

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet grondkamers in verband met de vaststelling van een nieuwe titel 7.5 (Pacht) van het Burgerlijk Wetboek

Voorstel van wet

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

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is titel 5, afdelingen 1 tot en met 14, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door een nieuwe titel Pacht die de vijfde titel zal vormen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van 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. WIJZIGING BURGERLIJK WETBOEK

Titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek komt te luiden:

Titel 5. Pacht

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

1. 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.

2. Bij de beoordeling of er sprake is van bedrijfsmatige landbouw als bedoeld in lid 1, worden de volgende gezichtspunten, mede in hun onderlinge samenhang bezien en met inachtneming van de overige omstandigheden van het geval, betrokken:

- a. de omvang van het bedrijf en de onderlinge samenhang tussen de diverse bedrijfsactiviteiten;
- b. de vraag of de voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden;
- c. het redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement; en
- d. de vraag of de gebruiker een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft.

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. 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 degene 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 gerede partij de schriftelijke vastlegging daarvan vorderen.
3. In het in het vorige lid bedoelde geval legt de rechter de overeenkomst zoveel mogelijk overeenkomstig de bedoeling van partijen schriftelijk vast, met dien verstande dat:
 - a. nietige bedingen in overeenstemming worden gebracht met de wet;
 - b. bepalingen die de rechter in de gegeven omstandigheden onevenredig voorkomen zodanig worden aangepast dat zij in overeenstemming zijn met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

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 verplichtingen, voor de pachter uit de overeenkomst voortvloeiende, als buitensporig moeten worden beschouwd;
 - b. het gepachte is gelegen in een gebied als bedoeld in artikel 396, lid 1;

- c. de overeenkomst bepalingen bevat, welke in strijd zijn met deze titel;
- d. de goedkeuring het algemeen belang van de landbouw schaadt.
- 2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen verplichtingen worden aangewezen die in elk geval niet als buitensporige verplichtingen als bedoeld in lid 1, onderdeel a, worden aangemerkt.
- 3. Bij de toetsing van de overeenkomst aan het bepaalde in lid 1 mag de grondkamer niet letten op de persoon van de pachter.
- 4. 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.
- 5. 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 b, alsmede in geval van vernietiging regelt de grondkamer zo nodig de gevolgen.

Artikel 321

- 1. Ieder van de 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 van de 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 van de partijen aan de verplichting, bedoeld in de leden 1 en 2, 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 pachtprijs tegen de pachter instellen.
- 2. Indien de goedkeuring, bedoeld in lid 1, wordt verleend, gaat de in artikel 325 bedoelde duur in bij de aanvang van het pachtjaar, volgende op dat, waarin de overeenkomst is ingezonden.
- 3. In afwijking van lid 2, kan, indien het gevolg van lid 2 de grondkamer onevenredig voorkomt, de grondkamer op verzoek van een partij bij de goedkeuring 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 ontwerpovereenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst ter goedkeuring aan de grondkamer in te zenden.
2. De grondkamer beoordeelt de ontwerpovereenkomst met toepassing van artikel 319, leden 1 tot en met 3; 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 ontwerpovereenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst heeft goedgekeurd, een overeenkomst wordt ingezonden, die gelijk is aan de ontwerpovereenkomst, 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 de duur van vierentwintig jaren.
2. In afwijking van lid 1 kan een pachtovereenkomst voor een langere duur dan vierentwintig jaren worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld.

Artikel 326

1. Gedurende de 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 herziert deze, indien de bijzondere omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven of verduurzaming in de landbouw daartoe aanleiding geeft, en noch de algemene belangen van de landbouw, noch een redelijk belang van de andere partij zich daartegen verzet.
3. Indien het verzoek aan de grondkamer, bedoeld in lid 1, ten minste drie maanden voor de start van een pachtjaar is binnen gekomen, gaat de wijziging in met ingang van dat betreffende pachtjaar.
4. Indien het verzoek aan de grondkamer, bedoeld in lid 1, korter dan drie maanden voor de aanvang van een pachtjaar is binnen gekomen, gaat de wijziging in met ingang van het tweede pachtjaar volgende op het tijdstip waarop het verzoek aan de grondkamer, bedoeld in lid 1, is binnengekomen.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 gaat, indien pachter en verpachter daartoe gezamenlijk overeenstemming hebben bereikt, de wijziging in op een door pachter en verpachter overeengekomen tijdstip gedurende het pachtjaar volgende op het tijdstip waarop het verzoek aan de grondkamer, bedoeld in lid 1, is binnen gekomen.

