

63. 1.

VOORLOOPIG VERSLAG.

(De vroegere stukken zijn gedrukt onder n^o. 437 der Zitting 1928—1929.)

Algemeene beschouwingen.

§ 1. Verscheidene leden hadden tegen deze wetsontwerpen ernstige bezwaren. Zij erkenden, dat de positie van pachters in sommige deelen van het land te wenschen overlaet. Zij begrepen, dat daardoor in den kring van hen, die meenen, dat wetgevende maatregelen, zonder schade, op sociaal terrein diepgaande wijzigingen kunnen tot stand brengen, om ingrijpen van den wetgever wordt gevraagd. Zij waren evenwel van oordeel, dat zoodanig ingrijpen slechts behoort plaats te vinden, indien daarvan eenerzijds verbetering van bestaande misstanden mag worden verwacht, anderzijds nieuwe euvelen niet behoeven te worden gevreesd. Het kwam hun voor, dat de voorgestelde wettelijke regeling aan deze voorwaarden niet voldoet. In de eerste plaats merkten zij op, dat al mogen er in het pachtwezen misstanden bestaan, er nog een groot aantal goede verpachters zijn, die een redelijke, veelal lage pacht eischen, die zooveel mogelijk trachten de oude patriarchale verhoudingen ten aanzien van hun pachters te bewaren en die er niet aan denken de pacht-overeenkomst op te zeggen, indien de pachter zijn verplichtingen nakomt. Het komt veelvuldig voor, dat pachtersfamilies honderd en meer jaren op dezelfde hoeve woonachtig zijn. Indien na den wereldoorlog de pachten moesten worden verhoogd, is dit voor een groot deel toe te schrijven aan de exorbitant hooge belastingen, die het Rijk en de gemeenten opleggen, aan de verhoogde waterschapslasten en aan de verhoogde loonen van ambachtslieden, waardoor de kosten van reparatiën, die aan boerderijen onophoudelijk moeten geschieden, verdrievoudigd zijn. Ook de waardevermindering van het geld heeft ten deze een groote rol gespeeld. De hier aan het woord zijnde leden stelden de vraag, of en in hoever gegevens bestaan omtrent misstanden in zake de verhouding van pachter en verpachter en welken omvang deze wanverhoudingen hebben aangenomen. Naar hun meening komen deze niet zoozeer voor bij de verpachters, die boerderijen voor geldbelegging koopen, maar eerder bij de zg. boerenverpachters. Of de voorgestelde bepalingen aan de verbetering van deze verhoudingen bevorderlijk zullen zijn, meenden zij ernstig te moeten betwijfelen. Zij vreesden veeleer het tegendeel en verwachtten, dat er veel procedures uit zullen voortvloeien. Bovendien generaliseert de voorgestelde regeling te veel. Voor verpachtingen van ouders aan kinderen, die immers ook onder de wet vallen, is zij in geen geval noodig.

Sommige dezer leden betwisten den Staat het recht, in de eigendomsverhoudingen in te grijpen op een wijze, welke veel gelijkert op gedeeltelijke onteigening. Ofschoon zij het waardeerden, dat de Regeering geen gehoor heeft gegeven aan de wenschen der voorstanders van een radicale wijziging van het pachtrecht, gaat ook dit ontwerp, naar hun meening, reeds te ver. Met name verzetten zij zich tegen de uitzonderingspositie, waarin de grondeigendom wordt gesteld, doordat aan de huur alleen van dit object een continuatierecht wordt verbonden. Dezelfde argumenten, welke voor een continuatierecht ten aanzien van

de huur van landerijen worden aangevoerd, kunnen ook gebruikt worden ten opzichte van de huur van winkelhuizen. Indien de huurder van een winkelhuis ijverig en zaakkundig heeft gewerkt, stijgt de waarde van het pand en ontstaat de kans, dat bij niet continueering van de huur de aldus ontstane waardevermeerdering den eigenaar ten goede komt.

Men wil, zoo betoogden de hier aan het woord zijnde leden, den pachter helpen en doet dit door den eigenaar in zijn bevoegdheid te beperken. Daardoor daalt de waarde van de landerijen. Dit strekt ten nadeele van den grondeigenaar-grondbewerker, wiens eigendom met hypotheek is belast.

Andere leden betuigden hun instemming met de voorgestelde bepalingen. Zij achtten het niet toelaatbaar, dat de huidige pachtverhoudingen, waarvan de pachters en de arbeiders de dupe zijn, bestendig blijven. Geen agrarisch vraagstuk heeft in den loop der tijden zoo de aandacht getrokken als het pachtvraagstuk. Het is een economische quaestie van algemeen belang en elke bescheiden stap, welke gedaan wordt om de moeilijkheden weg te nemen, welke aan het pachtvraagstuk kleven, moet worden toegejuicht. De hier aan het woord zijnde leden vestigden er de aandacht op, dat het groote gebrek aan cultuurgrond en het overvloedig aantal gegadigden voor een bedrijf de positie voor de pachters zoo précair maakt. Wanneer boerderijen of los land in het openbaar worden verpacht, worden veel te hooge prijzen geboden om de boerderij of het land machtig te worden. Vaak gebeurt het, dat een boerderij bij inschrijving wordt verpacht. Al biedt de zittende pachter een reële pachtsom, toch is het mogelijk, dat een ander, die meer biedt, huurder wordt. De zittende pachter heeft dan soms geen tijd om een andere boerderij machtig te worden. Hij zit met have en goed en kan dikwijls niet eens zijn inspan tot waarde doen komen. De hier aan het woord zijnde leden erkenden, dat er nog veel goede verpachters zijn, doch dezen zullen van de voorgestelde bepalingen geen hinder ondervinden. De misstanden zijn hoofdzakelijk: het opbieden bij openbare verpachting, de commercieele opvatting van den eigenaar en het risico van het bedrijf van den pachter. In verband hiermede betreurden deze leden, dat publieke verpachtingen van landelijke eigendommen niet worden verboden. Dit zou voor een groot deel paal en perk stellen aan het onzinnig opdrijven van de pachtprizen. Bovendien geven bij den bestaanden landhonger de publiek overeengekomen pachtsommen meestal een onjuisten maatstaf voor de pachtwaarde, hetgeen ondeskundige verhuurders bij onderhandsche verpachting op een dwaalspoor kan brengen.

Eenige leden merkten nog op, dat in sommige streken des lands de boeren jaarlijks hun grasland moeten pachten. Dit werkt ongunstig. De pachter is nooit zeker, of hij het perceel, dat hij het eene jaar heeft gepacht, het volgende jaar weer zal kunnen pachten.

Verscheidene leden, die gaarne hulde brachten aan de Regeering voor de pogingen, die zij doet, om in den bestaanden toestand verbetering te brengen, waren overigens van oordeel, dat de voorgestelde regeling niet de gewenschte uitkomst zal brengen, tenzij daarin ingrijpende wijzigingen worden aangebracht. De voorstellen der Regeering blijven beneden het minimum, dat men zou mogen verwachten en geven niets dan schijnverbeteringen. Met weinig moeite kan de verpachter zich onttrekken aan alles wat ter verbetering is gedacht. Aan de regeling betreffende de vergoeding voor aangebrachte verbeteringen kan hij ontkomen door zich tegen elke verbetering te verzetten. De werking van het continuatierecht kan illusoir worden gemaakt door voor één of twee jaren te verpachten. Ten aanzien van het remissierecht kan de practijk worden, dat men zich tegen alle eventualiteiten zal moeten verzekeren. Aangezien de pachtcommissies geen enkele bindende bevoegdheid hebben, maar uitsluitend een adviseerend karakter dragen, zullen deze commissies niet het minste nut voor de pachters opleveren. Over het algemeen zijn de voorgestelde regelingen veel te vaag. Wat zal b.v. de maatstaf zijn, die zal gelden voor eventueele

pachtvermindering? Wat moet worden verstaan onder tijdig verzet van den eigenaar tegen voorgenomen verbeteringen? Wat moet als verbetering worden beschouwd? Wat zullen voor den verpachter geldige redenen zijn om de pacht niet te laten voortduren behalve verwaarloozing? Kan verkoop daaronder worden verstaan, of een voorgenomen verpachting aan bloedverwanten, of eigen exploitatie? De voorgestelde regeling bepaalt daaromtrent niets en laat alles over aan het oordeel van den kantonrechter. Rechtsonzekerheid zal daarvan het gevolg zijn. Aangezien van een dergelijke regeling geen verbetering zal zijn te verwachten en veeleer een behoorlijke regeling daardoor langen tijd zal worden tegengehouden, konden de hier aan het woord zijnde leden met de voorstellen der Regeering dan ook niet medegaan. Naar hun meening zal een afdoende verbetering slechts worden verkregen door diep in te grijpen in den eigendom.

Andere leden betoogden, dat de quaestie van diep ingrijpen in den eigendom buiten beschouwing behoort te blijven. De voorgestelde regeling is wel is waar een zeer bescheiden poging en gaat niet zoo ver als misschien wenschelijk is, maar zij waren van oordeel, dat men op dit terrein uiterst voorzichtig te werk moet gaan. Zij achtten het veel beter eerst een bescheiden stap te doen om daarna behoedzaam verder te gaan, dan dadelijk op radicale wijze in het grondbezit in te grijpen.

