

*Nieuwe regeling van de pacht*

## VOORLOPIG VERSLAG

No. 4

## Algemene beschouwingen

## § 1. Inleidende opmerkingen

Bij de behandeling van dit wetsontwerp in de afdelingen der Kamer werd de indiening ervan nagenoeg algemeen met instemming begroet, in de eerste plaats omdat door de totstandkoming van een nieuwe Pachtwet wederom een stuk bezettingsrecht door een geheel Nederlandse wet zal worden vervangen, en in de tweede plaats omdat het voorstel een aantal wezenlijke verbeteringen bevat, waaraan de behoefte in de praktijk duidelijk is gebleken. Zowel met de opzet als met de hoofdlijnen van het wetsontwerp konden de hier aan het woord zijnde leden instemmen.

Bijzondere waardering werd van alle zijden uitgesproken voor de uitvoerige en instructieve toelichting op het ontwerp. Het mag zijn — zo merkten verschillende leden op —, dat het stuk wat lang is geworden, het biedt in elk geval het voordeel, dat vrijwel alles van enig belang, dat op het terrein van de pachtwetgeving in de laatste jaren is gepasseerd, in de beschouwingen is betrokken, waardoor ook de niet geheel ingewijde zich een duidelijk beeld kan vormen van de ontwikkeling.

In hun waardering wensten vele leden niet te betrekken de uiteenzetting, welke § 9 van het algemene gedeelte der Memorie van Toelichting aan de pachtprijs wijdt. Bij de behandeling van dat onderwerp zouden zij daarop nog terugkomen.

Bij de dank, die de Regering heeft gebracht aan de Commissie-Van den Bergh voor haar waardevolle arbeid, waarvan de resultaten in een tweetal rapporten zijn neergelegd, sloot de Kamer zich gaarne aan.

Van enkele zijden werd in dit verband de vraag gesteld, waarom het nog vijf jaar heeft moeten duren, voordat na deze degelijke voorbereiding het al zo dikwijls aangekondigde ontwerp aan de Kamer kon worden aangeboden. De omstandigheid — zo merkte men op —, dat het Pachtbesluit 1941 vrij bevredigend werkte, kan geen reden tot verschoning voor de langdurigheid van dit uitblijven zijn, maar zal eerder als een verzwarende voor dit euvel moeten gelden, omdat er maar betrekkelijk weinig te veranderen viel.

Verschillende leden gaven als hun mening te kennen, dat aan een nieuwe wettelijke regeling van de pacht niet bepaald ernstige behoefte bestaat. Terecht wijst de Memorie van Toelichting er op, dat de pachtwetgeving in de laatste decennia aan veelvuldige wisseling onderhevig is geweest. Voor zover verandering nodig was om de rechtszekerheid van de bij de pacht betrokkenen veilig te stellen of in de praktijk was gebleken van aan de geldende regeling klevende fouten, verdiende wijziging ook naar de mening van deze leden uiteraard toejuicing. Anders wordt het echter naar hun mening, in zoverre noch het een, noch het ander ingrijpende herziening noodzakelijk maakte. Immers, het vordert geruime tijd voordat de pachters en verpachters vertrouwd zijn geraakt met de regels, waaraan zij zich hebben te houden, en, zoals de Memorie van Toelichting het uitdrukt, de praktijk van het rechtsleven zich op de veranderde wetgeving heeft ingesteld. Deze leden hadden zich dan ook a'gevraagd, of het niet verstandiger ware geweest

het Pachtbesluit 1941 op enkele punten te herzien in stede van een geheel nieuwe regeling te ontwerpen. Het telkenmale aanbrengen van min of meer ingrijpende wijzigingen zonder dat daartoe dwingende redenen bestaan, verwekt nodeloos onrust. De Regering heeft blijkbaar deze overwegingen niet laten gelden, althans heeft zij zich daardoor niet laten weerhouden een nieuw ontwerp-Pachtwet aan het oordeel van de Kamer te onderwerpen.

Ook deze leden hadden intussen voor de inhoud en de strekking van het ontwerp veel waardering; daarnaast echter meenden zij op tal van onderdelen ernstige kritiek te moeten oefenen. Het geheel overziende, konden zij niet ontkomen aan de indruk, dat het ontwerp te eenzijdig is gericht op het veilig stellen van de belangen van de pachters en dat de redelijke belangen van de verpachters te zeer op de achtergrond zijn geraakt. Van het beschikkingsrecht van de eigenaar blijft, indien dit ontwerp tot wet wordt verheven, bitter weinig over en de lust om als verpachter op te treden zal hierdoor zeker niet worden vergroot. Wel waren deze leden er ten volle van overtuigd, dat de pachters bescherming behoeven, doch naar hun mening hebben de ontwerpers van deze nieuwe wet zich op dit stuk in sommige opzichten bepaald aan overdrijving schuldig gemaakt. Voorts meenden zij in het ontwerp te zeer de invloed van de ambtenaar-jurist en te weinig die van de practicus te bespeuren. Nu is er alles voor te zeggen, dat een wet in juridisch opzicht aan de hoogste eisen voldoet, maar dit mag er toch niet toe leiden, dat bepalingen worden opgenomen, die in de praktijk vrijwel onhanteerbaar zijn of niet in overeenstemming met de werkelijkheid.

Zeer vele leden, die geen behoefte gevoelden op deze laatste opmerking in te gaan, nu deze niet nader werd geconcretiseerd, wensten wel blijk te geven van een andere opvatting over de vraag, of in technisch opzicht een geheel nieuwe wet, dan wel een wijziging van het bestaande Pachtbesluit de voorkeur verdient. De laatste methode zal, indien de veranderingen min of meer ingrijpend en veelvuldig zijn, het bezwaar niet kunnen voorkomen, dat de betrokkenen zich daarmede vertrouwd moeten maken en zich aan de nieuwe wetgeving dienen aan te passen. In dit opzicht is dan ook een gewijzigd Pachtbesluit zeker niet te prefereren boven een volledig nieuwe wet. Daarentegen biedt de behandeling van een nieuwe Pachtwet het voordeel, dat de Staten-Generaal zich desgewenst over alle onderdelen en artikelen kunnen uitspreken, een gelegenheid, die zij uiteraard bij de totstandkoming van het Pachtbesluit hebben gemist. Wat de materiële inhoud van het ontwerp betreft, waardeerden deze leden het, dat aan de hoofdgedachte van het Pachtbesluit, nl. een redelijke bescherming van de pachter als zwakste partij in het pachtcontract, zowel ten aanzien van de pachtprijs en andere pachtvoorwaarden als met betrekking tot de duurzaamheid van de pachtverhouding, is vastgehouden. Het Pachtbesluit immers, aangevuld met de na de bevrijding aangebrachte verbeteringen, heeft bevredigend gewerkt en wortel geschoten in het rechtsbewustzijn van ons volk.