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

Afdeling 5. Pachtprijs

Artikel 327

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld ten aanzien van het hoogst toelaatbare pachtprijsverhogingspercentage voor pachtovereenkomsten.

Artikel 328

1. De pachter heeft aanspraak op een vermindering van de pachtprijs over een pachtjaar of een pachtseizoen, gedurende hetwelk ten gevolge van buitengewone omstandigheden de opbrengst van het op het gepachte uitgeoefende 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 329

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 het bedrijf van de pachter 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 330

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 331

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 332

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 339 en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis, zijn geen gebreken in de zin van lid 2.

Artikel 333

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

Artikel 334

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 346 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 pacht prijs te brengen.

Artikel 335

1. De pachter kan in geval van vermindering van pachtgenot als gevolg van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de pacht prijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennisgegeven 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 als gevolg van gebreken die hij krachtens artikel 346 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verpachter aansprakelijk is.

Artikel 336

Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting van artikel 334 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 337

Van artikel 335 kan niet ten nadele van de pachter worden afgeweken, voor zover het gaat om gebreken die de verpachter bij het aangaan van de pacht overeenkomst kende of had behoren te kennen, en die gebreken bij de pachter onbekend waren.

Artikel 338

1. Indien een gebrek dat de verpachter ingevolge artikel 334 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 339

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 toepassing op de onderverpachter.

Artikel 340

1. De verpachter is verplicht tot wederopbouw van door brand of storm tenietgegangene opstallen, voor zover 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 341

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

Artikel 342

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

Artikel 343

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 344

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 aangemerkt.
2. De pachter is niet verplicht tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, onverminderd de bevoegdheid van de grondkamer om hem op de voet van artikel 343, lid 4, de verplichting op te leggen hiervoor vóór de ontruiming van het gepachte zorg te dragen.

Artikel 345

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 als gevolg 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 grondkamer op vordering van de pachter deze tot het aanbrengen van de verbetering heeft gemachtigd.

4. Op de vordering tot machtiging is lid 2 van artikel 343 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 instellen op grond van artikel 212 van Boek 6.

Artikel 346

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 347

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 lid 1.

3. Onverminderd artikel 353, lid 2, wordt de pachter vermoed het gepachte in goede staat te hebben ontvangen.

Artikel 348

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 349

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 350

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

Artikel 351

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 352

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 353

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 tenietgegaan of beschadigd.

Artikel 354

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 355

1. De afgaande en opkomende pachters zijn verplicht elkaar 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.

Afdeling 8. Overgang van de pacht bij overdracht van de verpachte zaken

Artikel 356

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 357

In geval van vestiging of overdracht van een beperkt recht op de verpachte zaak, dat niet onder artikel 356, 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. Pachtoverneming

Artikel 358

1. De pachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering zijn echtgenoot of geregistreerde partner, één of meer zijner bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad 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 de voorgestelde pachter niet voldoende waarborgen voor een behoorlijke bedrijfsvoering biedt.

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

Artikel 359

1. De pachter kan zich tot de rechter wenden met de vordering zijn echtgenoot of geregistreerde partner, één of meer zijner bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad 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 358, leden 3 tot en met 5, is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in plaats van «voorgestelde pachter» telkens wordt gelezen: «voorgestelde medepachter».

Artikel 360

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 hij 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 lid 1 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 361

Een pachtovereenkomst eindigt zonder dat daartoe een opzegging vereist is, wanneer de tijd, waarvoor de pachtovereenkomst is aangegaan, is verstreken.