Sommige leden betoogden, dat vele misstanden op pachtgebied de schuld van de boeren zelf zijn. De landbouwers moeten zich beter organiseren. De hoeveelheid grond is beperkt; niet alle kinderen van een landbouwer kunnen boer worden. Deze leden vroegen, hoe de Regeering denkt over een regeling in de richting van het Duitsche Anerbenrecht.

§ 2. Het had de aandacht van sommige leden getrokken, dat in de Memorie van Toelichting, welke allereerst de onderteekening van den Minister van Justitie draagt, verschillende punten, zooals de vormen van pacht, het schriftelijk aangaan der pachtvereenkomst, pacht als zakelijk recht e. a. „minder op den voorgrond tredende” worden genoemd. Het is waar, dat door velen, die in den lande als promotors van wetgevende bemoeiing optreden, weinig of geen belangstelling wordt gekoesterd voor punten, als de hierbedoelde, maar de wetgever kan zich een zoodanige opvatting niet veroorloven. Deze heeft zorg te dragen, dat hij niet, door toe te geven aan wenschen van zeer problematieke beteekenis, den samenhang van het Burgerlijk Wetboek verbreekt. In het bijzonder de Minister van Justitie heeft hierop toe te zien.

De bestaande zevende titel van het derde boek van het Burgerlijk Wetboek, zoo merkten de hier aan het woord zijnde leden op, heeft tot opschrift „van huur en verhuur” en heeft betrekking zoowel op roerende als op onroerende goederen. Hierin komt een belangrijke verandering. De vierde afdeeling van dien titel, welke in het bijzonder betrekking heeft op den huur van landerijen, zal vervallen. In haar plaats komt een nieuwe zevende titel A, luidende „van pacht”, terwijl de bestaande zevende titel A „van de overeenkomsten tot het verrichten van arbeid” zevende titel B wordt. Het gevolg hiervan is, dat het verband tusschen de overblijvende afdeelingen van den zevenden titel en den nieuwen zevenden titel A geheel wordt verbroken. De hier aan het woord zijnde leden achtten dit niet aanbevelenswaardig. Huur en verhuur en pacht zijn rechtsverhoudingen van gelijke strekking. De wettelijke regeling van beide behoort derhalve zooveel mogelijk gelijk te zijn. Verschil behoort slechts te worden toegelaten, voor zoover dit door den aard en het wezen der rechtsverhoudingen wordt gevorderd. Aan dezen eisch voldoet het ontwerp, naar hun meening, echter niet. Dientengevolge krijgt men een uiteenlopende regeling, waar eenheid van regeling wenschelijk is.

Volgens art. 1601 van het Burgerlijk Wetboek is de huurder niet verantwoordelijk voor brand, tenzij de verhuurder mocht bewijzen, dat de brand door de schuld van den huurder is veroorzaakt. Deze regeling geldt thans ook voor den pachter. Wordt

de voorgestelde regeling tot wet verheven, dan zal dit in de toekomst anders zijn. Volgens het stelsel van het ontwerp moet de pachter bewijzen, dat hij niet voor den brand aansprakelijk kan worden gesteld, b.v. doordat deze door hemelvuur of door kwaadwilligheid van derden is veroorzaakt. Slaagt de pachter niet in dat bewijs, doch is ook niet zijn schuld bewezen, dan kan naar omstandigheden de rechter hem geheel of gedeeltelijk van schadevergoeding vrijstellen. De vraag rijst, waardoor deze nieuwe regeling, die afwijkt van het bepaalde in art. 1601, wordt gerechtvaardigd. Is in de laatste jaren een tot dusver onbekend verschil in karakter tusschen hoeven en huizen aan het licht getreden, hetwelk zich tegen een gelijke regeling van de aansprakelijkheid bij brand voor hoeven en huizen verzet? Deze vraag moet, zoo meenden de hier aan het woord zijnde leden, ontkennend worden beantwoord. De Memorie van Toelichting bepaalt zich tot de mededeeling, dat de nieuwe regeling van art. 1631c billijker is dan de bestaande, daar de verpachter zijn goed geheel aan den pachter overlaat en deze zich door verzekering kan dekken, terwijl zij bovendien, meer dan de regeling van art. 1601, in overeenstemming is met hetgeen bij overeenkomsten in het algemeen krachtens art. 1280 geldt. Dit zoo zijnde, behoorde de nieuwe bepaling dan echter ook bij huur en verhuur toepasselijk te zijn.

Een soortgelijke opmerking kan worden gemaakt met betrekking tot het nieuwe art. 1627b. Daar wordt bepaald, dat, indien na de levering aan den pachter de eigendom van het verpachte van den verpachter op een derde overgaat, de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van den verpachter opvolgt en dat rechten en verplichtingen, die vóór den overgang opeischbaar zijn, niet op den verkrijger overgaan. Wordt dit artikel wet, dan zal voor de pacht vaststaan, dat het beginsel van art. 1612 niet alleen geldt bij koop, maar ook bij andere vervreemding; dat de pacht niet overgaat bij vervreemding van het verpachte vóór de levering aan den pachter en dat de nieuwe eigenaar geen ontbinding van de pacht kan vragen op grond van wanpraestaties, die aan den eigendomsovergang vooraf gingen. Echter blijft voor huur en verhuur het bestaande art. 1612 gelden en daardoor blijven ten aanzien van die overeenkomst de genoemde punten onzeker.

Voorts stelden de hier aan het woord zijnde leden de vraag, waarom, indien den pachter een zakelijk recht wordt toegekend, niet ook de huurder daarmee gelukkig wordt gemaakt. Overigens betwijfelden deze leden, of het noodig is den pachter een zakelijk recht toe te kennen. Reeds thans verschilt, als gevolg van de wijze van toepassing van de artt. 1612 en 1592 door de rechterlijke macht, de positie van den pachter niet belangrijk van die van een zakelijk gerechtigde. Ook de huurder heeft een recht, dat hij tegen elken opvolgenden eigenaar van het gehuurde kan doen gelden en door toepassing van art. 1592 in verband met art. 1401 heeft de rechter bij herhaling den huurder bescherming en rechtsherstel verleend, wanneer hij stond tegenover iemand, die hem in zijn genot had gestoord of handelingen had verricht in strijd met 's huurders recht. Gewezen werd op de jurisprudentie, aangehaald in het *Ned. Juristenblad* van 14 September 1929, bladz. 477. Er is, zoo betoogden de hier aan het woord zijnde leden, nog te meer aanleiding de vraag te stellen, waarom het noodig is het recht van den pachter tot een zakelijk recht te stempelen, nu art. 1627a bepaalt, dat de pachter zonder toestemming van den verpachter noch zijn recht, noch het genot daarvan voor het geheel of voor een deel aan een ander kan overdragen en dat het recht niet vatbaar is voor hypotheek of beslag.

Op bladz. 12 van de Memorie van Toelichting deelt de Regeering mede, dat er nog steeds eenige rechtsgevolgen bestaan, aan een zakelijk recht eigen, welke door den pachter niet kunnen worden ingeroepen. Wanneer, zoo betoogt de Regeering in de eerste plaats, een vreemde den pachter het gepachte ontneemt en het daarna aan een derde geeft, dan heeft de pachter naar geldend recht wel een vordering tegen den stoorder, maar niet tegenover dengene, die het van dezen verkrijgt; tegen den laatsten zal, vooral als deze te goeder trouw is, geen vordering

uit art. 1401 door den pachter kunnen worden ingesteld; en art. 1401 is het artikel, waarop de rechtspraak het rechtsmiddel van den pachter in geval van stoornis doet steunen. In de tweede plaats wordt aangevoerd, dat, daar het recht van den pachter geen zakelijk recht is, hij zich nimmer op het bezit van zijn pacht kan beroepen om daarin met een bezitsactie beschermd te worden. Ten slotte wordt opgemerkt, dat de rechtsvordering van den pachter evenmin een zakelijke vordering is, hetgeen eenige minder belangrijke gevolgen van processueelen aard met zich brengt.

Is deze opsomming, zoo vroegen de hier aan het woord zijnde leden, gewichtig genoeg om het maken van het recht van den pachter tot een zakelijk recht te verklaren? Zij meenden dit te moeten betwijfelen. Zij vroegen, of het in de eerste plaats hierboven genoemde geval zich in de practijk wel zal voordoen en, zoo ja, of de rechter dan zal weigeren art. 1401 toe te passen.

Met betrekking tot het in de tweede plaats aangevoerde, werd de vraag gesteld, of het de bedoeling der Regeering is, dat de bezitsacties ten goede moeten komen aan den pachter, die niet kan bewijzen, dat het gepachte hem is geleverd door den daartoe bevoegde. Mocht dit de bedoeling zijn, dan wenschten de hier aan het woord zijnde leden op te merken, dat ook in dit geval de pachter met art. 1401 evenveel zal kunnen bereiken als met de bezitsacties. In het algemeen verliezen de bezitsacties aan beteekenis, naarmate art. 1401 ruimer wordt toegepast.