Velen van de hier aan het woord zijnde leden wensten, alvorens zij nader ingingen op een aantal belangrijke punten van het wetsontwerp, met een enkel woord hun principiële houding inzake het pachtvraagstuk aan te duiden. Zij bleven het pachtcontract zien als een privaatrechtelijke overeenkomst, waarvoor allereerst de partijen zelf hun verantwoordelijkheid dragen. De contracterende partijen hebben het recht hun particuliere belangen zelfstandig te behartigen, echter met volledige inachtneming van het algemeen belang. Slechts voor zover de partijen in dit laatste te kort schieten, heeft de Overheid een corrigerende taak, die derhalve principieel slechts aanvullend is. In de gegeven omstandigheden, waarbij vooral gedacht moet worden aan de grote wanverhouding tussen vraag en aanbod van hoeven en los land, ten gevolge waarvan de pachters steeds gevaar lopen het slachtoffer te worden van al te onereuze pachtvoorwaarden, is een ingrijpen door de Overheid ter bescherming van het algemeen belang onvermijdelijk. Het ingewikkelde van de pachtverhoudingen maakt zelfs een ver gaande wettelijke regeling noodzakelijk, evenals een effectieve beheersing der pachtprizen. Daarbij is het echter tevens een eis

van algemeen belang, dat het particuliere eigendomsrecht, waaraan deze leden een grote maatschappelijke waarde toekennen, niet sterker wordt aangetast dan noodzakelijk is. Het wetsontwerp geeft op enkele punten blijk meer oog te hebben voor de rechten van de verpachter, m.a.w. voor de particuliere eigendom, dan het Pachtbesluit; op andere punten echter wordt ook naar het oordeel van deze leden het eigendomsrecht verder aangetast dan geboden is, zonder dat op overtuigende wijze is aangetoond, dat daaraan behoefte bestaat.

Bij de desbetreffende onderdelen zouden deze leden daarop terugkomen.

Verschillende andere leden, die eveneens hadden geconstateerd, dat in dit ontwerp de grondeigenaar opnieuw minder zeggenschap krijgt over zijn bezit, hadden er, hoewel zij dit betreunden, oog voor, dat het grote gebrek aan cultuurgrond in ons land een regeling noodzakelijk maakt, welke er toe leidt, dat deze grond zo intens mogelijk tot produktie wordt gebracht. De lage prijzen van de landbouwprodukten worden hier voor een deel afgewenteld op de verpachters. Zij onder vinden daarvan het nadeel, omdat de pacht thans in andere verhouding ligt tot het totale onkostencijfer dan vroeger, toen de pachtprijs een zeer groot deel daarvan uitmaakte. Het bezit van grond wordt daardoor minder een object voor speculatie, hetgeen deze leden juist achtten. Terwijl zij derhalve over het algemeen met het voorgestelde ontwerp konden instemmen, had het wel hun verwondering gewekt, dat tevoren door de Regering geen overleg is gepleegd met het Landbouwschap, dat immers te beschouwen is als de vertegenwoordiger van het agrarische bedrijfsleven, waarvoor deze wet van grote betekenis zal zijn. Deze leden vroegen zich af, waarom de Regering de publiekrechtelijke bedrijfsorganisatie enerzijds bevordert, maar waar die eenmaal gerealiseerd is, niet in overleg met de daarvoor in aanmerking komende organen treedt, indien belangrijke zaken uit een bepaalde sector van het bedrijfsleven wettelijk zullen worden vastgelegd.

Enkele leden betoogden, dat, ofschoon de opzet van het wetsontwerp deugdelijk is en de nieuwe wet het ontstaan van betere situaties op het gebied van de landbouw zeker zal bevorderen, het ontwerp twee bijzonder zwakke zijden heeft. Deze zijn 1°. een te ver gaande beknotting van de eigendom op bepaalde punten, en 2°. een weinig bewonderenswaardige legislatief-technische methode van regelen. Er is enerzijds gestreefd naar nauwkeurige detailregeling, anderzijds worden beginselbepalingen geïnsereerd, kennelijk omdat het de Regering duidelijk is geworden, dat niet alles tot in de finesses in een wettelijke regeling is te belichamen. Hierdoor ontstaan moeilijkheden bij de toepassing van de regeling. Een sprekend voorbeeld leveren de bepalingen op de verlenging van de pachtovereenkomst. Artikel 37 schuift de billijkheid als algemene norm voorop, maar eist, dat de billijkheid gelden zal met inachtneming van een aantal wetsbepalingen. Dit zijn dwingende bepalingen, die in de gevallen, waarin zij voorzien, geen ruimte bieden voor de billijkheid, tenzij er — zoals in artikel 40 — speciaal naar wordt verwezen. Een open vraag is dus, wat bij toepassing van artikel 37 de verhouding is tussen billijkheid en dwingende wetsbepalingen. Kan de billijkheid deze laatste beperken of buiten werking stellen, indien zij in uitzonderlijke gevallen tot onredelijke uitkomsten zou leiden?

De gevolgde legislatieve methode brengt met zich — zo volgden deze leden —, dat de onbevredigende consequenties van de te grote beperkingen van de eigendom door kritiek op de verschillende bepalingen stuk voor stuk naar voren moeten worden gebracht en slechts door gedetailleerde wijzigingen zouden kunnen worden opgeheven.

De te grote beknotting van de eigendom blijkt uit het volgende:

a. Artikel 3, lid 3, zegt, dat alleen de redelijke belangen van de verpachter mede in acht worden genomen bij het vaststellen van de regelen t.a.v. de pachtprijs. Naar de mening van deze leden behoort te worden gesproken van de belangen van de verpachter, die naar billijkheid in acht behoren te worden genomen.

b. De pachtoverneming bij het leven van de pachter biedt geen gelegenheid, dat de verpachter een pachter krijgt, die hij gaarne zou zien. Waarom wordt, terwijl de mogelijkheid van deze pachtoverneming intact wordt gelaten (waartegen deze leden geen bezwaar hadden), geen gelegenheid geboden voor overleg tussen pachter en verpachter, door welk overleg de verpachter zich kan uitspreken over zijn voorkeur voor een bepaalde verwant van de pachter?

c. Bij verlenging van de pachtvereenkomst wordt ervan uitgegaan, dat in de regel de verpachter voor zijn bestaan niet op het gebruik van het verpachte is aangewezen. Er is echter geen regeling getroffen — en dit bevreemdt bij de gedetailleerde uitwerking van de wet des te meer — voor het bijzondere geval, dat hetgeen in de regel mag worden aangenomen in feite anders is.

