

Vergaderjaar 2006–2007

30 448

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

B

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR JUSTITIE¹

Vastgesteld 20 november 2006

Het voorbereidend onderzoek heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

Inleiding

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling van dit wetsvoorstel kennis genomen. De commissie-Leemhuis heeft in haar rapport aangegeven dat de Pachtwet door de vergaande wettelijke bescherming van de pachter er in belangrijke mate zelf toe heeft bijgedragen dat grondeigenaren minder geneigd zijn grond in pacht uit te geven, hetgeen ertoe geleid heeft dat het pachtareaal steeds verder is afgenomen. Oorspronkelijk heeft het kabinet een vergaande liberalisering voor de pacht voorgesteld, doch als gevolg van het gevoerde overleg met pachters- en verpachtersorganisaties is de regering daarop teruggekomen. Deze leden onderschrijven uiteraard het belang van een breed draagvlak bij betrokkenen voor voorgestelde wijzigingen van de Pachtwet, doch vragen zich tevens af of de thans voorgestelde wijzigingen er op termijn toe zullen leiden dat het instituut pacht als financieringsinstrument voor de landbouw behouden zal blijven. Deze leden hebben daar twijfels over. In dit verband viel hen het adagium in «inspraak zonder inzicht leidt tot uitspraak zonder uitzicht».

Deze leden hebben er overigens goede nota van genomen dat de minister, blijkens het gestelde op pag. 7 memorie van toelichting, niet uitsluit dat op termijn in overleg met de praktijk alsnog een fundamentele herziening van het pachtrecht zal plaatsvinden, waarbij dan ook het oorspronkelijke voorstel van de regering betrokken kan worden.

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Zij beoordelen het positief dat het wetsvoorstel, afgezien van de technische herziening van het pachtrecht, een uitwerking is van de voorstellen tot aanpassing van een aantal onderdelen van het huidige pachtrecht van in ieder geval zes (van de zeven) organisaties van pachters en verpachters. Tevens is positief dat het wetsvoorstel aansluit

¹ Samenstelling:

Leden: Holdijk (SGP), Wagemakers (CDA), Witteveen (PvdA), De Wolff (GL), Van de Beeten (CDA) (voorzitter), Broekers-Knol (VVD), De Graaf (VVD), Kox (SP), Westerveld (PvdA), Engels (D66) en Franken (CDA).
Plv. leden: Schuurman (CU), Pruiksma (CDA), Jurgens (PvdA), Thissen (GL), Dölle (CDA), Rosenthal (VVD), Biermans (VVD), Van Raak (SP), Tan (PvdA), Schuyer (D66) en Russell (CDA).

bij het uit het rapport Ruimte voor Pacht gebleken succes van de eenmalige pacht.

Plaatsing van het materiële pachtrecht in titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek draagt bij aan transparantie, helderheid en overzichtelijkheid van dit onderdeel van het privaatrecht. Ook dit wordt door de leden van de VVD-fractie positief gewaardeerd. Wel hebben de leden van de VVD-fractie nog enkele vragen.

De leden van de **SGP**-fractie alsmede de leden van de **CU**-fractie hebben met bijzondere belangstelling van het wetsvoorstel kennis genomen. Deze leden zouden het op prijs stellen indien de behandeling van het wetsvoorstel zou kunnen worden afgerond voordat in 2007 de twaalfjaarstermijn van de eerste op basis van artikel 70f, lid 5 in 1995 afgesloten pachtovereenkomsten eindigt. Zij vroegen welke de consequenties zouden zijn, indien de afhandeling met het oog op de genoemde omstandigheid niet tijdig zou plaatsvinden.