Wat het ten slotte in de derde plaats aangevoerde betreft, werd opgemerkt, dat het verschil tusschen persoonlijke en zakelijke acties in ons recht gelegen is in de rechterlijke competentie. Zakelijke acties komen niet bij den kantonrechter. Het ontwerp echter wil de geheele rechtspraak in pachtzaken in eersten aanleg juist brengen bij den kantonrechter. Immers, volgens het nieuwvoorgestelde tweede lid van art. 39 R. O. zal deze bevoegd worden, kennis te nemen van alle rechtsvorderingen betrekkelijk tot een pachtvereenkomst. Gevraagd werd, wat bedoeld wordt met „rechtsvorderingen betrekkelijk tot een pachtvereenkomst”. De vordering van den zakelijk gerechtigde kan soms gegrond worden zoowel op zijn zakelijk recht, als op zijn persoonlijk recht, voortvloeiende uit art. 1401. Het innerlijk verschil tusschen zakelijke en persoonlijke rechtsvordering verdwijnt dan uit het oog, hoewel het feit, dat aan de vordering het eene dan wel het andere recht ten grondslag ligt, in verschillende gevallen van belang kan zijn. Wil de Regeering een scheiding maken tusschen persoonlijke acties, voortvloeiende uit de pachtvereenkomst, en zakelijk acties, voortvloeiende uit het zakelijk recht van den pachter? Zoo ja, zullen onder de laatste dan alleen vallen acties tegen derden of ook acties tegen den verpachter? Zal dit niet aanleiding geven tot ingewikkelde competentiegeschillen? Is het niet wenschelijk, indien de kantonrechter bevoegd wordt kennis te nemen van de rechtsvorderingen betrekkelijk tot een pachtvereenkomst, wijl — zooals de Memorie van Toelichting op bladz. 9/10 met treffende juistheid zegt — vele der pachtzaken zich voordoen op het platteland, hem dan ook competent te verklaren voor rechtsvorderingen betrekkelijk tot het zakelijk recht van den pachter, althans voor zoover zij gevoerd worden tusschen pachter en verpachter?

De hier aan het woord zijnde leden achtten het beter den pachter niet tot zakelijk gerechtigde te maken. Pacht is toch, evenals huur, een overeenkomst, waaraan de meest essentiële eigenschap van zakelijke rechten, nl. het beschikkingsrecht, vreemd is. Wordt de pacht niet een zakelijk recht, dan vervallen tal van bezwaren; dan komt er geen onverdedigbaar verschil in rechtspositie tusschen huurder en pachter en dan vervalt tevens het bezwaar, dat een nieuw zakelijk recht zijn regeling vindt niet in het tweede, maar in het derde boek van het Burgerlijk Wetboek.

Hoe meer verschil in regeling tusschen huur en pacht, zoo merkten deze leden op, des te grooter is het gevaar voor geschillen over de vraag, of de eene dan wel de andere regeling toepasselijk is in een bepaald geval. Op het platteland hebben velen in gebruik een huis met schuur en eenig land. Vaak zal het

moelijk zijn uit te maken, of men te doen heeft met huur van een huis met erf en tuin, dan wel met pacht van een hoeve. Of heeft men hier twee rechtsverhoudingen: huur van een huis met schuur en pacht van los land? Wat geldt met betrekking tot de tegenwoordige kweekerijen met haar kassen en ander glaswerk? Zijn zij „los land” of „hoeve”? Vermoedelijk geen van beide. Toch is het wenschelijk, dat voor den tuinbouw op dit gebied geen ander recht geldt dan voor den landbouw.

De hier aan het woord zijnde leden merkten ten slotte nog op, dat het wetsontwerp geen regeling inhoudt van de relatieve competentie. Wel bepalen de nieuwe artt. 1634 en 1636, dat aanvragen om bij overlijden de pacht tusschentijds te doen eindigen of na afloop van den pachtijd haar te verlengen, moeten worden gebracht bij den rechter van het kanton, waarin het gepachte of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, doch overigens is omtrent de relatieve competentie niets bepaald. Deze leden achtten het dan ook wenschelijk art. 98 Rv. te wijzigen. Ook werd aangedrongen op wijziging van de artt. 758—763 Rv. Wanneer de kantonrechter de gewone rechter wordt in pachtzaken, schijnt het aanbevelenswaardig ook de vergunning tot het leggen van pandbeslag en de van waardeverklaring van dat beslag onder zijn bevoegdheid te brengen.

Andere leden konden op de in de Memorie van Toelichting aangevoerde gronden er zich mede vereenigen, dat den pachter in art. 1627 een zakelijk recht wordt toegekend.

§ 3. Enkele leden gingen bij de beoordeeling van de voorgestelde regeling uit van de stelling, dat het de taak is van de overheid een zoodanige rechtsorde te verzekeren, dat een ieder het zijne wordt gewaarborgd. Om de juiste verhouding tusschen pachter en verpachter te kunnen vaststellen, moet gevraagd worden, wat uit de opbrengst van den bodem den pachter toekomt, wat den verpachter. Aan laatstgenoemde komt toe datgene wat kan worden beschouwd als de bijdrage van den grond aan die opbrengst, welke bij goede bewerking kan worden verkregen, doch de groote vraag is, wat daaronder moet worden verstaan. Dit vraagstuk is niet op onfeilbare wijze op te lossen. Men volstaat met een schatting of benadering van deze bijdrage. Tot voor kort geschiedde dit op min of meer patriarchale wijze, d.w.z. de pacht was niet hooger dan een som, welke den pachter toeliet met zijn gezin behoorlijk te leven, indien de pachter met kennis van zaken en vlijt werkte. Maar deze verhouding slijt af; het commercieele element krijgt de overhand. Aldus wordt betoogd in de Memorie van Toelichting, waarbij echter niet de oorzaken worden aangegeven, waarom dit zoo geworden is. Naar de meening van de hier aan het woord zijnde leden zijn die oorzaken, dat een geheel ander element de schatting van het aan pachter en verpachter toekomende deel van de bodemopbrengst is gaan beheerschen. De bodem wordt in toenemende mate object voor geldbelegging. Het aantal grondeigenaren, niet grondbewerkers, wordt voortdurend grooter. De taxatie van het aandeel van den verpachter-eigenaar geschiedt nu naar het door den eigenaar in den grond belegde geld. Door het overvloedig aantal gegadigden en het gebrek aan cultuurgrond stijgen de grondprijzen. De nieuwe eigenaars verklaren, dat zij bij de bestaande pachtprizen niet een hoog percentage van hun geld maken. Ook de oude eigenaren zijn onder den invloed van een accountantsmentaliteit er meer en meer, ja, algemeen, toe gekomen de inkomsten, welke zij uit hun grondbezit wenschen te trekken, percentsgewijze te berekenen naar de oogenblikkelijke verkoopwaarde van den grond. Zij willen belasting naar de gebruikswaarde, maar pacht naar de verkoopwaarde.

De bodem is thans niet in staat en de naar dezen maatstaf berekende rente op te brengen en den pachter-bewerker een behoorlijk en aan zijn zwaren arbeid geëvenredigd bestaan te verschaffen. De Troonrede zeide dan ook: de prijzen der voortbrengselen houden geen gelijken tred met de productiekosten; zij gaf echter niet de voornaamste oorzaak van dit verschijnsel, nl. dat de productiekosten worden bezwaard door de opdrijving

van grond-en pachtprizen. De bodem kan niet naast de normale rente voor den eigenaar ook nog een behoorlijk bestaan voor den bewerker opleveren. In de Brabantsche zandstreken ontvangt de gemiddelde pachtboer nog niet 20 cent per arbeidsuur, dat hij en de zijnen aan de bewerking van den grond besteden. Voor de jonge boeren is daar een huwelijk veelal onmogelijk, omdat zij zich geen bestaan kunnen verschaffen op den veel-omstreden cultuurgrond.

In deze omstandigheden, zoo betoogden de hier aan het woord zijnde leden, ontstaat steeds sterker aandrang om het aandeel van pachter en verpachter naar andere maatstaven dan dien der rentabiliteit te doen plaats hebben. De pachter begint aan te dringen op een andere regeling van het pachtcontract, maar dit brengt geen afdoende verbetering. Immers, of de voorgestelde regeling verbetert de positie van den pachter en dan gaan de eigenaars, om de rentabiliteit van hun geld te verzekeren, steeds meer loonboeren aanstellen, of de regeling brengt weinig verbetering en dan mist zij haar doel. In het eerste geval zal de vaak in klassenstrijd ontaardende loonstrijd meer en meer op het platteland doordringen en ook daar de gemoedstoestand toenemen van die onverschilligheid voor persoonlijken eigendom, welke een gevolg is van het ontbreken van dien eigendom bij groote volksgroepen. In het tweede geval zal de zeer rechtmatige ontevredenheid der pachtboeren voortduren en aangroeien en ook deze groep rijp maken voor die bewegingen, die slechts uit de ontevredenheid met het bestaande kunnen groeien en bloeien, en die naar een gewelddadige omverwerping van dat bestaande streven. Dieper ingrijpende maatregelen dan de voorgestelde achtten de hier aan het woord zijnde leden dan ook noodig om den pachter te geven wat hem toekomt, n.l. de volle vrucht van zijn arbeid. Dit laatste kan niet bereikt worden in een zoo dicht bevolkt land als het onze, waar liefde tot den grond bij veel meer gegadigden, dan voor wie grond beschikbaar is, de pachtprizen steeds omhoogdrijft, zoolang bewerker en bezitter van den grond onderscheiden personen zijn en zoolang de rentabiliteit van het in den grond belegde geld voor laastgenoemde de grondslag blijft ter beoordeeling van de vraag, of hij zal verpachten of een loonboer aanstellen. Hierin zal wel niet spoedig verandering komen wegens de algemeene opvatting van de innerlijke rechtmatigheid der geldrente. Derhalve kan de Staat slechts met één middel zijn plicht doen om ook aan den grondbewerker het zijne te verzekeren, n.l. door zoodanige wijziging in de rechtsorde, dat — uitzonderingen voorbehouden — de grondbewerking wordt gesteld als voorwaarde voor het grondbezit.