Vele leden zouden gaarne een uiteenzetting van de Regering ontvangen omtrent de vraag, of de pacht onder de huidige omstandigheden niet beter als een zakelijk recht zou kunnen worden aangemerkt.

Ook zouden deze leden gaarne vernemen, hoe de ervaringen zijn, sedert het in werking treden van de Wet op de vervreemding van landbouwgronden verkregen met de invoering van het voorkeurrecht van de pachter bij verkoop. Overweegt de Regering nog overbrenging van de voorkeursregeling naar de Pachtwet?

## § 2. De pachtprijs (artikelen 3, 4 en 5)

De bepalingen, welke het ontwerp omtrent de vaststelling van de pachtprijs bevat, gaven van alle zijden aanleiding tot min of meer uitvoerige beschouwingen.

Vele leden achtten het met de Regering juist, dat het pachtprijsniveau uiteindelijk door de Overheid wordt bepaald. Dat het bedrijfsleven en de uitvoeringsorganen in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen over het ontwerp voor een desbetreffende algemene maatregel van bestuur, kwam deze leden eveneens juist voor. Daar het hier een belangrijk stuk algemene prijsnolitiek betreft, leek hun de vraag gerechtvaardigd of de S.E.R. niet in de eerste plaats gehoord zal moeten worden.

De toelichting op het te voeren pachtprijsbeleid, zoals deze in § 9 van de algemene beschouwingen der Memorie van Toelichting wordt geboden, had de hier aan het woord zijnde leden ernstig teleurgesteld. Naar hun mening had verwacht mogen worden, dat de Regering een uitvoerige beschouwing zou hebben gewijd aan het rapport van de S.E.R., te eerder omdat zij zegt op enkele belangrijke punten van het oordeel van de S.E.R. af te wijken.

De desbetreffende beschouwingen gaven deze leden aanleiding tot de volgende vragen en opmerkingen:

a. Waarom is geen gevolg gegeven aan het dringend advies van de z.g. Commissie-Vondeling, uitgebracht in 1950, om zo spoedig mogelijk te beginnen met de bestudering van de kwantitatieve zijden van het pachtprizenprobleem? Was en is het L.E.I. daartoe niet de meest gekwalificeerde instelling?

b. Als de Regering met de S.E.R. van oordeel is, dat een adviescommissie inzake pacht- en koopwaarde moet worden ingesteld (Memorie van Toelichting, blz. 25, punt 5), waarom heeft zij dan zulks nog niet gedaan?

c. In welke provincies wordt gewerkt met de methodiek van typebedrijven en hoeveel van die bedrijven zijn er in elk gewest? Wat is de reden, dat de uitkomsten van deze onderzoekingen niet bekendgemaakt worden? Waarom is geen gebruik gemaakt van de gegevens van het L.E.I. of van die der landbouwboekhoudbureaus?

d. Hoe verhouden zich de pachtprizen in Nederland tot die in andere exportlanden?

e. Hoe is de verhouding van de feitelijke netto-pachtprizen voor de eigenaar, wanneer de toestand in 1939 wordt vergeleken met die in 1954/55?

f. Zijn de verpachters personen, die in hoofdzaak van de inkomsten uit pacht moeten leven? Hoeveel procent van het verpachte land is eigendom van natuurlijke personen?

g. De mening, dat de verpachter als mede-producent moet worden gezien (Memorie van Toelichting, blz. 23, tweede kolom, derde volle alinea), werd door de hier aan het woord zijnde leden niet gedeeld; in het bijzonder geldt zij h.i. niet voor de Nederlandse verhoudingen. Onder de „redelijke belangen van de verpachter”, die niet veronachtzaamd mogen worden, dient hier te lande te worden verstaan, dat de verpachter ten minste alle lasten vergoed krijgt, die op hem drukken. Meer hoeft en mag de volksgemeenschap hem niet garanderen.

h. De opvatting, dat naar een compromis-oplossing gezocht moet worden, als de bedrijfsuitkomsten niet voldoende zijn om de pachter zijn „vergoedingen” te geven en de eigenaar zijn kosten (i.a.p., voorlaatste alinea), was deze leden zonder meer niet duidelijk. Wat bedoelt de Regering hiermede precies?

i. Ten onrechte wordt de indruk gewekt, dat de huidige richtlijnen voor de grondkamers de vrucht zijn van gedegen bestudering van betrouwbare en in voldoende mate beschikbare bedrijfsgegevens (Memorie van Toelichting, blz. 24, eerste kolom).

j. Het commentaar onder punt 3 van blz. 25 der Memorie van Toelichting achtten deze leden zonder meer onaanvaardbaar. Het gaat h.i. niet aan met enkele apodictische uitspraken een unaniem standpunt van de S.E.R. op zij te schuiven.

k. Op welke gronden meent de Regering, dat de bepalingen van het ontwerp een voldoende grondslag bieden voor het nakomen van de onderhoudsverplichting (Memorie van Toelichting, blz. 25, punt 6)? Is een procedure overeenkomstig die van artikel 52 niet wenselijker?

l. Zal de pachtprijs van los land afhankelijk worden van de aard van het bedrijf, waartoe het gaat behoren?

m. Is het uit bedrijfseconomische overwegingen niet noodzakelijk de pachtprizen mede afhankelijk te doen zijn van de duur der overeenkomst?

Zeer vele andere leden merkten op, dat het nieuwe systeem tot vaststelling van de pachtprizen in de Wet op de vervreemding van landbouwgronden reeds door de Staten-Generaal is aanvaard, en het leek hun daarom niet gewenst er thans bezwaar tegen in te brengen, dat dit systeem ook in deze wet wordt toegepast. Deze reeling verdient trouwens — naar verschillenden van deze leden opmerkten — ongetwijfeld verre de voorkeur boven die van artikel 41 van het Pachtbesluit. De ontworpen regeling, die trouwens thans reeds toepassing vindt, en die hierop neerkomt, dat bindende normen worden gesteld, heeft, al is zij niet ideaal, in elk geval het voordeel, dat zij hanteerbaar is en dat zowel pachters als verpachters ten naast bij zelf kunnen nagaan waaraan zij toe zijn. Een ander voordeel, waarom gewezen werd, is, dat in dit stelsel de pachtprizen gemakkelijk kunnen worden aangepast aan veranderde economische omstandigheden.

Verscheidene leden vreesden evenwel, dat in de gedachten-gang van het ontwerp, volgens welke de Kroon de normen vaststelt, de grondkamers praktisch tot taxatie-instituten om de kwaliteit van de erond te bepalen zullen degraderen; daartegen hadden zij bepaald bezwaar.

