfs als de rechter tot de conclusie komt dat er inderdaad wanprestatie is, hoeft dat nog niet altijd te leiden tot ontbinding of niet-verlenging van de pachtovereenkomst. Met name als de verandering gemakkelijk ongedaan kan worden gemaakt of van ondergeschikte betekenis is, kan de overeenkomst in stand blijven. Dat was bijvoorbeeld het geval in Hof Arnhem 10 februari 1969, P 19969, 2884, plaatsing van een zomerhuisje dat de exploitatie nauwelijks belemmert.

Als de verpachter geen toestemming wil geven kan de grondkamer worden ingeschakeld voor een vervangende machtiging. De grondkamer verleent de machtiging slechts “indien veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gepachte door de pachter en er geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verpachter zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten”. Er is nogal wat casuïstiek over deze machtiging, vooral inzake landbouwkundige veranderingen. Ik ken geen zaken waarbij machtiging werd gevraagd voor verbrede landbouw. Interessant is wel dat in het kader van toestemming ook aanpassing van de pachtprijs kan plaatsvinden. De grondkamer kan de tegenprestatie herzien, aldus het vierde lid van art. 348. Het ligt voor de hand dat verpachters daartoe een vordering zullen doen, als met de verandering van bestemming door de pachter meer geld wordt verdiend. De maximum-pachtprijs is immers gebaseerd op landbouwkundig gebruik.

### *Casus*

Zonder de feiten te kennen leid ik uit de gegeven casus af dat geen sprake is van wijziging in inrichting of gedaante, maar wel in de bestemming. De in pandige woning was eerst bestemd voor de rustende boer en wordt nu bestemd voor verblijfsrecreatie. De woonruimte bestond immers al. In principe is daarvoor toestemming van de verpachter nodig. Dat is alleen anders als er sprake is van een verandering, die bij het einde van de pacht eenvoudig ongedaan gemaakt kan worden. Dat lijkt het geval nu pachter immers slechts hoeft te stoppen met de aanbidding van de woning als vakantieappartement.

### *Conclusie*

De regeling van de pacht is geen belemmering voor verbrede landbouw, mits de ‘echte’ landbouw overheerst en bedrijfsmatig van karakter is. Voor een omschakeling, waarvoor veranderingen van meer dan ondergeschikte aard nodig zijn is toestemming van de verpachter nodig, ongeacht of het nu gaat om ‘echte’ landbouw of om verbrede landbouw.