De hier aan het woord zijnde leden merkten op, dat dit ligt in de lijn van het R.-K. program, dat in 1922 zich uitspraak voor eigendomsverkrijging door den grondgebruiker. Ook kan men in de Memorie van Toelichting eenerzijds velleititen bespeuren in deze richting, anderzijds datgene wat de moderne psychologen plegen te noemen een „negative Form der Bejahung”. Velleititen, als men b.v. leest, dat exploitatie van den bodem door een economisch onafhankelijken onbezwaarden eigenaar in het algemeen de voorkeur verdient en als men leest, dat het bezwaar tegen het continuatierecht, dat men zich, bij invoering daarvan, op andere overeenkomsten dan het pachtcontract zal gaan spitzen, slechts ware te ondervangen, indien de wet zou voorschrijven, dat bij gebrek van exploitatie door een pachter, de eigenaar zelf de hand aan den ploeg moet slaan. „Negative Form der Bejahung”, waar gezegd wordt, dat de wetgever niet in staat is de misstanden in het front aan te vallen, doch waarbij dan klaarblijkelijk op den voorgrond wordt gesteld, dat niet meer dan strikt noodzakelijk mag worden ingegrepen in de vrijheid van partijen en waar verder wordt verklaard, dat het vrije verkeer in onroerende goederen op rationeelen grondslag berust en dus niet mag worden belemmerd, een bewering, die o. a. door het gebeurde bij de Deutsche Heimstättenbeweging wordt weerlegd.

Deze leden verklaarden, dat de noodzakelijkheid van een regeling, als door hen voorgestaan, steeds meer algemeen wordt ingezien. Immers ook in andere landen heeft de agrarische her-

vorming veelal bestaan in onteigening van den grond ten bate van zijn bewerkers. Ook hier zal blijken, dat de voorgestelde regeling ontoereikend is om den pachter zijn rechtmatig aandeel in de opbrengst van den grond te verzekeren en daarom gaat het toch ten slotte. De hier aan het woord zijnde leden zouden desniettemin hun steun aan de voorgestelde regeling geven, omdat deze een tijdelijke verlichting kan brengen voor den zwaar gedrukten pachtersstand. Die verlichting zal vooral hierin bestaan, dat vrij geruime tijd zal noodig zijn, voordat zij, die tot andere contractvormen dan de pacht willen overgaan, zich aan den nieuwen toestand zullen hebben aangepast.

De Memorie van Toelichting, zoo voegden zij hieraan toe, zegt, dat meer ingrijpende maatregelen, speciaal in zake de pachtcontinuatie, tot gevolg zouden hebben, dat de eigendom van landerijen in groote mate zijn aantrekkelijkheid zou verliezen voor den eigenaar-niet-bewerker. Ware dit juist, dan zou dit voor deze leden een reden zijn om die meer drastische maatregelen te kiezen. Immers het feit, dat het grondbezit in de laatste decennia grootere aantrekkelijkheid voor de geldbeleggers heeft gekregen, is oorzaak, dat de voorgestelde regeling is ingediend. Het argument van de Memorie van Toelichting achtten zij echter niet juist. Zij, die hun geld in den bodem beleggen, zullen trachten de rentabiliteit daarvan te verzekeren door andere contractvormen aan zijn bewerkers voor te leggen dan het pachtcontract, zoo hun blijkt, dat het pachtcontract zoo geregeld is, dat zij een huns inziens en ook naar algemeen inzicht te lage rente krijgen van het door hen in den grond belegde geld.

Verscheidene andere leden verklaarden, dat zij bezwaar hadden tegen de generaliseerende strekking van het hierboven geleverde betoog. Inzonderheid kwamen zij op tegen de bewering, dat ook de oude eigenaren onder den invloed van een accountantsmentaliteit er meer en meer, ja algemeen, toe gekomen zijn de pacht percentsgewijze te berekenen naar de oogenblikkelijke verkoopwaarde van den grond. Het is toch een bekend feit, dat vele oude families, die grondeigendom verpachten, genoegen nemen met een zeer lage rente.

De aandacht werd door sommige leden er op gevestigd, dat in menige streek van het land de eingegeërfde onbezwaarde boer ± 22 cent per uur verdient. Op een boerderij van 10 H. A. wordt f 1400 verdiend. Rekent men 90 uur arbeid per week (60 van den man, 30 van de vrouw) à 40 cent als behoorlijke betaling, 2 uur nachtarbeid à 80 cent en 3 uur Zondagsarbeid à 80 cent, dan zou de boer f 40 per week moeten hebben. De pachtcommissies moeten bij de beoordeeling van het bedrag van de pacht niet uitgaan van de gedachte, wat een redelijke verdienste voor den boer is; het uitgangspunt moet zijn: hoeveel rente mag de eigenaar van zijn kapitaal trekken. Dit ware, naar de meening der hier aan het woord zijnde leden, te stellen op 3 pct.

§ 4. Verscheidene leden hadden principieel bezwaar tegen het voorgestelde continuatierecht van den pachter, mede op de gronden, door de Staatscommissie-DIEPENHORST daartegen aangevoerd. Zij oordeelden het een onduidbare overheidsinnemenging, dat een verpachter gedwongen wordt tegen zijn zin een bepaalden pachter te handhaven en achtten dit een zoo sterke aantasting van het eigendomsrecht als hier te lande tot dusver nog niet is voorgekomen. Het gevolg zal zijn, dat de pachters van de hun geboden gelegenheid tot continuatie gebruik zullen maken, indien de tijdsomstandigheden voor hen gunstig zijn. De verpachter zal echter niet kunnen profiteeren van gunstiger omstandigheden gedurende de jaren, waarvoor de pacht gecontinueerd wordt. Aangezien hij den last van ongunstiger omstandigheden ten volle te dragen zal krijgen, zal het risico van den verpachter worden vergroot. Een dergelijk continuatierecht zal ook een nadeeligen invloed uitoefenen op den verkoopprijs. In verband daarmee zal hypothecair krediet moeilijker te krijgen zijn. De hier aan het woord zijnde leden zouden het doel, dat met de toekenning van een continuatierecht wordt beoogd, liever willen bereiken door den pachter bij onredelijke pachtopzegging een recht op schadevergoeding te geven, b.v. tot het bedrag van

een half jaar pacht. Dit zou er ongetwijfeld toe bijdragen, de bestaanszekerheid van den pachter te vergrooten, zonder het dwingend karakter van het continuatierecht. Gewezen werd ook op de in Engeland bestaande regeling, krachtens welke de pachter bij een onredelijke opzegging van de pacht recht op vergoeding heeft. Gevraagd werd, of de Regeering een onderzoek heeft doen instellen naar de werking van de Engelsche regeling en of zij bereid is de resultaten van dat onderzoek aan de Kamer mede te deelen.

Andere leden juichten het toe, dat een, zij het zeer beperkt, continuatierecht wordt voorgesteld. Zij beschouwden dit als de hoeksteen van de rechtspositie van den pachter.

Verscheidene leden, zoowel vóór- als tegenstanders van de voorgestelde bepalingen oordeelden, dat de beteekenis van die bepalingen, welke immers slechts een beperkt continuatierecht bevatten, verre wordt overschat. Elke verpachter kan, indien hij dat verkiest, de werking van dit continuatierecht geheel of grootendeels ontgaan. Zoo zullen de verpachters, die buiten de toepassing van deze bepalingen wenschen te blijven, voortaan voor niet langer dan één jaar verpachten. Ook kunnen zij den tijd der continuatie sterk beperken door b.v. voor niet langer dan twee jaar te verpachten. Deze bepalingen zullen dus ten gevolge hebben, dat de pachttermijnen nog korter zullen worden gesteld dan thans reeds het geval is. Van een versterking van het recht van den pachter door deze bepaling is dan ook geen sprake. Doordat de verpachting van los land van één hectare en minder of voor een jaarlijkschen pachtprijs van driehonderd gulden en minder van de toepassing van het continuatierecht wordt uitgesloten, worden honderden stukken los land in streken met overwegend klein bedrijf (b.v. in Noordbrabant, een deel van Gelderland, Limburg en Overijssel) buiten deze regeling gehouden. Eigenaren, die de werking van het continuatierecht willen ontwijken, kunnen voorts hun bezittingen splitsen in vele deelen van één H.A. of minder en deze afzonderlijk — zij het wellicht aan denzelfden eigenaar — verpachten.