Urgentie

De urgentie van het voorliggende wetsvoorstel is hierin gelegen dat in 2007 de in 1995 aangegane eenmalige pachtovereenkomsten aflopen. In de memorie van toelichting staat te lezen op pagina 6 dat de organisaties van pachters en verpachters van oordeel zijn dat de pachtpraktijk met een oplossing voor de eenmalige pachtcontracten die in 2007 aflopen weer enige tijd vooruit kan en dat er dan ruimte ontstaat voor een meer fundamentele herziening van het pachtrecht. Op pagina 7 van de memorie van toelichting schrijven de ministers van Justitie en Landbouw dat zij niet uitsluiten dat op termijn in overleg met de praktijk alsnog een fundamentele herziening van het pachtrecht zal plaats vinden.

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer op 7 september 2006 merkt de minister van Justitie in dit kader op «Er is ook gevraagd of er nog verdere veranderingen komen in het pachtrecht. De toekomst zal het leren, maar het is niet de bedoeling om het Burgerlijk Wetboek binnen afzienbare tijd weer op zijn kop te zetten».

Moeten de leden van de **VVD**-fractie hieruit afleiden dat in ieder geval de minister van Justitie geen voorstander is van op termijn een fundamentele herziening van het pachtrecht richting in den brede geliberaliseerde pacht? Bestaat hierover verschil van opvatting tussen de minister van Justitie en die van Landbouw c.q. de beide ministers enerzijds en de organisaties van pachters en verpachters anderzijds?

De leden van de fracties van **SGP** en **ChristenUnie** zouden het op prijs stellen indien de behandeling van het wetsvoorstel zou kunnen worden afgerond voordat in 2007 de twaalfjaarstermijn van de eerste op basis van artikel 70f, lid 5 in 1995 afgesloten pachtovereenkomsten eindigt. Zij vroegen welke de consequenties zouden zijn, indien de afhandeling met het oog op de genoemde omstandigheid niet tijdig zou plaatsvinden.

Artikel 312 – Bedrijfsmatige uitoefening landbouw

In art. 312 van het wetsvoorstel wordt de eis gesteld dat de landbouw bedrijfsmatig dient te worden uitgeoefend. Een overeenkomst strekkend tot niet-bedrijfsmatig agrarisch gebruik is, wanneer het wetsvoorstel tot wet is verheven, geen pachtovereenkomst maar een huurovereenkomst in de zin van art. 7:201 e.v. BW. In zijn artikel in WPNR van 22 april 2006, nr. 6663 «Het wetsvoorstel Pacht; een «nieuwe» titel in het BW?» werpt prof. mr. G.M.F. Snijders de vraag op of de grens tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig uitgeoefende activiteiten volstrekt helder is. Gaat het om het antwoord op de vraag of de gebruiker zijn hoofdfunctie in de landbouw heeft? Of is de bewerkte oppervlakte doorslaggevend, dan wel het aantal gehouden dieren? Wat is het onderscheidend criterium? Graag vernemen de leden van de **VVD**-fractie een reactie van de ministers.

Artikel 344, lid 1 – Verpachter betrekken in geding

In het voorgestelde art. 344 lid 1 is voorzien dat in de daar omschreven situatie de verpachter na kennisgeving door de pachter gehouden is in het geding te komen teneinde de belangen van de pachter te verdedigen. Wat echter is de situatie indien de verpachter geconfronteerd met de desbetreffende vordering van een derde, tot de conclusie komt dat het verpachte inderdaad met het desbetreffende recht van de derde belast is? Van de verpachter kan toch niet worden gevorderd dat hij tegen zijn opvattingen in bepaalde stellingen in rechte gaat verdedigen.

Artikel 348 – Ontbinding pachtovereenkomst bij wanprestatie

In verband met het gestelde in art. 348 vroegen de leden van de **CDA**-fractie zich af of in iedere situatie waarin de pachter zonder toestemming van de verpachter en zonder machtiging van de rechter veranderingen aan het gepachte heeft aangebracht, niet zijnde veranderingen die bij het einde van de pacht zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt, er sprake is van een situatie waarin de pachter wanprestatie heeft gepleegd die de verpachter het recht geeft ontbinding van de pachtovereenkomst te vorderen. In art. 379 lid 1 is voorzien dat, indien de pachter na de opzegging van de verpachter zich tegen de opzegging verzet met opgave van redenen, de opgezegde overeenkomst van kracht blijft totdat de rechter heeft beslist op een vordering van de verpachter. Treedt de hiervoor bedoelde opschortende werking die het gevolg is van het aantekenen van verzet ook op indien er weliswaar door de pachter verzet is aangetekend, doch zonder opgave van redenen?