Artikel 362

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.
2. De pachter is in ieder geval in de nakoming van zijn verplichtingen tekortgeschoten, indien hij:
 - a. het gepachte niet langer voor de bedrijfsmatige 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.
3. Indien de pachter de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a, lid 1, van de Algemene Ouderdomswet, heeft bereikt, wordt de pachter voor de toepassing van dit artikel geacht het gepachte niet langer voor de bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw te gebruiken, tenzij de pachter het tegendeel aantoont. Wijst de rechter de vordering tot ontbinding af, dan kan de rechter een periode van ten hoogste zes jaar vaststellen waarbinnen de verpachter niet opnieuw een vordering tot ontbinding kan instellen met een beroep op het bepaalde in de vorige zin.
4. Indien de pachter met de nakoming van zijn verplichtingen in gebreke is, kan de rechter hem op zijn verzoek nog een betrekkelijk korte termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

Artikel 363

1. Indien de verpachter het verpachte of een gedeelte 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 is in overeenstemming met het algemeen belang, indien zij in overeenstemming is met de functie die aan de locatie is toebedeeld in een onherroepelijk omgevingsplan.
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 lid 1 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 hij 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.

Artikel 364

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

2. Binnen zes maanden na het overlijden van de pachter kunnen zijn echtgenoot of geregistreerde partner, ieder van zijn bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad rechte lijn, ieder van zijn pleegkinderen en iedere medepachter zich tot de rechter wenden met de vordering, dat één of meer van hen in de plaats van de overleden pachter de pachtovereenkomst zal mogen voortzetten en de overigen uit de pacht zullen worden ontslagen, of dat de pachtovereenkomst zal worden ontbonden.
3. Eenzelfde vordering, als bedoeld in lid 2, kan door de verpachter worden ingesteld binnen zes maanden na het overlijden van de pachter. De vordering kan tevens worden ingesteld binnen twee maanden na het tijdstip waarop de in lid 2 genoemde personen de verpachter bij aangetekende brief van het overlijden van de pachter in kennis hebben gesteld, met dien verstande dat in het geval de in lid 2 bedoelde vordering is ingesteld, de verpachter de vordering nog kan instellen tot twee maanden na het tijdstip waarop de griffier de verpachter van die vordering in kennis heeft gesteld. Indien de verpachter niet in kennis is gesteld van het overlijden van de pachter op een in de vorige zin genoemde wijze, kan hij de vordering ook nog instellen binnen twee maanden nadat hij op andere wijze van het overlijden van de pachter heeft kennis gekregen.
4. De rechter beslist naar billijkheid met inachtneming van de overige bepalingen van dit artikel.
5. De rechter wijst de vordering om de overeenkomst voort te zetten, als bedoeld in de leden 2 en 3 af, of de vordering tot ontbinding, als bedoeld in lid 2 toe, indien de voorgestelde pachter niet voldoende waarborgen voor een behoorlijke bedrijfsvoering biedt.
6. De rechter kan de toewijzing van de vordering afhankelijk stellen van de vervulling van zodanige voorwaarden, als hij in het belang van de verpachter noodzakelijk oordeelt.
7. Indien de rechter de pachtovereenkomst ontbindt, bepaalt zij tevens de dag, waarop de ontbinding ingaat. Zij kan daarbij aan de wederpartij naar billijkheid een schadevergoeding toekennen.

Afdeling 11. Bijzondere pachtovereenkomsten

Paragraaf 1. Continuatiepacht

Artikel 365

1. De artikelen 325, 336 en 361 zijn niet van toepassing op overeenkomsten betreffende continuatiepacht.
2. Artikel 322, leden 1 en 2 zijn van toepassing, met dien verstande dat voor 'artikel 325' telkens wordt gelezen: 'artikel 366'.

Artikel 366

1. De continuatiepacht geldt voor een bepaalde tijd en wordt telkens van rechtswege met zes jaren verlengd.
2. De bepaalde tijd, bedoeld in lid 1, bedraagt twaalf jaren voor een hoeve en zes jaren voor los land.
3. In afwijking van lid 2 kan de pachtovereenkomst voor een langere duur worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld.

Artikel 367

Indien 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.