Verscheidene leden betoogden dan ook, dat er geen reden is de toepassing van het continuatierecht op deze wijze te beperken. De beperking tot tweemaal of tot tien jaren zou alleen te aanvaarden zijn, wanneer de eerste pachttermijn werd gesteld op ten minste zes jaren, met de bepaling, dat de pachtovereenkomst tweemaal telkens met drie jaar kan worden verlengd. Het continuatierecht zal dan moeten gelden voor alle hoeven en alle los land, onverschillig van welke grootte of van welken pachtprijs. Daarom wenschten de hier aan het woord zijnde leden in het eerste lid van art. 1636 te zien geschrapt de woorden: „aangegaan voor bepaalden tijd langer dan een jaar of voor onbepaalden tijd, betreffende los land van meer dan eene Hectare oppervlakte, waarvan de pachtprijs hooger is dan driehonderd gulden per jaar, of eene hoeve”. Onder de algemeene bepalingen zou voorts een nieuw artikel moeten worden opgenomen, luidende: „De duur van de pachtovereenkomst wordt door partijen bepaald, met dien verstande, dat bij een eerste ingebruikneming de duur der overeenkomst niet op minder dan zes jaren kan worden gesteld. Is de overeenkomst aangegaan voor onbepaalden tijd, dan wordt deze geacht te zijn aangegaan voor den duur van ten minste zes jaren. Ieder beding, waarbij ten nadeele van den pachter van het in dit artikel bepaalde wordt afgeweken, is nietig.” De laatste zin van het derde lid van art. 1636 zou dan moeten luiden: „Dezelfde overeenkomst kan op deze wijze tweemaal, telkens met een tijd van drie jaren, worden verlengd.”

Hiertegen werd opgemerkt, dat dergelijke bepalingen zeer ongewenscht zouden zijn, omdat vele perceelen verhuurd worden voor een termijn, korter dan één jaar, b.v. voor de teelt van uien, bieten, vlas, aardappelen, enz. Tegen een onbeperkt continuatierecht hadden deze leden uiteraard nog meer bezwaren. Behalve de reeds hierboven tegen het continuatierecht in het algemeen aangevoerde bezwaren, zou een dergelijk recht ook strekken ten nadeele van andere gegadigden, die hunkeren naar een bedrijf.

Verscheidene leden merkten op, dat als voorwaarde voor verlenging van een pachtovereenkomst is bepaald, dat de verpachter de pachtovereenkomst heeft opgezegd. Indien de verpachter zulks niet doet, doch de pachtvoorwaarden wijzigt, b.v. de pacht som verhoogt, geldt dan toch voor den pachter een wettelijk recht op verlenging? Zoo neen, dan heeft de pachter aan deze bepaling niet veel. Deze leden voegden hieraan toe, dat de kantonrechter de verlenging slechts kan afwijzen of op de oude voorwaarden toestaan, doch de pachtvoorwaarden niet kan wijzigen. Komt de kantonrechter derhalve tot de conclusie, dat enerzijds billijk is, dat de verlenging wordt verleend, maar anderzijds dat de verpachter een hooger pachtprijs ontvangt, dan moet hij de continuatie afwijzen, of den verpachter met een te lage pacht som afschepen. De hier aan het woord zijnde leden waren dan ook van oordeel, dat de regeling van de continuatie medebrengt, dat de autoriteit, die daarover de beslissing heeft, ook de bevoegdheid behoort te hebben om invloed uit te oefenen op de voorwaarden, waaronder de continuatie wordt verleend, met name op de pacht som. In den eersten regel van het eerste lid van art. 1636 zal dan na „opzegging” moeten worden ingevoegd: „of wijziging van de voorwaarden” en aan het slot van dat eerste lid ware toe te voegen: „al dan niet met wijziging van de voorwaarden, waaronder de overeenkomst is aangegaan”. Geschiedt dit niet, dan is dit recht voor den pachter van geen waarde en zal hij er geen gebruik van kunnen maken, wanneer de productiekosten stijgen of de prijzen der voortbrengselen dalen.

Sommige leden, die het konden toejuichen, dat de positie van den pachter aanmerkelijk zou worden versterkt, meenden, dat ook met de belangen van den verpachter rekening moet worden gehouden. In verband daarmee achtten zij het gewenscht, den verpachter het recht toe te kennen de pacht te beëindigen, wanneer de pachter hem daartoe aanleiding geeft, ter beoordeeling van de pachtcommissie en met een redelijken opzeggingstermijn.

Opgemerkt werd, dat het meermalen voorkomt, dat maatschappijen voor de uitbreiding van haar industriële installaties de hand leggen op uitgestrekte terreinen in de omgeving van haar bestaande inrichtingen en deze, in afwachting van de beschikking daarover voor het industriële doel der onderneming, verpachten. In dergelijke omstandigheden is een recht van den pachter op verlenging van de pacht misplaatst. Daarom zou in art. 1636 uitdrukkelijk moeten worden bepaald, dat geen recht op verlenging tegen den wil van den verpachter mogelijk is in de gevallen, waarin de verpachter zich zijn grondeigendom heeft verworven met andere bedoelingen dan die eener duurzame exploitatie als landbouwbedrijf.

§ 5. Sommige leden achtten de voorgestelde regeling betreffende vergoeding voor aangebrachte verbeteringen onaannemelijk. Zij merkten op, dat de verbeteringen, welke het hier betreft, zijn onder te brengen in drie groepen, nl.:

a. de verbeteringen, die het gevolg zijn van een jarenlang doorgevoerde zorgvuldige cultuur zonder dat daarbij bijzondere werken worden uitgevoerd;

b. de verbeteringen, die het resultaat zijn van niet tot de gewone werkzaamheden behorende werken, b.v. draineeren, kalken, egaliseeren, omzetten, enz., welke werken niet geacht kunnen worden de gedaante en de inrichting van het gepachte te veranderen;

c. de verbeteringen, die het gevolg zijn van werken, welke wel de gedaante en de inrichting van het gepachte veranderen.

Wat de sub a genoemde betreft, valt het niet tegen te spreken, dat een pachter door het land geregeld flink te bewerken en te bemesten, den grond schoon te houden van onkruid, alsmede een doelmatige vruchtwisseling toe te passen, den cultuurtoestand van het gepachte belangrijk kan verbeteren. Er is echter nog door niemand een middel aan de hand gedaan, waardoor de waarde van deze verbeteringen kan worden bepaald. Om dit te kunnen doen, moet men den cultuurtoestand bij het eindigen van de pacht vergelijken met dien bij het begin. De moeilijkheid is

echter, dat laatstbedoelde toestand niet meer bestaat. De hier aan het woord zijnde leden konden zich niet voorstellen, dat de op bladz. 8 der Memorie van Toelichting genoemde taxatie van den bodem bij den aanvang der pacht zou kunnen helpen om deze moeilijkheid uit den weg te ruimen. Het is echter niet noodig zich daarin te verdiepen, aangezien de voorgestelde regeling zich met deze soort van verbeteringen niet inlaat, doch hiermede wordt een belangrijk deel van het nagestreefde doel prijsgegeven. De voorgestelde regeling bemoeit zich alleen met de onder *b* en *c* genoemde verbeteringen, waarvoor verschillende regelingen worden voorgesteld. Wanneer de verpachter de sub *b* genoemde niet wil, moet hij zich uitdrukkelijk verzetten. Wil de pachter recht hebben op vergoeding voor de sub *c* genoemde, dan moet de verpachter zijn uitdrukkelijke toestemming geven. Het bezwaar is echter, dat de scheiding tusschen beide niet steeds is te trekken.

De hier aan het woord zijnde leden verwachtten, dat vrees voor processuele bezwaren vele verpachters er toe zal brengen zich steeds te verzetten tegen plannen tot verbetering, meer dan thans het geval is, nu dikwijls in gemeenschappelijk overleg een schikking wordt verkregen. Wel is waar zal ook in de toekomst deze weg niet worden afgesneden, maar de vrees is niet denkbeeldig, dat de voorgestelde regeling de pachtverhoudingen ten aanzien van dit punt niet gunstig zal beïnvloeden.

Verscheidene leden juichten toe, dat de pachter aanspraak zal krijgen op vergoeding voor aangebrachte verbeteringen. Zij waren echter van oordeel, dat de voorgestelde regeling practisch van geen betekenis is. Immers de verpachter kan, door zich tijdig tegen de voorgenomen verbeteringen te verzetten en door in het pachtcontract alle denkbare verbeteringen uit te sluiten van het recht op vergoeding, zich geheel aan de werking van de voorgestelde bepalingen onttrekken. Naar hun meening behoort de pachter het recht op vergoeding alleen te verliezen, wanneer het verzet van den verpachter gerechtvaardigd is. In hoever dit het geval is, zal door den kantonrechter of de pachtcommissie moeten worden beoordeeld. De mogelijkheid om bij het pachtcontract bepaalde verbeteringen van het recht op vergoeding uit te sluiten, moet voorts, naar hun meening, vervallen.

Andere leden hadden tegen een dergelijke uitbreiding van de voorgestelde regeling ernstig bezwaar, omdat de pachter daardoor de vrije beschikking zou krijgen over de beurs van den verpachter, waardoor ten slotte de verpachting geheel onmogelijk zou worden gemaakt.

Sommige leden, die de practische moeilijkheden bij de toepassing niet onderschatten, waren echter van oordeel, dat de erkenning van het beginsel van een aanspraak op vergoeding zoozeer een eisch van billijkheid is, dat zij zich met de voorgestelde regeling wel konden vereenigen.