Artikel 380 – Passeren voorkeursrecht pachter

Art. 380 lid 1, sub d van het wetsvoorstel bepaalt dat de rechter op vordering van de verpachter kan oordelen dat deze een ernstige reden heeft om het voorkeursrecht van de pachter te passeren. Art. 380 lid 2 bepaalt min of meer hetzelfde, zij het dat art. 380 lid 2 bepaalt dat het een verzoek van de verpachter moet betreffen dat deze richt aan de grondkamer. Wat is de reden, vragen de leden van de **VVD**-fractie, dat er twee mogelijkheden voor de verpachter open staan? Of is de mogelijkheid van art. 380 lid 2 in principe gereserveerd voor de situatie dat de pachter een slecht landgebruiker is en is de mogelijkheid van art. 380 lid 1 sub d gericht op alle andere situaties?

Artikel 397 – Los land

De leden van de **CDA**-fractie hebben met instemming kennis genomen van het feit dat bij het thans voorliggende wetsvoorstel de maximale termijn van 12 jaar voor een éénmalig pachtcontract komt te vervallen. De regering wijst erop dat indien van de regeling van art. 397 op ruime schaal gebruik gemaakt gaat worden, deze lastenverlichting, ook omgeslagen over het gehele pachtareaal, substantieel zal zijn. Deze leden stellen echter vast dat de desbetreffende regeling uitsluitend betrekking heeft op pachtovereenkomsten betreffende los land. Deze leden zouden betreuren indien dat zou betekenen dat de desbetreffende regeling niet beschikbaar zou zijn voor bijv. kassenbedrijven.

Deze leden hebben de indruk dat dat soort objecten waarbij het gepachte goed in feite alleen maar bestaat uit een gebouw of een opstal, moeizaam inpasbaar is in het stramien van de pachtwet dat alleen het onderscheid kent tussen enerzijds een hoeve en anderzijds los land. Veel zou reeds opgelost zijn indien een kassencomplex voor de teelt van bloemen of groente niet aangemerkt zou worden als een hoeve in de zin van het voor-

gestelde art. 313 lid 1. Indien een zodanig kassencomplex immers aangemerkt zou worden als los land, dan kan daarop toepassing vinden de regeling zoals neergelegd in art. 397. Het is deze leden bekend dat er oude jurisprudentie bestaat waarin is beslist dat de aanwezigheid van een zogenaamd warenhuis de grond nog niet tot een hoeve maakt. Zie in dit verband uitspraken van de centrale grondkamer van 16 november 1942 en 20 oktober 1942, NJ 1943, nr. 122 en 133. Ook in recente uitspraken heeft de Pachtkamer, locatie Delft, sector kanton, rechtbank 's-Gravenhage aangenomen dat een kassencomplex aangemerkt dient te worden als los land. Is dat ook de visie van de minister en kan hij bevestigen dat op kassencomplexen van toepassing kan zijn de in art. 397 neergelegde regeling? Is de minister bereid te bevorderen dat de desbetreffende regeling ook toegepast kan worden op een varkensstal van een varkenshouderij?

Binnen sectoren zoals met name de glastuinbouw wordt pachtprijsbeheersing nauwelijks van belang geacht, terwijl er grote behoefte bestaat aan flexibel grondgebruik, stellen de leden van de **VVD**-fractie. Pachtovereenkomsten met een korte duur zouden aan die behoefte tegemoet kunnen komen. Een perceel echter waarop zich een kas bevindt, is geen los land. Overwegen de ministers geliberaliseerde pacht voor sectoren als de glastuinbouw, gezien de behoefte die eraan bestaat, mogelijk te maken? Zo ja, op welke termijn? Zo nee, waarom niet?

