

University of Groningen

Ook de pachter heeft niet het eeuwige leven

Rheinfeld, J.W.A.

Published in:
 AdvoTip

DOI:
[10.5553/AT/246872862022011007001](https://doi.org/10.5553/AT/246872862022011007001)

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version
 Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:
 2022

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):
 Rheinfeld, J. W. A. (2022). Ook de pachter heeft niet het eeuwige leven: Artikel 7:366 lid 3 BW ontrafeld? *AdvoTip*, 2022(7). <https://doi.org/10.5553/AT/246872862022011007001>

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

Onder redactie van:

Prof. mr. dr. B.M.E.M. Schols
Prof. mr. dr. F.W.J.M. Schols
Mr. G.A. Tuinstra
Mr. J.Th.M. Diks
Mr. M.J.P. Schipper
Mr. E.C.E. Schnackers
Prof. mr. dr. J.W.A. Rheinfeld
Mr. dr. G.T.J. Hoff

AdvoTip

Erfrecht voor de advocaat

Afl. 2022-7

13 april 2022

Ook de pachter heeft niet het eeuwige leven. Artikel 7:366 lid 3 BW ontrafeld?

In deze *AdvoTip* vraag ik graag aandacht voor de merkwaardige verhouding tussen het pachtrecht en het erfrecht. Directe aanleiding hiervoor vormt de uitspraak van hof Arnhem Leeuwarden (het 'pachthof') van 5 oktober 2021 (ECLI:NL:GHARL:2021:9317). Dit geschil speelt zich af rondom een overleden pachter en diens erfgenamen. Met de pachtrechtelijke regel van artikel 7:366 lid 1 BW, inhoudende dat de dood van de pachter of de verpachter de pacht niet doet eindigen, wordt een band gecreëerd tussen het pachtrecht van boek 7 en het erfrecht van boek 4 BW. Het pachtrechtelijke uitgangspunt dat de pacht doorloopt na overlijden van de pachter of de verpachter betekent echter niet dat het overlijden van een van partijen de pachtverhoudingen geheel onberoerd laat. Dat blijkt duidelijk uit de door het pachthof berechte casus. Voor een goed begrip breng ik de casus terug tot de kern. De pachter pachtte ruim 16 hectare grond van ASR. Hij is in maart 2019 overleden en zijn erfgenamen zijn twee zussen en de twee kinderen van zijn broer. Een van hen is door de erven aangewezen om de pachtrelatie met ASR voort te zetten (dus met behoud van alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de reeds bestaande reguliere pachtovereenkomst). ASR heeft bezwaren tegen deze erfgename en vindt ook dat het bedrijf dat deze erfgename heeft, niet voldoet aan de eisen van bedrijfsmatige landbouw. ASR wenst daarom de pachtovereenkomst tussentijds te beëindigen.

Het hof vindt de bezwaren van ASR redelijk. De afwezigheid – bij de erfgename – van elke vorm van agrarisch onderwijs, het niet gevolgd hebben van cursussen of opleidingen op agrarisch vlak en haar opleidingsniveau (lager beroepsonderwijs) leiden tot deze conclusie (r.o. 3.4). Het hof vindt het nodig dat opvolgende pachters over een agrarische opleiding beschikken, bij voorkeur een voltooide middelbare of hogere landbouwopleiding. Onder omstandigheden kan het gebrek daaraan worden gecompenseerd door een zeer ruime ervaring in het bedrijf of een in sterke mate vergelijkbaar bedrijf, maar ook daarvan is in casu geen sprake. Het hof vindt de bezwaren van ASR dus redelijk, waardoor de erfgename niet in aanmerking komt om de pachtrelatie voort te zetten. Bovendien is sprake van een kleinschalig landbouwbedrijf zonder bedrijfsgebouwen en zonder substantiële mechanisatie.

Deze gevolgtrekking van het hof is volledig in lijn met eerdere pachtrechtelijke jurisprudentie (onder meer Pachtkamer Hof Arnhem 22 november 2011, ECLI:NL:GHARN:2011:BU7762, *TvAR* 2012/5684, *Munneke/Feenstra Horing*, en Pachtkamer Hof Arnhem 18 maart 2003, *Agr.r.* 2004/5248, *Van Leest/Waterschap*) en onderstreept daarmee de redelijkheid van de bezwaren van de verpachter.

Bijkomend probleem is, nu de bezwaren van de verpachter redelijk zijn en de vier erven – conform de hoofdregel van artikel 7:366 lid 1 BW – (mede)pachter blijven, dat vervolgens in de procedure blijkt dat de overige drie erfgenamen ook niet door de pachtrechtelijke ‘ballotage’ komen (r.o. 3.6). Dat leidt tot een gat in de regeling van artikel 7:366 BW, aangezien geen van de erfgenamen de pachtrechten toegedeeld kan krijgen. Dit gat dicht het hof via het algemene verbintenisrecht, dat sinds 1 september 2007 (de datum van opname van de pachtwetgeving in titel 7.5 BW) als onderdeel van de gelaagde structuur van het Burgerlijk Wetboek ook invloed uitoefent op het pachtrecht. Artikel 6:258 BW vormt hier de verbintenisrechtelijke sleutel. Mogelijke toepassing van dit artikel was door de wetgever al voorzien, zo valt op te maken uit de parlementaire geschiedenis bij artikel 7:366 BW (*Kamerstukken II 2005/06*, 30448, nr. 3, p. 25 en 26). Het hof bestempelt de afwezigheid van een erfgenaam die voldoende waarborgen biedt om de overleden pachter op te volgen, als een onvoorziene omstandigheid op basis waarvan de pachtovereenkomst kan worden ontbonden. Een andere specifieke wijze van beëindiging in dit soort situaties is er – zo constateert het hof terecht – niet. De ontbinding van de pachtovereenkomst wordt dan ook door het hof met toepassing van artikel 6:258 BW bekrachtigd. Met dit oordeel kan ik mij verenigen.