Enkele leden wezen op de mogelijkheid, dat een pachter in het eerste pachtjaar belangrijke verbeteringen aanbrengt, die hem aanzienlijke kosten veroorzaken, terwijl bij overluiden vóór het einde des jaars zijn nabestaanden geen recht hebben op vergoeding. Zij meenden, dat hierin moet worden voorzien.

§ 6. Eenige leden konden zich met de voorgestelde regeling betreffende het remissierecht niet vereenigen. Zij oordeelden, dat de pachter, welke de voordeelen van gunstige omstandigheden geniet, eveneens de nadeelen van minder goede heeft te dragen. Bovendien kan hij zich tegen bijna alle risico's verzekeren. Zij wilden noch aan den pachter het recht toekennen om in bepaalde gevallen verlaging van pacht te vorderen, noch aan den verpachter het recht om in sommige gevallen verhooging te eischen.

Andere leden juichten het beginsel van het remissierecht, dat ook thans reeds in het Burgerlijk Wetboek is geregeld, toe. De in het algemeen zwakke schouders van den pachter kunnen niet te gelijk dragen zoowel de gewone conjunctuur- en de bedrijfsrisico's als bovendien het risico van groote rampen. Dit laatste risico behoort op den grondeigenaar te rusten. De wijze, waarop

het remissierecht zal worden geregeld, werd echter door verscheidene leden weinig bevredigend geacht.

Sommige leden oordeelden de voorgestelde regeling te vaag. Zoo rijst de vraag, wat moet worden verstaan onder „buitengewone omstandigheden”, welke aanspraak op een vermindering van den pacht prijs geven. Jaren van droogte, abnormalen regenval, strenge nachtvorst komen geregeld terug en zijn niet als buitengewone omstandigheden te beschouwen. De Staatscommissie van 1906 noemde als zoodanig: hagelslag, overstroming en verwoesting ten gevolge van oorlog. De voorgestelde regeling bepaalt er zich toe enkele omstandigheden uitdrukkelijk uit te zonderen. Terwijl bij het bestaande remissierecht het verloren gaan van de helft of meer van den oogst als voorwaarde wordt gesteld, wordt in de voorgestelde regeling aanspraak op remissie gegeven, indien de opbrengst van het bedrijf, ten gevolge van buitengewone omstandigheden, aanzienlijk minder is geweest, dan bij het aangaan der overeenkomst te verwachten was, voor zoover dit echter niet een gevolg is van de daling van de prijzen der voortbrengselen of niet te wijten is aan de schuld van den pachter. Wanneer niet vaststaat wat onder buitengewone omstandigheden moet worden verstaan, is het zeer moeilijk te bepalen, in hoever een en ander het geval is. De gevolgen van slechte weersomstandigheden zijn b.v. volstrekt niet onafhankelijk van de wijze van exploitatie. Bovendien is het risico van verschillende gewassen zeer verschillend. Dit zal den verpachter er toe brengen in de pachtovereenkomst bepalingen te doen opnemen, waarbij de pachter in den verbouw van riskante gewassen wordt beperkt. Dit zou geenszins in het belang zijn van een goede productie, welke juist vraagt den exploitant geheel vrij te laten. Naar de meening van de hier aan het woord zijnde leden zal de voorgestelde regeling tot groote moeilijkheden leiden en een zeer moeilijk uit te voeren contróle op bedrijfsuitkomsten vergen. De regeling zou veel eenvoudiger worden, indien met name werd genoemd, wat onder buitengewone omstandigheden moet worden verstaan. Naar hun meening zou men zich daarbij moeten bepalen tot groote rampen. De hier aan het woord zijnde leden kwamen ook op tegen de uitdrukking, dat de opbrengst van het bedrijf „aanzienlijk minder” moet zijn geweest dan bij het aangaan der overeenkomst te verwachten was, zal er aanspraak op schadevergoeding bestaan; deze bepaling is veel te rekbaar. Op grond van een en ander gaven zij in overweging te bepalen, dat indien meer dan 50 pct. der waarde van den oogst van een pachtjaar door overstroming of door oorlogsverwoesting, of meer dan 50 pct. van het bedrijf door veeziekte is verloren gegaan, de pachter een evenredige vermindering van den pacht prijs kan vorderen. De pachter zal geen vermindering mogen vorderen, indien hij nalatig is geweest in het oogsten of op grond van een verlaging van den prijs van de voortbrengselen van het bedrijf. Evenmin zal hij vermindering mogen vorderen, wegens schade door een toeval, tegen welks geldelijke gevolgen hij verzekerd is. Elk beding, strijdig met deze bepalingen, zal nietig moeten zijn.

Verscheidene leden waren van oordeel, dat de werking van de voorgestelde regeling grootendeels illusoir wordt gemaakt, doordat bij algemeenen maatregel van bestuur bepaalde buitengewone omstandigheden kunnen worden aangegeven, welker intreden niet tot toepassing van het remissierecht kan leiden, mits bij de pachtovereenkomst is overeengekomen, dat de pachter zich tegen de nadeelige gevolgen van deze omstandigheden zal verzekeren. Voorts merkten deze leden op, dat de mogelijkheid van verzekering tegen bepaalde risico's nog niet inhoudt, dat de verzekeringsmaatschappijen ook inderdaad de geleden schade kunnen vergoeden. Niet alle verzekeringsmaatschappijen zijn solide en daarom zal toezicht op de verzekeringsinstellingen niet kunnen uitblijven. Maar zelfs dan is het de vraag, of er wel één verzekeringsmaatschappij bij het zich voordoen van een ramp op uitgebreide schaal in staat zal zijn de schade te vergoeden.

De hier aan het woord zijnde leden achtten het onjuist, dat

wanneer bepaalde omstandigheden van de toepassing van het remissierecht worden uitgesloten, indien is overeengekomen, dat de pachter zich daartegen zal verzekeren, de premie uitsluitend door den pachter zal worden betaald. Zij achtten dit in strijd met het wezen van het remissierecht, dat de gevolgen van buitengewone omstandigheden door de beide partijen — pachter en verpachter — wil doen dragen. Naar hun meening zou het de voorkeur verdienen, den verpachter met de betaling van de premie te belasten. In verband met de voorgestelde bepalingen achtten zij dit niet onlogisch. De verpachter kan dan zelf beslissen, of hij ter normaliseering van zijn risico de verzekering wil sluiten. Ook werd in overweging gegeven althans de helft van de premie ten laste van den verpachter te brengen. In ieder geval zou, meende men, bij de toepassing van het derde lid van art. 1630a met de betaalde premie rekening moeten worden gehouden.

§ 7. Verscheidene leden stelden de vraag, of de kantonrechter wel de meest aangewezen autoriteit is om over de verlenging van pacht, de vergoeding voor aangebrachte verbeteringen en de toepassing van het remissierecht te beslissen. De toestanden in het pachtwezen en de verhouding tusschen verpachters en pachters zijn van zoo bijzonderen aard en vaak zoo ingewikkeld, dat het voor een op dit terrein niet-deskundige bijna ondoenlijk is zich een juist oordeel te vormen en een niet slechts rechtvaardige, maar ook billijke beslissing te nemen. Deze leden wenschten daarom de beslissing in deze zaken op te dragen aan de pachtcommissies. Het zal, naar hun meening, ook den verpachter veel gemakkelijker vallen zich te onderwerpen aan de uitspraak van een op het gebied van land- en tuinbouw zoowel als op het terrein der pachtverhouding deskundig college dan aan die van een tegenover dat alles tamelijk vreemd staanden rechter. Vooral met het oog op de bepaling van art. 1636, lid 2, oordeelden zij het opdragen van de beslissing over de verlenging van de pachtovereenkomst aan den kantonrechter verkeerd gezien. Dat hij advies moet inwinnen van de pachtcommissie, achtten zij een onvoldoend correctief. Desnoods zou beroep van de uitspraak der pachtcommissie op de rechterlijke macht kunnen worden toegekend.

Verscheidene andere leden konden zich er mede vereenigen, dat de kantonrechter tot de in pachtzaken bevoegde rechter wordt gemaakt. Zij waren met de Regeering van oordeel, dat de deelneming van leeken aan de rechtspraak een vraagstuk op zich zelf is, dat in eerste instantie als een geheel moet worden bezien en daarom incidenteele toepassing niet wenschelijk is.

Sommige leden verklaarden het nut van de voorgestelde pachtcommissies, met louter adviseerend karakter, niet te kunnen inzien. Zij drongen er op aan, dat het daaromtrent ingediende wetsontwerp zou worden teruggenomen. De rechter kan, naar hun meening, ook zonder deze commissies voldoende voorlichting krijgen.

Verscheidene leden meenden, dat de voorgestelde colleges, doordat zij slechts adviseerende bevoegdheid zullen hebben, niet levensvatbaar zullen blijken te zijn. De verpachters zullen die commissies links laten liggen, zooals zij tot dusver deden met de door de landbouworganisaties opgerichte pachtraden, pachtcommissies en pachtbureaux.

Andere leden juichten de indiening van dit wetsontwerp toe. Zij meenden, dat door de pachtcommissies op den duur een invloed ten goede zal worden uitgeoefend.