De bepaling van het derde lid van artikel 3, hetwelk strekt om te bevorderen, dat de pachtprizen in een redelijke verhouding zullen staan tot de bedrijfsuitkomsten bij een behoorlijke bedrijfsvoering, terwijl voorts bij het vaststellen van de regelen ook rekening zal worden gehouden met de redelijke belangen van de verpachter, werd door vele leden als een verbetering gezien. Wel bevredigde hun de omschrijving „redelijke verhouding tot de bedrijfsuitkomsten” niet geheel, omdat zij vrij vaag is en de zekerheid voor de pachter daardoor wel zeer gering zal worden, maar aan dit bezwaar zou men huns inziens op twee wijzen tegemoet kunnen komen: achter het woord „verpachter” zouden de woorden „en de pachter” ingelast kunnen worden, of men zou kunnen spreken van een redelijk inkomen van de pachter uit de bedrijfsuitkomsten.

Andere leden zouden tegen het invoeren van de term „redelijk inkomen” willen waarschuwen. Deze is h.i. evenmin juist te hanteren als de uitdrukking „redelijk bestaan” uit de Pachtwet 1937.

De eerder aan het woord zijnde leden zouden de aandacht

van de Regering willen vragen voor de nog steeds gebrekkige kennis omtrent de bedrijfsuitkomsten op de verschillende grondsoorten in ons land, waarop eveneens zeer onderscheiden vormen van bedrijf worden uitgeoefend. Zou een gecoördineerd onderzoek door de Afdeling Grond- en Pachtzaken van het Ministerie van Landbouw, Visserij en Voedselvoorziening en het Landbouw-Economisch Instituut niet sneller tot resultaten kunnen leiden? Met betrekking tot de adviescommissie inzake pachten en koopwaarde en de waardebepaling van de grond sloten deze leden zich aan bij de hierboven (onder *b*) geformuleerde vraag van hun medeleden. Op spoedige instelling van deze commissie drongen zij met klem aan.

Vershillende leden, die eveneens met de inhoud van artikel 3, lid 3, konden instemmen, wilden er intussen wel op wijzen dat het leggen van een verband tussen pachtprizen en bedrijfsuitkomsten ten aanzien van de minder produktieve gronden licht tot moeilijkheden zal leiden. De eigenaarslasten, waarin begrepen de verzekering van de herbouwkosten tegen vervangingswaarde, dienen echter veilig gesteld te worden. Overigens achtten deze leden het zeer wel mogelijk om bij een goede bemesting ook op minder produktieve gronden goede opbrengsten te verkrijgen van gewassen, die op die gronden kunnen gedijen. Tegen gecorrigeerde pachtnormen in de z.g. homogene gebieden hadden deze leden geen bezwaar, mits aan de grondkamers voldoende ruimte van handelen wordt gelaten. Theoretisch kan men het niet zonder het begrip homogeniteit stellen; in de praktijk zal echter ieder object afzonderlijk beoordeeld moeten worden.

Dat de lasten van de verpachter veilig gesteld zullen moeten worden, werd ook door verschillende andere leden betoogd. Hetgeen in de derde volle alinea van blz. 23, rechterkolom, van de Memorie van Toelichting wordt gezegd omtrent de belangen van de verpachter, konden zij onderschrijven, maar in het licht van deze beschouwing deed het hun vreemd aan, dat even verder (nl. in de vijfde alinea) wordt betoogd, dat de verpachter wel zijn lasten en kosten, alsmede de rente en afschrijving van het gebouwenkapitaal vergoed zal kunnen krijgen, maar dat daarbij van rente van grondkapitaal niet wordt gerept. Dit is huns inziens niet reëel en onbevredigend. Overigens achtten zij het wel verklaarbaar, gezien het feit, dat de Regering het standpunt van de S.E.R., volgens hetwelk naast de kostenbestanddelen f 10 per hectare grondrente moet kunnen worden voldaan, niet tot het hare heeft willen maken (Memorie van Toelichting, blz. 25, punt 3).

Verscheidene leden waren bevreesd, dat in de praktijk met de nieuwe omschrijving moeilijk te werken zal zijn en dat toch de norm in acht genomen zal worden, welke thans in artikel 41 van het Pachtbesluit is neergelegd, nl. dat de pachtprijs zo moet zijn, dat de pachter bij een behoorlijke exploitatie een redelijke winst heeft. Deze leden zouden gaarne meer concreet van de Regering vernemen wat zij bedoelt met het in acht nemen van de belangen van de verpachter. Betekent dit, dat een verpachter, die onbemiddeld is, een hogere pacht zal verkrijgen dan een rijke grondeigenaar? Zal een verpachter met zware lasten meer pacht ontvangen dan een met geringe lasten? Zal een welgestelde pachter een hogere pacht moeten betalen dan een arme boer? Of is het de bedoeling, dat een pachtprizenbepaling bereikt wordt in de zin van het S.E.R.-rapport?

Sommige leden stelden voorop, dat in ieder geval aan de pachter als bewerker van de grond een redelijk bestaan verzekerd moet zijn, voor zover de pachtorijs daarin een rol speelt. Voorshands hadden deze leden weinig behoefte aan het nieuwe voorschrift, dat bij het bepalen van de pachtorijs de belangen van de verpachter mede in aanmerking zullen worden genomen. Voor de pachter betekent dit allermint een vooruitgang; immers, de neiging tot verhoging van de pachten zal daardoor groter worden. Het streven der Regering naar lage prijzen voor de produkten, met het oog op de export, zal naar de mening van deze leden niet mogen leiden tot druk op de ondernemingen of op de verbruikers in eigen land, maar eerder tot verlaging van de pachtorijsen.

Nu bepaalt artikel 5, lid 1, onder *a*, wel, dat de grondkamer een pachtovereenkomst niet goedkeurt, indien de overeenge-

komen prijs hoger is dan ingevolge het bepaalde krachtens de artikelen 3 en 4 is toegelaten, maar ondanks het feit, dat zulk een bepaling ook in het Pachtbesluit voorkwam, zijn de pachtprizen met goedkeuring van de grondkamers in de laatste jaren dermate verhoogd, dat zij in vele gevallen niet meer in overeenstemming zijn met de opbrengst van het verpachte. Dit geldt in het bijzonder voor de zandgronden. Bij het vaststellen van de melkprijzen, die voor genoemde gronden beneden de kostprijs bleven, is er zelfs sprake van geweest om door middel van egalitatie van de landelijke pachtprizen deze laatste voor zandgronden te verlagen (vgl. blz. 23, rechterkolom, voorlaatste alinea, van de Memorie van Toelichting). Voorts wezen deze leden er op, dat in de loop der jaren heide en woeste gronden door pachters tot goede en steeds betere cultuurgrond zijn gemaakt. Deze gronden zijn door grootgrondbezitters voor zeer weinig geld gekocht. Het zijn deze grondbezitters, die van de pachtverhogingen, door de grondkamers toegestaan, profijt trekken, terwijl zij aan de verbetering van de grond part noch deel hadden. In deze tijd van teruggang hebben de pachters vaak een sober bestaan en op hun belangen dient dan ook in de eerste plaats te worden gelet.