Artikel 368

1. De overeenkomst kan tegen het einde van iedere in artikel 366 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 369

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

Artikel 370

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 lid 1 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 371

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 voor de landbouw 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 met betrekking tot het gepachte, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de pachtprijs inhoudt;
 - e. aan de gronden voor algehele ontbinding van de pachtovereenkomst krachtens artikel 363 is voldaan.
2. Onder duurzaam gebruik in de zin van lid 1, onder b, wordt niet begrepen vervreemding van het verpachte.

Artikel 372

In het geval, bedoeld in artikel 371, 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.

Artikel 373

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.
3. Artikel 297, leden 2 en 3, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 374

1. Indien de overeenkomst is opgezegd op de in artikel 371, 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 363 bedoelde bestemming te geven in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.
2. Behoudens tegenbewijs is die wil niet aanwezig, 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 363 bedoelde bestemming is gegeven.
3. De rechter is bevoegd op verzoek van de pachter of ambtshalve in zijn in artikel 379 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 375

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. Hij geeft hiervan bij aangetekende brief kennis aan de verpachter binnen een maand nadat het vonnis onaantastbaar is geworden.

Artikel 376

Indien de verpachter in strijd heeft gehandeld met artikel 377, lid 1, artikel 377, lid 5, of artikel 378, lid 3, kan de verkrijger van het verpachte onder bijzondere titel de overeenkomst slechts op de in

artikel 371, 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 377

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 ten minste de wettelijke duur is aangegaan, 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 lid 3, daartoe bereid verklaart, is het in lid 1 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 bedoelde kennisgeving heeft vermeld.

Artikel 378

1. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de verpachter de grondkamer verzoeken de waarde van het verpachte in verpachte staat 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 artikel 377, lid 1, bepaalde gedurende een jaar na afloop van die termijn niet van toepassing. Artikel 377, lid 5, is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de verkoop niet mag geschieden tegen een prijs die lager is dan de in het vorige lid bedoelde prijs.
4. Indien de verpachter de kennisgeving, bedoeld in lid 2 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 379

De in artikel 377, 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 tot in de tweede graad 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 371, lid 1, onder b, bedoelde grond.

Artikel 380

1. De in artikel 377, lid 1, bedoelde verplichting bestaat voorts niet, voor zover aan het verpachte in het geldende omgevingsplan, een andere dan landbouwkundige functie is toegedeeld. Op verzoek van de verpachter verklaren burgemeester en wethouders schriftelijk, of in zulk een plan al dan niet een landbouwkundige functie aan het verpachte is toegedeeld.

2. Evenmin bestaat de in artikel 377, 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 377, lid 1, bedoelde verplichting bestaat evenmin, voor zover de verpachter vanwege een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 van de Omgevingswet in overeenstemming met de regels die hoofdstuk 9 van die wet daaraan stelt, overgaat tot de vervreemding van het verpachte aan de gemeente onderscheidenlijk de provincie of de Staat.

Artikel 381

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 382

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 de leden 2 tot en met 4.

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 lid 2 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 de leden 2 en 3 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 lid 1 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 tot in de tweede graad 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 lid 1 bedoelde periode tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het object overgaan, zij de in lid 1 bedoelde vergoeding verschuldigd zijn;

b. indien de vervreemding plaatsvindt door één of meer van de bloed- of aanverwanten tot in de tweede graad 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 lid 1 bedoelde periode tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het object overgaan, zij de in lid 1 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 lid 1 bedoelde vergoeding niet zou zijn verschuldigd.

Paragraaf 2. Pacht van geringe oppervlakten

Artikel 383

1. De artikelen 313, lid 2, 317 tot en met 327, 343, leden 2, 3 en 4, 345, 358, 359, 361 tot en met 364 zijn niet van toepassing op pachtovereenkomsten 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, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur.

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 3. Kortlopende pacht

Artikel 384

De artikelen 325, 358 tot en met 360 en 364 zijn niet van toepassing op overeenkomsten betreffende kortlopende pacht.

Artikel 385

De pachtovereenkomst geldt voor bepaalde tijd voor de duur van twaalf jaren of korter.