Eerste wetsontwerp (nieuwe regeling van de pacht).

Artikel I.

Art. 1624. Sommige leden achtten het gewenscht in het eerste lid de woorden „te verstrekken” te vervangen door „ter beschikking te stellen”.

Gevraagd werd, hoe groot het land moet zijn, dat een woning tot hoeve maakt.

Art. 1625. Verscheidene leden wenschten de bepaling sub c, betrekking hebbende op deelpacht, te doen vervallen, omdat

deze vorm van pacht ten onzent bijna niet voorkomt en aan het verdwijnen is. Met belangstelling hadden deze leden in het rapport der Staatscommissie voor het pachtvraagstuk gelezen, dat een afvaardiging uit die commissie in Augustus 1920 een reis door Frankrijk heeft gemaakt, ter bestudeering van de pachttoestanden daar te lande, in het bijzonder die betreffende de deelpacht of métayage. Zij begrepen, dat in den boezem der commissie behoefte is gevoeld de vruchten van deze studiereis aan de openbaarheid prijs te geven, maar waren van meening, dat de eerbied voor die vruchten niet zoo ver behoeft te gaan, dat daaraan in gecondenseerden vorm een plaats in het Burgerlijk Wetboek moet worden ingeruimd.

Art. 1626. Enkele leden verklaarden zich tegen de verplichting tot het aangaan van een schriftelijk contract bij verpachting voor korten tijd, omdat dit onnoodige kosten en veel omslag medebrengt.

Andere leden betuigden echter hun instemming met de bepaling, dat de pachtovereenkomst als regel schriftelijk moet worden aangegaan. Zij zouden deze gaarne meer algemeen gesteld willen zien. Naar hun meening kan de voorgestelde regeling aanleiding geven tot moeilijkheden. Immers een overeenkomst voor korter dan een jaar mag mondeling worden aangegaan, doch tevens is bepaald, dat een niet schriftelijke overeenkomst wordt geacht aangegaan te zijn voor onbepaalden tijd. De hier aan het woord zijnde leden vroegen, hoe men bij gebreke van geschrift zal kunnen bewijzen, dat de pacht voor korter dan een jaar is aangegaan.

In overweging werd gegeven sub a van dit artikel te bepalen, dat pacht voor bepaalden tijd schriftelijk moet worden aangegaan, tenzij deze niet langer dan een jaar loopt.

Sommige leden wenschten, in aansluiting aan hetgeen onder § 4 der algemeene beschouwingen wordt opgemerkt, te zien voorgeschreven, dat de pachtovereenkomst een pachttermijn zal moeten inhouden van ten minste drie jaar voor los land en ten minste zes jaar voor een hoeve. De nieuwe Belgische wet bepaalt den termijn op ten minste negen jaar.

Art. 1627. Gevraagd werd, waarvoor overschrijving van de akte in de daarvoor bestemde openbare registers noodig is en welke de sanctie is, wanneer dit wordt nagelaten. Is die inschrijving in de genoemde gevallen een voorwaarde voor geldige levering? Krijgt de pachter, wanneer de inschrijving niet plaats vindt, geen zakelijk recht, ook al wordt het verpachte in zijn macht overgedragen? Heeft hij dan niet de hem bij art. 1627a toegekende bevoegdheid om het gepachte te gebruiken en daarvan de vruchten te trekken en geldt dan ook niet de bepaling van art. 1627b? Worden deze gevolgen niet aan het nalaten van de inschrijving verbonden, wat is daarvan dan de beteekenis?

Gevraagd werd, waarom de inschrijving slechts wordt voorgeschreven bij een pachtovereenkomst, aangegaan voor langer dan zeven jaren. Men merkte in verband hiermede op, dat de meeste pachtcontracten voor zes jaren worden aangegaan.

Art. 1627b. Gevraagd werd, of de voorschriften van dit artikel alleen zullen gelden bij overgang van den eigendom onder bezwarenden titel of ook bij overgang om niet. Men meende, dat dit in het artikel duidelijk tot uitdrukking moet komen.

Ook vroeg men, of de bepaling van het eerste lid ook geldt bij eigendomsoverdracht na het aangaan van het pachtcontract, maar vóór de levering van het goed aan den pachter. Zoo neen, dan staat de pachter in dit opzicht bij den huurder achter. De vraag rees, of dit juist is.

Art. 1629a. Eenige leden wenschten den aanhef van het tweede lid te doen luiden: „Wanneer de pachter of de verpachter klaarblijkelijk niet zou hebben gepacht of verpacht.”.

Art. 1629d. Enkele leden meenden, dat het in dit artikel bedoelde recht van een derde wel van invloed zal zijn geweest op den pacht prijs en daarin behoorlijk verdisconteerd.

Art. 1629e. Sommige leden zouden nadere inlichtingen wenschen omtrent de bepaling van dit artikel, inzonderheid om-

trent hetgeen moet worden verstaan onder onzichtbare gebreken, welke men op het oogenblik, waarop de huur is ingegaan, niet kon kennen. Zij vroegen, of deze aanwezig worden geacht, indien een boerderij in den winter wordt gehuurd, wanneer men niet kan zien, of het land bedekt is met onkruid. Indien in drogen tijd een land gehuurd wordt, waarvan de drainage niet in orde is, is dan het onderhavige artikel toepasselijk?

Art. 1630. In aansluiting aan hetgeen in § 5 der algemeene beschouwingen wordt opgemerkt, waren verscheidene leden van oordeel, dat in het tweede lid van dit artikel scherper moet worden omschreven, wat onder verandering van de gedaante of de inrichting van het gepachte moet worden verstaan. Doordat een dergelijke omschrijving ontbreekt, ontstaat voor den pachter het bezwaar, dat door hem aangebrachte verbeteringen, die hij meende, dat onder het eerste lid zouden vallen, worden beschouwd als te vallen onder het tweede lid, waarvoor hij dan verzuimd zou hebben de uitdrukkelijke toestemming van den verpachter te vragen. Daardoor zou de goede bedoeling van de voorgestelde regeling illusoir kunnen worden.

Opgemerkt werd, dat de bepaling van het tweede lid overigens niet klopt met art. 1631b, waar den pachter wordt verboden „de bestemming” van het gepachte te veranderen.

Gevraagd werd, wat moet worden verstaan onder „tijdig” verzet in het eerste lid.

Sommige leden merkten op, dat in de Memorie van Toelichting het kalken van gronden ten onrechte onder verbeteringen wordt gerekend. Naar hun meening is het kalken van gronden, evenals het gebruik van kunstmest, een middel om de opbrengst te verhogen, waarvan de pachter profiteert.

Art. 1630a. Sommige leden vroegen, of deze bepaling wel billijk is, wanneer de pachtprijs abnormaal laag is. Zij wenschten daarom het eerste lid aan te vullen met de woorden: „een en ander ter beoordeeling van de pachtcommissie, in welker gebied het gepachte of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.”

De vraag werd gesteld, wat geschiedt, wanneer de verpachter geen vermindering van pacht wil toestaan.

Bezwaar werd gemaakt tegen de uitdrukking „omstandigheden, die hem (den pachter) persoonlijk betreffen” in het tweede lid. Deze omschrijving zou er toe kunnen leiden, dat een cycloon, een hagelbui of een veeziekte, welke den pachter alleen treft, geen recht op remissie zou geven.

Art. 1631c. In aansluiting aan hetgeen onder § 2 der algemeene beschouwingen wordt opgemerkt, wenschten sommige leden de bepaling van het tweede lid van dit artikel te zien vervangen door een bepaling in den zin van art. 1601 van het Burgerlijk Wetboek.

Gevraagd werd, of met de personen, voor wie de pachter aansprakelijk is, in het tweede lid bedoeld worden de personen, genoemd in het eerste lid, of die in art. 1403 van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 1631d. Eenige leden wenschten aan het eerste lid te zien toegevoegd: „Blijft de pachter na schriftelijke aanmaning van den verpachter in gebreke deze verplichting na te komen, dan is de verpachter bevoegd de reparatie ten koste van den pachter te doen verrichten.”

Art. 1631e. Enkele leden wenschten in plaats van „De afgaande en de opkomende pachters” te lezen: „De pachter wiens pacht eindigt en hij die hem in de pacht opvolgt”, overeenkomstig de bepaling van het thans bestaande art. 1635.

Art. 1632. Sommige leden wenschten aan het eerste lid van dit artikel toe te voegen: „een en ander ter beoordeeling van de pachtcommissie”.

Opgemerkt werd, dat, evenzeer als de uitdrukking „aanzienlijk minder” in art. 1630a, ook de uitdrukking „aanzienlijk hooger” in dit artikel zeer rekbaar is. Men vroeg, wat daaronder moet worden verstaan.