In dit verband wezen deze leden er nog op, dat de Regering in tegenstelling met de S.E.R. van mening is, dat het niet nodig is waarborgen te scheppen, dat het onderhoud ook door de eigenaar plaatsvindt, voor zover in de pachtprijs in voldoende mate is rekening gehouden met het door de eigenaar te verrichten onderhoud (Memorie van Toelichting, blz. 25, punt 6). Het leek hun juister het advies van de S.E.R. te volgen en zulks in de wet vast te leggen.

Mede gezien de hiervóór weergegeven beschouwingen zou een aantal leden het van principieel gewicht achten, dat duidelijk komt vast te staan, welk standpunt de wetgever inneemt met betrekking tot de pachtprijs, met name wat betreft de verdeling tussen pachter en verpachter van de netto-opbrengst van het gepachte. De constatering ter zake in punt 1 van blz. 25 der Memorie van Toelichting achtten deze leden zeer teleurstellend. Uitgemaakt zou moeten worden welk deel van de netto-opbrengst van het gepachte naar hedendaagse opvatting in het algemeen aan de pachter ten goede dient te komen en welk deel aan de verpachter of, voor het geval er geen overschot is, in welke verhouding gekort moet worden op het ondernemersloon van de pachter en de rente van het grondkapitaal van de verpachter.

Het in de Memorie van Toelichting (blz. 25, punt 3) ingenomen standpunt, dat het pachtpeil moet worden afgestemd op bedrijven van gemiddelde of betere kwaliteit, had zeer vele leden verontrust. Men vreesde, dat dit er maar al te gemakkelijk toe zal leiden, dat er voor gronden van mindere kwaliteit een zeer geringe of in het geheel geen pachtprijs overblijft.

De Regering stelt zich op het standpunt — zo betoogden verschillende van deze leden —, dat geen verband moet worden gelegd tussen de pachtprizen en eventuele minimumgarantieprizen. Zij acht dit begrippen, die in principe los van elkaar moeten blijven, en zegt verder, het onjuist te achten het pachtpeil te baseren op bedrijven, die economisch een wankel basis hebben, en dat de kans groot is, dat dit uitgangspunt zou moeten leiden tot kunstmatige verhoging van de produktenprizen, enz. Hoe rijmt de Regering deze opvatting met de uit den treure verkondigde redenering, dat elke vierkante meter grond in Nederland dienstbaar gemaakt moet worden aan de produktie? En heeft zij zich wel voldoende gerealiseerd, dat het niet alleen pachters zijn, die de z.g. marginale gronden in exploitatie hebben? Tenzij de Regering er geen bezwaar in ziet de landbouw, althans voor een deel, op een gegeven ogenblik te doen terugvallen tot pauperisme, zal zij van systeem moeten veranderen en de normen moeten afstemmen op het marginale bedrijf in stede van, zoals in het voornemen ligt, op typebedrijven uit de middenklasse.

Van andere zijde werd nog gevraagd, wie als „taxateurs” van de Centrale Grondkamer optreden. Zijn deze personen als zodanig bekwamer dan zij, die in eerste instantie hebben getaxeerd? Wat doet de Regering om het taxatiewezen op een hoger peil te brengen? Hoeveel taxateurs zijn er in de ver-

schillende provincies? Is het niet gewenst, dat het voorbereiden-de toetsingswerk door de assistenten van de Rijksconsulent gedaan wordt en dat de Grondkamer zich beperkt tot de beoordeling van hun rapporten?

### § 3. De landbouwkundige toetsing (artikel 5)

Vele leden waren van mening, dat de Regering in de huidige situatie de bevoegdheid dient te hebben ook algemene regelen te stellen ten aanzien van de vraag, of de pachtovereenkomst zou leiden tot een ondoelmatige verkaveling of een ondoelmatige ligging van het land, een te geringe bedrijfs-grootte, en het gebruik van het gepachte voor het verkrijgen van neveninkomsten, of door de overeenkomst de algemene belangen van de landbouw geschaad zouden worden (vgl. artikel 5, lid 1, onder *c* en *d*).

Nieuw in dit wetsontwerp zijn, naar vele andere leden opmerkten, de bepalingen in artikel 5 omtrent een doelmatig grondgebruik. Een pachtovereenkomst, die o.m. leidt tot ondoelmatige verkaveling of een te geringe bedrijfs-grootte, kan de goedkeuring der grondkamer niet verkrijgen. Deze elementen, welke in wezen niets te maken hebben met de bescherming van de pachter, beogen het algemeen landbouwbelang te dienen. Deze leden vroegen zich af of het wel juist is dit incidenteel voor verpachte gronden te regelen. Wel zijn deze bepalingen ook te vinden in de Wet op de vervreemding van landbouwgronden, doch daar gaat het om de eigendom, die in de regel van veel meer blijvende aard is. Zij hadden er met name bezwaar tegen om onder alle omstandigheden jonge boeren, tuinders en landarbeiders belemmeringen in de weg te leggen, indien zij met een te klein pachtbedrijf of stuk grond willen beginnen. Ook oudere boeren moeten trouwens in de gelegenheid zijn een kleiner stuk land te blijven exploiteren, wanneer zij de tijd gekomen achten het grotere bedrijf aan hun kinderen over te laten.

Wel vroegen deze leden zich af, of het niet gewenst en mogelijk zou zijn in de Pachtwet bepalingen op te nemen om opnieuw optredende versnippering van het grondgebruik in her- en ruilverkavelingsgebieden tegen te gaan. Juist omdat daar ten koste van belangrijke Overheidsbijdragen een gezonde verkaveling tot stand is gebracht, zijn h.i. strengere bepalingen geboden.

Verscheidene leden, die zich bij dit betoog aansloten, achtten het bepaald onaanvaardbaar de landbouwkundige toetsing ook te doen slaan op de pacht tussen ouders en kinderen. Bij verkoop zijn terecht de desbetreffende bepalingen niet toepasselijk, voor zover de transactie tussen ouders en kinderen verloopt. Het is wel zeer zonderling, aldus deze leden, de verkoop, die tot een meer blijvende toestand pleegt te leiden, vrij te laten van landbouwkundige toetsing en de pacht, die tijdelijk van karakter is, wel te toetsen uit landbouwkundig oogpunt. Indien men deze toetsing geheel of voor een deel zou willen behouden, zal men hiervan de pacht tussen ouders en kinderen toch in ieder geval dienen uit te zonderen, zo meenden zij.