Met het voorstel, dat pachtcontracten korter en langer dan zes jaar mogelijk maakt wanneer het gaat om *los land*, wordt het niet mogelijk dergelijke contracten af te sluiten voor productieopstallen zoals glasopstanden van kassenbedrijven voor de teelt van bloemen en/of groenten en varkensstallen van varkenshouderijen alsook van kippenschuren behorend bij kippenbedrijven. De leden van de fracties van **SGP** en **ChristenUnie** vragen of de regering nog eens inhoudelijk wil motiveren waarom deze opstallen als pachtobjecten zouden moeten worden uitgesloten van de voorgestelde nieuwe pachtsregimes.

Amendement Slob (TK 30 448, 13) – Leeftijdsgrens

De leden van de fracties van **SGP** en **ChristenUnie** hebben kennis genomen van het door de Tweede Kamer aangenomen amendement Slob c.s. (TK 30 448, 13), waarbij artikel 363, zesde lid, artikel 375 en artikel 380, eerste lid, onderdeel d zijn vervallen. Deze leden tonen zich ongelukkig met deze wijziging van het oorspronkelijke wetsvoorstel. Kan de regering een samenvattend overzicht geven van de argumenten pro en contra deze wijziging, zulks mede in het licht van de parlementaire discussie rondom de invoering van de leeftijdsgrens van 65 jaar in 1984.

Vermogensrendementsheffing verpachter

Pacht is voor de agrarische sector en voor de ontwikkeling van het landelijk gebied een belangrijk instrument (memorie van toelichting, pagina 3). Het is dan ook van belang dat het instrument pacht ook voor de groep particuliere verpachters aantrekkelijk blijft. In het advies van de Commissie Pachtnormen «Evenwicht in pachtnormen» van april 2006 formuleert de commissie als een van de conclusies dat een fiscale vrijstelling in box 3 voor door particuliere verpachters regulier verpachte gronden en gebouwen geïntroduceerd zou moeten worden om het directe rendement voor particuliere verpachters voldoende aantrekkelijk te maken om de continuïteit van de pacht te kunnen blijven waarborgen. Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer op 7 september 2006 heeft de minister van Landbouw naar voren gebracht dat er geen nieuwe argumenten zijn voor zo'n vrijstelling. Desalniettemin zouden de leden van de **VVD**-fractie graag van de ministers vernemen om

welke reden de regering de bedoelde vrijstelling zó categorisch afwijst vooral in het licht van het belang dat de regering hecht aan het behoud van het instrument pacht.

De leden van de fracties van **SGP** en **ChristenUnie** stellen nog het punt van de vermogensrendementsheffing in de inkomstenbelasting op door particulieren verpachte objecten aan de orde. Gegeven de systematiek van de pachtprijsbeheersing en het feit dat de pacht het karakter van een overeenkomst tussen private partijen overstijgt, zouden deze leden menen dat er redenen zijn om pacht fiscaal anders te benaderen dan andere beleggingen. Mede met het oog op het feit dat voor particuliere verpachters van opstallen onderhoudskosten een belangrijke rol spelen, vragen deze leden of er niet goede redenen zijn tot volledige of gedeeltelijke vrijstelling in box 3. Is de situatie die thans is ontstaan niet dat het ministerie van LNV tracht de pacht te behouden en te stimuleren, terwijl het ministerie van Financiën, althans waar het de particuliere verpachter betreft, pacht juist ontmoedigt? Dat kan toch niet de bedoeling van de wetgever zijn. Wil de regering hierbij tevens in beschouwing nemen dat de genoemde heffing vrijstellingen kent terzake van natuurterreinen en landgoederen.

De leden van de commissie zien met belangstelling de reactie van de minister tegemoet.

De voorzitter van de commissie,
Van de Beeten

De wnd. griffier van de commissie,
Van Dooren