Art. 1633a. Sommige leden vestigden er de aandacht op, dat door de bepaling van het laatste lid ontbinding van de pachtvereenkomst tusschentijds onmogelijk wordt gemaakt. Zij achtten dit een bezwaar, vooral wanneer de pachter een dubbele positie inneemt en ongeschikt blijkt te zijn voor zijn andere functie, waarvan de beoordeeling onttrokken is aan degenen, die over de pachtverhoudingen hebben te oordeelen. Artikel 1635 kan geen uitkomst bieden, omdat dit alleen slaat op het geval, dat de pachter zijn verplichtingen als pachter niet nakomt. De mogelijkheid tot tusschentijdsche ontbinding mag echter ook in andere omstandigheden niet worden uitgesloten, vooral wanneer het gevallen betreft, waarin de positie als pachter secundair is en de andere functie primair, m. a. w. wanneer iemand als pachter wordt toegelaten, omdat hij voor de andere functie door den verpachter werd aangenomen. Uiteraard zal voor het verbreken van de pachtvereenkomst een redelijke schadeloosstelling moeten worden toegekend en zal de pachter bij het aangaan van de pachtvereenkomst moeten weten, welke consequentie verbonden is aan het niet voldoen aan de voorwaarden, voor de andere functie gesteld.

Opgemerkt werd door verscheidene leden, dat de termijn van één jaar in het tweede lid van dit artikel te kort is. Vooral bij het uiterst beperkte continuatierecht van art. 1636 drongen zij op versterking van de positie van den pachter aan. Dit zou kunnen geschieden door den opzeggingstermijn te stellen op ten minste twee jaren vóór het oogenblik, waarop de pachter met de ont ruiming van het gepachte een aanvang moet maken, althans wanneer de pachtvereenkomst is aangegaan voor vier jaren of langer. Dit is in overeenstemming met de Belgische pachtwet.

Art. 1633b. Ook in het tweede lid van dit artikel achtten sommige leden den termijn van één jaar te kort.

Art. 1634. Sommige leden achtten het gewenscht den termijn van een maand, in het tweede lid van dit artikel, te stellen op drie maanden.

Eenige leden drongen er op aan in het tweede lid te bepalen, dat men zich slechts dan tot den kantonrechter kan wenden, wanneer het niet mogelijk is gebleken door onderling overleg tot overeenstemming te komen.

Betoogd werd, dat de bevoegdheid van het tweede lid, sub a, ook aan den verpachter moet toekomen, indien de erfgenamen van den pachter verzuimen daarvan gebruik te maken.

Betoogd werd, dat aan het zesde lid moet worden toegevoegd: „en van de pachtcommissie.”

Art. 1634a. Gevraagd werd, in hoever dit artikel toepasselijk is in geval van brand. Door brand kan het gepachte niet geheel vergaan. Men kan ook niet zeggen, dat het gebruik en genot van het gepachte daardoor voor den pachter onmogelijk wordt, want de pachter zou in de nabijheid een woning of berg ruimte kunnen huren. Men zou dan ook gaarne vernemen, of naar de meening der Regeering bij brand door toeval een beroep op dit artikel kan worden gedaan.

Enkele leden wilden in plaats van „toeval” lezen „gebeurtenis”.

Andere leden zouden dit niet juist achten.

Sommige leden wenschten, dat ook het gedeeltelijk te niet gaan van het gepachte in de hierbedoelde gevallen aanleiding zal kunnen geven tot gedeeltelijke wijziging of beëindiging van de pachtvereenkomst.

Art. 1636. De uitdrukking „redelijkerwijze” in het tweede lid achtte men zeer rekbaar.

Artikel II.

Sommige leden betwijfelden of het, ook bij aanvaarding van het stelsel van het wetsontwerp, noodig is het onderscheid tusschen huur en verhuur enerzijds en pacht anderzijds zoover door te voeren als bij art. 1186 wordt voorgesteld. Zij merkten

voorts op, dat de verhuurder dientengevolge verliezen zal zijn voorrecht op de vruchten, welke door takken aan de boomen of door wortels aan den grond nog zijn vastgehecht, alsmede op de ingeogste en nog niet ingeogste vruchten, die zich op den bodem bevinden, hetgeen bij verhuur van een huis met tuin van belang kan zijn. Zij vroegen, waarom het voorrecht van den verhuurder deze beperking moet ondergaan.

Opgemerkt werd, dat in het tweede lid van art. 1186 in plaats van „zooals” moet worden gelezen „zoo als” en in het derde lid in den zevenden en in den achtsten regel „zijne” in plaats van „zijn”. In het eerste lid van art. 1188 moet in den vijfden regel na „in pandgeving” een komma worden ingevoegd; aan het slot van dit lid moet worden toegevoegd „na het vervoeren”. In het tweede lid moet in plaats van „losland” worden gelezen „los land”.

Artikel III.

Sommige leden hadden bezwaar tegen het nieuwvoorgestelde tweede lid van art. 39 R.O., omdat zij het niet wenschelijk achtten de competentie van den kantonrechter uit te breiden. Naar het oordeel van den Hoogen Raad, blijkens diens advies aan den Minister van Justitie, van 20 December 1926, overgelegd bij de Memorie van Antwoord betreffende het wetsontwerp tot nadere wijziging van de wet van 5 Juli 1910, *Staatsblad* 181 ¹⁾ en vermeld in het *Weekblad van het Recht* n^o. 11603, is de wijziging bij art. VII der wet van 13 Juli 1907, *Staatsblad* 193, in art. 39, sub 3^o, R.O., aangebracht, niet als een verbetering te beschouwen. Trouwens bij het nieuwe art. 47e, in het Wetboek van Koophandel opgenomen bij de wet van 2 Juli 1928, *Staatsblad* 216, is daarop reeds ten deele teruggekomen. De hier aan het woord zijnde leden verwachtten, dat de Minister van Justitie, die zich steeds verzet heeft tegen verhooging van het in art. 38 R.O. genoemde bedrag van f 200, het nieuwvoorgestelde tweede lid van art. 39 zou terugnemen.

Gevraagd werd, welke de strekking is van de sub *d* in art. 42 R.O. aangebrachte wijziging.

Artikel IV.

Verscheidene leden achtten het in hooge mate onbillijk bij deze overgangsbepaling de nieuwe wettelijke regeling ook op de bestaande contracten toe te passen. De voorgestelde regelingen zijn van zoo ingrijpenden aard, dat de verpachters hun contract in vele gevallen anders zouden hebben opgesteld, indien zij bij den aanvang van de pacht daarvan op de hoogte waren geweest. Door het continuatierecht kan die voor hen ongewenschte toestand nog worden verlengd. Door deze overgangsbepaling wordt aan de verpachters de gelegenheid ontnomen de maatregelen te nemen, waartoe de voorgestelde bepalingen hen anders zouden nopen. De hier aan het woord zijnde leden achtten het daarom gewenscht te bepalen, dat de wet niet van toepassing zal zijn op bestaande pachtvereenkomsten, behoudens een nader te bepalen termijn.

Sommige leden gaven in overweging te bepalen, dat de loopende overeenkomsten bij of zekeren tijd na het in werking treden van de wet zullen vervallen.

Andere leden achtten dit een te ingrijpend voorschrift.

Tweede wetsontwerp (regeling pachtcommissies).

Artikel 3.

Eenige leden wenschten te zien bepaald, dat de voorzitter van de pachtcommissie een landbouwkundige en de secretaris een jurist zal zijn.

Andere leden konden een dergelijke wijziging geen verbetering achten.

Sommige leden betoogden, dat de mogelijkheid moet worden geopend, dat ook vertegenwoordigers van pachters en verpachters in de pachtcommissies zitting kunnen nemen.

Andere leden zouden dit hoogst ongewenscht achten. Zij hoopten, dat het de Regeering zou gelukken hoogstaande onafhankelijke personen in de pachtcommissies te benoemen. Vooral dient er voor te worden gezorgd, dat de pachtcommissies buiten de sfeer van de dorpspolitiek blijven.

Artikel 4.

Betoogd werd, dat het in dit artikel voorgeschreven overleg met de betrokken landbouworganisaties niet voldoende waarborg biedt. In de eene provincie zijn deze organisaties geheel anders dan in een andere.

Eenige leden wilden na „landbouworganisaties” zien ingevoegd: „zowel van pachters als van verpachters”.

Artikel 7.

Gevraagd werd, of het geen aanbeveling zou verdienen de pachtcommissie de bevoegdheid te geven haar uitspraken, adviezen en rapporten te publiceeren.

Artikel 8.

Sommige leden, die toejuichten, dat bij dit artikel wordt afgeweken van art. 633 Rv., omdat laatstgenoemd artikel aanleiding geeft tot kostbare procedures, stelden echter de vraag, of de pachtcommissie wel in staat is over echtheid of onechtheid van geschriften te oordeelen. Het zou, naar hun meening, aanbeveling verdienen voor te schrijven, dat de pachtcommissie, wanneer de echtheid of de onechtheid van een geschrift aan de orde komt, verplicht is daarover een deskundige te raadplegen. In dat geval, zoo betoogden de hier aan het woord zijnde leden, zou de president van de arrondissementsrechtbank den deskundige moeten aanwijzen, omdat de kantonrechter, in verband met de bepaling van art. 100 Rv., op dit terrein geen ervaring heeft.

Artikel 11.

Eenige leden betoogden, dat dit artikel aanvulling behoeft, omdat het in het geval, bedoeld in art. 7, sub *e*, noodig kan zijn partijen te kunnen hooren.

Aldus vastgesteld, 6 Januari 1930.

VAN DEN HEUVEL.
FLESKENS.
TILANUS.
AMENT.
BEUMER.

¹⁾ Gedrukte Stukken Tweede Kamer, Zitting 1926—1927, 167—6.