Vele andere leden achtten het onderscheid in het geheel niet zonderling. Zij herinnerden eraan, dat de bepalingen van het erfrecht een afdoende oplossing van het vraagstuk van de versplintering van bedrijven tegenhouden, en dat met die omstandigheid rekening is gehouden bij het ontwerpen van de Wet op de vervreemding van landbouwgronden.

Mede aan de hand van de jurisprudentie der Centrale Grondkamer over artikel 9, lid 2, onder *a* t/m *d*, van de Wet op de vervreemding van landbouwgronden, waarvan de strekking in grote lijnen dezelfde is als die van het onder *c* bepaalde, kan naar de mening van verschillende leden worden vastgesteld, dat het hier gestelde tot een dode letter zal worden. Immers kan bestaande ondoelmatige verkaveling etc. geen aanleiding geven om de goedkeuring aan een overeenkomst te onthouden. Of daarom het maken van stringente bepalingen wenselijk moet worden geacht, betwijfelden deze leden. Slechts indien in een bepaald gebied alle pachtovereenkomsten tegelijkertijd ter goedkeuring zouden worden aangeboden zou het mogelijk zijn ten aanzien van het gebruik een betere verkaveling tot stand te brengen. Op zijn minst zou dan evenwel dwangpacht moeten worden ingevoerd, waartegen zeer ernstige bedenkingen zijn

aan te voeren. Wordt artikel 5, zoals het thans luidt, door de grondkamers met omzichtigheid gehanteerd, dan kan het, gezien de uitwijkmogelijkheid, die in het tweede lid wordt geboden, niet bepaald gevaar opleveren en kan er mogelijk op lange termijn op het stuk van de gebruiksverkaveling enige verbetering worden bereikt; maar het is dubieus of de geringe te verwachten verbetering een zo sterk ingrijpen in het beschikingsrecht van de grondeigenaars wettigt.

Sommige leden vreesden, dat de grondkamers het te verpachten land op grond van landbouwkundige argumenten veelal zullen toewijzen aan bedrijven, die al groot genoeg zijn, en aan kleine pachters de uitoefening van het bedrijf onmogelijk zullen maken. Daarom zouden zij ten aanzien van de landbouwkundige toetsing regelen gesteld willen zien bij algemene maatregel van bestuur of liever nog bij de wet, zodat bespreking daarvan in de Volksvertegenwoordiging en invloed van die zijde mogelijk zullen zijn. Een afzonderlijk recht van beroep, anders dan op de grondkamer, leek deze leden het minste wat op dit stuk dient te gebeuren.

Deze leden vroegen zich voorts af, of de bevoegdheden, hier aan de grondkamer toegekend, niet zullen leiden tot een actieve grondpolitiek, welke de kleine bedrijven in het gedrang zouden doen komen. Ten aanzien van niet-gesaneerde gebieden bepleitten deze leden grote voorzichtigheid.

Dienen naast de mogelijkheid om tegen een te geringe bedrijfs-grootte te waken (onder *c*, 2<sup>o</sup>.) ook geen bepalingen te worden opgenomen, welke al te grote bedrijven tegengaan? Bij de geringe hoeveelheid cultuurgrond, in verhouding tot het grote aantal gegadigden, lijkt dit in hoge mate gewenst.

Vele leden waren van oordeel, dat het ontwerp terecht de mogelijkheid inhoudt, dat het vormen van te kleine bedrijven wordt tegengegaan.

Van verschillende zijden werd aangedrongen op een soepele toepassing van het toetsingsvoorschrift, genoemd onder *c*, 3<sup>o</sup> van artikel 5, lid 1 (teggengaan van neveninkomsten).

Vele leden zouden zulk een soepele toepassing echter in strijd met het algemene landbouwbelang en daarom onjuist achten.

### § 4. Toetsing van ontwerp-overeenkomsten (artikel 7)

Van alle zijden werd het als een belangrijke verbetering toegesproken, dat het voortaan mogelijk zal zijn een concept-pacht-overeenkomst aan de grondkamer ter toetsing voor te leggen. Verscheidene leden herinnerden er daarbij aan, dat tijdens de behandeling van de Pachtwet 1937 bij amendement-Van den Heuvel e.s. de mogelijkheid, die de Regering toentertijd aan de rechter wilde toekennen om de voorwaarden van de pachtovereenkomst te wijzigen, is vervallen. De daardoor ontstane situatie, dat de toetsende instantie niet anders kon doen dan de overeenkomst goedkeuren dan wel vernietigen, bleek in de praktijk niet geheel bevredigend. De regeling, die het Pachtbesluit ervoor in de plaats stelde en waarbij teruggekeerd werd tot de bevoegdheid van de grondkamer om de overeenkomst te wijzigen, leidde echter tot een toestand, die nog veel meer bezwaren opleefte. Het kwam immers meermalen voor, dat een aspirant-pachter een hoge pachtsom aanbood, die de grondeigenaar ertoe bracht de kandidaat dadelijk als pachter te accepteren. Daarna verlaagde dan de grondkamer de pacht zodanig, dat de eigenaar zijn grond voor die prijs nooit verpacht zou hebben. Dergelijke praktijken kunnen door toetsing van de ontwerp-overeenkomst voorkomen worden.

Zeer vele leden achtten het intussen niet doelmatig, dat verpachter en pachter te zamen de ontwerp-overeenkomst zullen moeten indienen. De grondkamer zal dan gemakkelijker voor de situatie komen te staan, dat de pachter noodgedwongen aandringt op het goedkeuren van al te onereuze voorwaarden. Er kan geen enkel bezwaar tegen bestaan — zo meenden deze leden —, dat hij, die wil gaan verpachten, zich van tevoren kan vergewissen aan welke eisen de overeenkomst moet voldoen en welke pachtprijs hij zal mogen bedingen.

Vele andere leden gaven de voorkeur aan het Regeringsvoorstel, omdat daarin vooropstaat, dat verpachter en pachter in overleg de pachtvoorwaarden opstellen.

### § 5. De duur van de pachtvereenkomst (artikel 12)

Volgens het ontwerp dient de eerste verzekerde tijdsduur van een pachtvereenkomst twaalf jaar voor een hoeve en zes jaar voor los land te zijn. Daarmede wordt de regeling, zoals die onder het Pachtbesluit tot stand kwam, voor de toekomst gehandhaafd. Naar vele leden opmerkten, brengt dit standpunt van de Regering terecht mede, dat ten aanzien van iedere nieuwe pachtverhouding deze tijdsduur gerechtvaardigd is, dus ook na pachtoverneming (artikel 47) en indeplaatsstelling (artikel 51).