Artikel 386

1. Onverminderd artikel 319 keurt de grondkamer de pachtovereenkomst goed, tenzij:
 - a. de overeengekomen pachtprijs, daarbij in aanmerking genomen de verdere inhoud van de overeenkomst, hoger is dan ingevolge het bepaalde krachtens artikel 387 is toegelaten;
 - b. de in overeengekomen bedingen genoemde gebeurtenissen, op grond waarvan de pachtovereenkomst tussentijds mag worden opgezegd, niet objectief bepaalbaar zijn.
2. Het in lid 1 bepaalde vindt overeenkomstige toepassing ten aanzien van de overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst.

Artikel 387

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs voor kortlopende pachtovereenkomsten.

Artikel 388

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 producten 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 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 artikel 387, lid 1.

Artikel 389

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 390

1. De pachtprijs wordt van rechtswege herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 387 gegeven regels. 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 regel als bedoeld in artikel 391 aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziert deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.
3. 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 regels, bedoeld in artikel 387, in werking is getreden.

Artikel 391

Onverminderd het bepaalde in artikel 319, keurt de grondkamer de pachtovereenkomst goed, tenzij de overeengekomen pachtprijs, daarbij in aanmerking genomen de verdere inhoud van de overeenkomst, hoger is dan ingevolge het bepaalde krachtens artikel 391, is toegelaten.

Artikel 392

1. Een pachtovereenkomst kan door een van de partijen gedurende de pachttermijn worden opgezegd, indien partijen in de pachtovereenkomst een beding hebben opgenomen dat de overeenkomst eerder eindigt in geval van een objectief bepaalbare gebeurtenis, en de desbetreffende objectief bepaalbare gebeurtenis is ingetreden.
2. De opzegging moet geschieden bij exploit of bij aangetekende brief.
3. Geen opzegging is vereist, indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden, nadat de pachtovereenkomst is totstandgekomen.

Paragraaf 4. Teelpacht

Artikel 393

1. De artikelen 313, lid 2, 318 tot en met 325, 329, 358 tot en met 361, 362, lid 3 en 364 zijn niet van toepassing op overeenkomsten 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; en
 - c. die zijn aangegaan voor teelten van hoogrenderende gewassen waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is.
2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen gewassen worden aangewezen die in elk geval niet als hoogrenderende gewassen als bedoeld in lid 1, onderdeel c, worden aangemerkt.
3. De pachtovereenkomst als bedoeld in lid 1 wordt door een der partijen ter registratie aan de grondkamer gezonden.
4. 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.
5. Indien de verpachter ten behoeve van een onderverpachting overeenkomstig het bepaalde in het lid 1 de in artikel 350 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.

Artikel 394

Wanneer niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 393, leden 3 en 4 kan de verpachter, zolang de pachtovereenkomst niet ter registratie is ingezonden, niet een rechtsvordering tot betaling van de pachtprijs tegen de pachter instellen.

Paragraaf 5. Natuurpacht

Artikel 395

1. De artikelen 319, 325, 358 tot en met 360 en 364 zijn niet van toepassing op overeenkomsten betreffende natuurpacht.
2. Artikel 322 is van toepassing, met dien verstande dat voor 'artikel 325' telkens wordt gelezen: 'artikel 396'.
3. De artikelen 320, lid 1, 321, lid 4 en 324, lid 2, zijn van toepassing, met dien verstande dat voor 'artikel 319' telkens wordt gelezen: 'artikel 397'.
4. De artikelen 386 tot en met 392 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 396

1. Van een overeenkomst betreffende natuurpacht is sprake indien het verpachte ten tijde van het aangaan van de overeenkomst voor natuurdoeleinden met de mogelijkheid van agrarisch medegebruik wordt gebruikt, en:
 - a. is gelegen in een gebied dat is aangewezen op grond van artikel 2.44, leden 1, 2, 4 en 5, van de Omgevingswet; of
 - b. een locatie betreft waaraan in een omgevingsplan de functie natuur is toegedeeld.
2. De overeenkomst, bedoeld in lid 1, geldt voor bepaalde tijd voor de duur van zes jaren.
3. In afwijking van lid 2 kan een pachtovereenkomst voor een langere duur dan zes jaren worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld.