Het oordeel van het hof laat nog maar eens zien dat de huidige regeling van het pachterrecht in diverse opzichten ongelukkig is vormgegeven: er is een algemeen verbintenisrechtelijk leerstuk nodig om een specifiek pacht(erf)rechtelijk probleem op te kunnen lossen. Natuurlijk is deze werkwijze een mooi voorbeeld van de gelaagde structuur binnen het BW, maar gezien de specifieke pachtrechtelijke problematiek zou het de wetgever sieren om hier, binnen de kaders van titel 7.5 BW, een speciaal op de pachtrechtelijke verhoudingen toegesneden regeling te treffen. Naast de in de berechte casus ontstane onduidelijkheid, ontstaan door afwezigheid van enige erfgenaam aan wie de rechten en verplichtingen uit de pachtovereenkomst succesvol konden worden toegedeeld, bestaan er meer vraagtekens omtrent de reikwijdte en exacte bedoeling van artikel 7:366 BW. Zo valt op dat artikel 7:366 BW, anders dan de regelingen van indeplaatsstelling (art. 7:363 BW) en medepacht (art. 7:634 en 365 BW), niet een kring van opvolgers benoemt, die de verpachter in beginsel heeft te accepteren. Alles is nu overgelaten aan de regel van artikel 7:366 lid 3 BW. De exacte strekking van deze bepaling is niet duidelijk. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat bij de vraag of bezwaren redelijk zijn, mede mag worden gelet op de omstandigheid dat een erfgenaam niet behoort tot de kring van personen voor wie indeplaatsstelling en medepacht mogelijk is. Indien de wetgever in artikel 7:366 lid 3 BW een hard criterium had beoogd, in die zin dat een erfgenaam die niet tot de bedoelde kring behoort, steeds door de verpachter kan worden geblokkeerd, had hij dat moeten opschrijven. Het criterium volgens welke de rechter toetst of de bezwaren van een verpachter redelijk zijn of niet, biedt alle ruimte om ook rekening te houden met de vraag of een erfgenaam behoort tot de kring van personen voor wie indeplaatsstelling of medepacht mogelijk zou zijn geweest.

Daarnaast veronderstelt artikel 7:366 lid 3 BW dat er meerdere erfgenamen zijn. Als er slechts één erfgenaam is, is van toedeling aan één of meer erfgenamen in de zin van dit artikellid uiteraard geen sprake. Daarmee lijkt een verpachter op het eerste gezicht ook niets tegen een dergelijke bedrijfsopvolging bij overlijden van de oorspronkelijke pachter te kunnen ondernemen, uiteraard tenzij de weg naar artikel 6:258 BW hier, net als in de onderhavige hofuitspraak, ook gevolgd zou worden. Deze bijzonderheid van de huidige wettelijke regeling kan opzettelijk worden gebruikt om bedrijfsopvolging mogelijk te maken door een persoon die niet behoort tot de ‘familieclub’ van de indeplaatsstelling of medepacht. De pachter kan bij testament bijvoorbeeld een buurman of -vrouw, broer of zus of verre neef of nicht als erfgenaam aanwijzen. Het gebruik van deze ‘omweg’ zou

door de wetgever, door een goede afstemming tussen titel 7.5 en boek 4 BW, kunnen worden beëindigd.

Het moge duidelijk zijn: de exacte reikwijdte van het pacht-erfrechtelijke artikel 7:366 BW en dan met name lid 3 van dit artikel is, na lezing van de hofuitspraak van 5 oktober 2021, enigszins verduidelijkt, maar nog steeds niet volledig duidelijk. Een wezenlijke hervorming van het pachtrecht is, (ook) op dit punt, dus hard nodig. Helaas staat het dossier 'pachtherziening', waarin naast het pachterrecht ook vele andere fundamentele keuzes moeten worden gemaakt door de wetgever, al geruime tijd in de parlementaire ijskast. Zodra het nieuwe kabinet de pachtrechtelijke handschoen durft op te pakken, lijkt de tijd rijp voor de gewenste verduidelijking en hervorming van (onder meer) het pachterrecht, waardoor geschillen als in de besproken casus tot het verleden zullen behoren en niet meer via 'kunstgrepen' uit het algemene verbintenissenrecht behoeven te worden opgelost.

Tot de volgende keer!

Prof. mr. J.W.A. Rheinfeld

Vennoot bij FBN Juristen te Amsterdam, vennoot bij het Instituut voor Agrarisch Recht te Wageningen, bijzonder hoogleraar agrarisch recht aan de Rijksuniversiteit Groningen en universitair docent agrarisch recht aan de Radboud Universiteit.

Jeroen Rheinfeld hoopt op vrijdagmiddag 27 mei a.s. zijn oratie aan de RUG uit te spreken. Lezers van AdvoTip zijn hierbij van harte welkom! Na de oratie is er een borrel in het Academieggebouw. Aanmelden is mogelijk tot uiterlijk 20 mei a.s. via de link op de uitnodigingskaart of via: <https://www.rug.nl/about-ug/latest-news/events/inauguration/2022/0527-16-15-rheinveld>



ScholsBurgerhartSchols

www.scholsburgerhartschols.nl

Boomjuridisch

Postbus 85576
2508 CG Den Haag

T (070) 330 70 33
E info@boomjuridisch.nl
I www.boomjuridisch.nl