Kan de Regering een overzicht geven — zo vroegen deze leden — van het aantal verpachtingen van los land? Hoe groot is het aantal bedrijven, dat voor meer dan de helft van de oppervlakte op los land is aangewezen? Als dit aantal groot is, is een langere duur dan zes jaar dan niet wenselijk? Een vluggere aanpassing van de bedrijfsomvang en gewijzigde behoefte kan b.v. toch ook door onderverpachting bereikt worden?

Het verlenen van goedkeuring aan een overeenkomst van kortere duur zal naar de mening van deze leden uitzondering moeten blijven. Welke omstandigheden zullen als „bijzondere” worden aangemerkt? Is het niet wenselijk daarover algemene regelen te geven? Kan de Regering enkele voorbeelden geven van omstandigheden, die als bijzonder moeten worden aangemerkt en van omstandigheden, waarvoor dit niet geldt?

Zeer vele leden zouden de mogelijkheid geopend willen zien, dat ouders met kinderen een pachtvereenkomst aangaan voor de duur van het leven van de verpachter met b.v. nog een termijn van drie of vier jaar na het overlijden. Het bezwaar van de huidige situatie, die in het ontwerp in hoofdzaak gehandhaafd blijft, is, dat bij pacht van ouders aan kinderen, indien de verpachter sterft in het begin van de twaalfjarige periode, de nalatenschap schier niet te regelen is, terwijl de zoon-pachter vrijwel rechteloos staat, indien de verpachter kort vóór het einde van de twaalfjarige periode komt te overlijden.

### § 6. De verlenging van de pachtvereenkomst (Artikelen 35—46)

Nagenoeg algemeen achtte men het een verbetering, dat in afwijking van het Pachtbesluit de pachtvereenkomsten, die voor de normale duur zijn aangegaan of verlengd, automatisch doorlopen, tenzij de partijen tijdig stuiting van deze verlenging vragen, waartegen dan de pachter de beslissing van de pacht-kamer kan inroepen.

Dit nieuwe stelsel zal voorkomen, dat de pachter, hetzij door onbekendheid met de bepalingen, hetzij door abusievelijk de termijnen te laten verlopen, in moeilijkheden geraakt. Ook betekent de verlenging van rechtswege voor de pachter enige besparing van kosten, nu hij niet meer als voorheen bij rekest verlenging behoeft te verzoeken, waartoe in de praktijk veelal juridische bijstand nodig was.

Verschillenden van de hierbedoelde leden wensten wel te wijzen op het h.i. aan de nieuwe regeling verbonden nadeel, dat de pachter niet langer verplicht is zich zelfs maar met de verpachter over de verlenging te verstaan. Dit doet toch wel ernstig afbreuk aan de positie van de verpachter als eigenaar van de grond. Een bepaling, waarbij het beoogde voordeel behouden zou blijven, maar het gesignaleerde bezwaar zou worden ondervangen, zou naar de overtuiging van deze leden dan ook aanbeveling verdienen.

Eveneens in afwijking van het Pachtbesluit wil het ontwerp verlenging mogelijk maken van pachtvereenkomsten, die voor een kortere termijn dan de normale zijn aangegaan, zij het, dat de verlenging dan niet van rechtwege plaatsvindt.

Terwijl vele leden zich alleszins met de voorgestelde regeling konden verenigen, betwijfelden vele anderen, of zij voor pachtvereenkomsten voor korter dan drie jaar praktisch en doelmatig is. Zal het vele verpachters, die terecht niet langer dan één tot drie jaar willen verpachten, niet weerhouden om tot verpachting over te gaan, indien zij in het onzekere blijven omtrent het al dan niet beëindigen van de pacht na afloop van de overeenkomst?

Beter ware het, zo meende men, een oplossing te zoeken in deze zin, dat de verpachter verplicht wordt opnieuw te verpach-

ten, als na het verstrijken van de pachttermijn geen gegronde reden meer bestaat voor beëindiging van de pachtverhouding. Na verlenging voor kortere duur dan zes jaar zou de mogelijkheid tot verdere verlenging intussen normaal behouden kunnen blijven.

De schadevergoeding, die in artikel 42 aan de pachter wordt toegekend voor het geval de pachtkamer het verzoek om verlenging afwijst, omdat de eigenaar het goed zelf wil gebruiken of daaraan een andere bestemming wil geven, doch aan zijn voornemen later geen gevolg geeft, kwam vele leden onvoldoende voor. Waarom is niet het voorbeeld gevolgd van de Belgische wet, zo vroegen zij. Daarin wordt aan de pachter het recht gegeven zijn terugkeer op het gepachte te vorderen. Met een schadevergoeding in geld is de gedupeerde pachter, die het slachtoffer is geworden van de onmacht of de onwil van de eigenaar, niet geholpen. Daarentegen wel met het herstel in zijn vroegere positie. Ook zal er een grote preventieve werking uitgaan van een dergelijke bepaling op kwaadwillende eigenaren, terwijl de eigenaar, die zijn bedoelingen door overmacht niet kon uitvoeren, geen enkel bezwaar kan hebben tegen de terugkeer van zijn voormalige pachter.

Vele andere leden waren van gevoelen, dat deze oplossing in de praktijk tot grote bezwaren aanleiding zou geven.

Bij dit punt rees ook de vraag, of het niet billijk is de pachter, die zijn overeenkomst niet verlengd zag, omdat de verpachter of één van diens familieleden het verpachte persoonlijk in gebruik wil nemen, doch die constateert, dat al spoedig de eigendommen aan derden worden verpacht of verkocht, een recht van voorkeur tot pacht of koop te geven. Misbruik van de bedoelingen van de wetgever zou zodoende aanzienlijk moeilijker worden.

### § 7. De pachtoverneming (artikel 47)

Zeer vele leden konden met de op dit punt voorgestelde regeling instemmen. Daarbij merkte men wel op, dat deze bepalingen vrij diep in het recht van de verpachter ingrijpen. Een dergelijke regeling bestaat echter reeds voor het geval van het overlijden van de pachter, ten behoeve van diens erfgenamen (artikel 33 van het Pachtbesluit) en zou bezwaarlijk gemist kunnen worden. Vanwege de analogie en gezien het voordeel van vroegtijdiger optreden van jonge pachters, kon men de regeling zeer wel aanvaarden.

Velen van de hierbedoelde leden zouden het echter wenselijk achten, dat ook aan de verpachter een recht werd gegeven indeplaatsstelling te verzoeken, b.v. van een zoon van de pachter. Zij zouden daarover gaarne de opvatting van de Regering vernemen.

Van verschillende andere zijden achtte men de regeling van artikel 47 onjuist. Hier wordt, zo merkte men op, aan de verpachter een nieuwe pachter opgedrongen. Indien de grondkamer goedkeurend beschikt, is dit een vorm van dwangpacht. Het recht om uit te maken wie eventueel de nieuwe pachter zou zijn, blijve aan de eigenaar.