Artikel 397

1. De grondkamer keurt de overeenkomst betreffende natuurpacht goed, tenzij:
 - a. de verplichtingen, voor de pachter uit de overeenkomst voortvloeiende, als buitensporig moeten worden beschouwd;
 - b. het verpachte niet voldoet aan de eisen, bedoeld in artikel 395, lid 1;
 - c. goedkeuring de algemene belangen van de landbouw verdergaand schaadt dan hetgeen redelijkerwijs gewenst is met het oog op de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap;
 - d. de in overeengekomen bedingen genoemde gebeurtenissen, op grond waarvan de pachtovereenkomst tussentijds mag worden opgezegd, niet objectief bepaalbaar zijn;
 - e. de overeenkomst bepalingen bevat, welke in strijd zijn met deze titel.
2. Verplichtingen worden in ieder geval niet als buitensporige verplichtingen aangemerkt, als de verplichtingen wenselijk zijn voor de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezige waarden van natuur en landschap.
3. Bij de toetsing van de overeenkomst aan het bepaalde in lid 1 mag de grondkamer niet letten op de persoon van de pachter.
4. Voor de geldigheid van de bepalingen, welke in strijd met de wet zijn, kan op de goedkeuring van de overeenkomst door de grondkamer geen beroep worden gedaan.
5. Het in de voorgaande leden bepaalde vindt overeenkomstige toepassing ten aanzien van de overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een overeenkomst betreffende natuurpacht.

Artikel 398

1. De verpachter kan gedurende de looptijd van de overeenkomst aan de grondkamer verzoeken andere bepalingen van de pachtovereenkomst dan met betrekking tot de tegenprestatie te herzien.
2. De grondkamer herziert deze, indien:
 - a. de herziening gewenst is met het oog op de instandhouding of ontwikkeling van de op het land aanwezig waarden van natuur en landschap; en
 - b. waarbij overigens is voldaan aan het bepaalde in artikel 396, lid 1.

Afdeling 12. Dwingend recht

Artikel 399

Van de bepalingen van de artikelen 311 tot en met 314, 317 tot en met 330, 340, 342, 343, 345, 347, lid 3, 348, 249, leden 2 tot en met 5, 356 tot en met 364, 366, 367, 377 tot en met 381, 382, leden 2 en 3, 383, lid 4, 384, 387, 393, leden 3, 4 en 5, 394, 396, 397 en 398 kan niet ten nadele van de pachter worden afgeweken.

Artikel 399a

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 399b

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 399c

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 of van een overeenkomst tot wijziging of beëindiging van een pachtovereenkomst waarin meer is bedongen dan een redelijke vergoeding, is nietig.

Afdeling 13. Zakelijke genotsrechten

Artikel 399d

1. De bepalingen betreffende pacht vinden overeenkomstige toepassing op overeenkomsten, waardoor of krachtens welke tegen een vergoeding ineens of in termijnen zakelijke genotsrechten voor 35 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 35 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 II. WIJZIGING UITVOERINGSWET GRONDKAMERS

De Uitvoeringswet grondkamers wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 19, eerste lid, wordt 'de artikelen 325, derde lid, 326, eerste lid, 328, derde lid, 333, tweede en derde lid, 345, tweede lid, 348, tweede lid, 354, derde lid, 379, eerste lid, 380, tweede lid en 381, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek' vervangen door 'de artikelen 326, eerste lid, 343, tweede lid, 349, derde lid, 378, eerste lid, 380, tweede lid, 388, derde lid, 390, tweede lid, en 398, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek'.

B

In artikel 20, eerste en tweede lid, wordt 'artikel 381, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek' vervangen door 'artikel 380, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek'.

C

Artikel 21 vervalt.

Artikel III. WIJZIGING OVERGANGSWET NIEUW BURGERLIJK WETBOEK

P.M.

ARTIKEL IV. OVERGANGSRECHT UITVOERINGSWET GRONDKAMERS

P.M.

Artikel V. EVALUATIE

Onze Minister van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur zendt in overeenstemming met Onze Minister van Justitie en Veiligheid binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

ARTIKEL VI. INWERKINGTREDING

De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden gesteld.

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.

CONCEPT