### § 8. De schadeloosstelling van de pachter bij onteigening en bij niet-verlenging en tussentiidse ontbinding van de pachtvereenkomst

(Artikelen 46, 49 en 175)

Vele leden beschouwden de ten deze voorgestelde regelingen voorshands als een aanzienlijke verbetering. Zij wensten zich echter hun eindoordeel daaromtrent voor te behouden totdat de inhoud van de aangekondigde nieuwe Ruimtetwet en de plaats, die daarin de uitbreidingsplannen zullen krijgen, bekend zal zijn. Overigens vroegen deze leden zich af of de gedachte schadevergoedingsregeling wel voldoende is afgestemd op het inmiddels ingediende wetsontwerp betreffende de vervallenverklaring van het verveemdingsbesluit niet-landbouwgronden, enz. (3939). Hetgeen op blz. 29, tweede kolom, van de Memorie van Toelichting wordt opgemerkt, had ten deze bij de hier aan het woord zijnde leden enige twijfel gewekt, daar enkele passages een geheel andere geest ademen dan de toelichting op het zoëven genoemde wetsontwerp.

Deze leden zouden de beperking, vervat in het derde lid van artikel 49, alleen willen doen gelden voor nieuwe pachters, die na het van kracht worden van het bestemmingsplan het gepachte in gebruik nemen, met uitzondering uiteraard van de kinderen, echtgenoot, enz. van de zittende pachter. Dit schijnt ook de bedoeling van de Regering. Zou echter een zittende pachter te goeder trouw na het zoëven genoemde tijdstip een nieuwe overeenkomst met zijn verpachter aangaan, hetgeen gebruikelijk is, dan verliest hij zijn recht op vergoeding van de verlengingsmogelijkheid. Naar de mening van deze leden zou dit te voorkomen zijn door in het derde lid de woorden „indien de pachtovereenkomst is aangegaan” te vervangen door „indien de pachtverhouding is aangevangen”. Een zelfde wijziging ware dan in het vierde lid van artikel 49 aan te brengen. De hierbedoelde leden zouden hierover gaarne de zienswijze van de Regering vernemen.

Andere leden achtten de regeling van artikel 46 eveneens alleszins gerechtvaardigd. Het schijnt de bedoeling te zijn — zo merkten zij daarbij op — de volkomen zakelijke, maar voor de pachters zeer kwalijke methoden, die thans wel worden toegepast om, zonder ook maar enige vergoeding te betalen, van de pachters af te komen, hiermede te ondervangen. Zij vreesden echter, dat het enige effect zal zijn, dat de particuliere eigenaar, indien hij zijn goed wil bestemmen voor niet tot de landbouw betrekkelijke doeleinden, zijn pachter(s) in het algemeen schadeloos zal moeten stellen, doch dat b.v. gemeenten zich aan die verplichting in vele gevallen kunnen onttrekken. Ondanks de uitvoerige omschrijvingen zal deze nieuwe regeling daarom vermoedelijk voor de pachters weinig tastbare resultaten opleveren.

Ook vele weer andere leden konden de bedoeling van de nieuwe regeling om de pachters, die door stadsuitbreiding e.d. gedupeerd worden, schadeloos te stellen, toejuichen, maar zij achtten het niet juist, dat deze verplichting tot schadevergoeding ook wordt opgelegd aan de particuliere verpachter, die na afloop van de pachttermijn het land zelf wil gebruiken voor een niet-agrarisch doel. Als de verpachter het goed voor land- of tuinbouw wil gebruiken, geldt deze verplichting niet. Het kwam deze leden voor, dat het opleggen van een dergelijke plicht tot schadevergoeding een ontoelaatbare aantasting van het eigendomsrecht van de particuliere verpachter betekent.

Sommige leden, die met de gedachte van schadeloosstelling van harte instemden, waren echter van oordeel dat van volledige vergoeding niet gesproken kan worden, indien deze niet in de vorm van het verstrekken van grond bestaat. De grond is immers het middel van bestaan voor de getroffensten. Daar de Pachtwet de uitgesproken bedoeling heeft de pachters te beschermen, zou in het bijzonder bij inbeslagneming voor militaire doeleinden schadevergoeding in de vorm van grond het billijkst zijn. Verschillende grote gemeenten doen dit — naar deze leden meenden te weten — reeds zoveel mogelijk, wanneer cultuurgrond gebruikt wordt voor uitbreidingsplannen, en het Rijk zou dit in ieder geval kunnen doen.

#### § 9. *Indeplaatsstelling na overlijden* (artikel 51)

Artikel 51 voert beëindiging van de pachtovereenkomst in één jaar na het overlijden van de pachter. De bedoeling is, aldus vele leden, daardoor de landbouwkundige toetsing van artikel 5 mogelijk te maken. Dit is echter naar de mening van deze leden beslist geen voldoende reden om af te wijken van de regeling van het Pachtbesluit, die ingeburgerd is en goed voldoet. Weliswaar kunnen de erfgenamen ook in het voorgestelde systeem indeplaatsstelling vragen, maar het is zeer te vrezen, dat dit niet zelden achterwege blijft, hetgeen beëindiging van de pachtovereenkomst zonder meer of het ontstaan van een mondelinge pachtovereenkomst tot ongewenst gevolg zou hebben. Ook voor dit geval ware de verpachter het recht toe te kennen om indeplaatsstelling voor bepaalde erfgenamen van de overleden pachter te verzoeken.

#### § 10. *Rechtspraak en uitvoering* (artikel 69 e.v.)

Algemeen kon men ermee instemmen, dat het voorstel van de commissie-Van den Bergh om de pachtkamers op te heffen

en de rechtspraak in pachtzaken op te dragen aan de grondkamers-nieuwe stijl, door de Regering niet is overgenomen, evenmin als het in verband daarmee nieuwontworpen procesrecht. Ofschoon vele leden het op zich zelf wel betreurden, dat de dualiteit grondkamer—pachtkamer gehandhaafd blijft, tot ongerief van de justitiabelen, meenden zij toch te moeten zwichten voor de praktische bezwaren, in de Memorie van Toelichting aangevoerd tegen de grondkamer als rechtsprekend lichaam buiten het verband der rechterlijke macht. Zij spraken de wenselijkheid uit van een zodanige samenwerking tussen grond- en pachtkamer, dat een bij de verkeerde instantie aangebrachte zaak automatisch op de juiste plaats komt. Kan dit niet door een wettelijk voorschrift bereikt worden?

Verscheidene leden merkten ten aanzien van de voorgestelde procedurevoorschriften in het algemeen op, dat het ontwerp hier hun inziens te veel in details treedt, waardoor gevreesd moet worden, dat grond- en pachtkamers al te zeer in een doelmatige behandeling der zaken gehinderd zullen worden.

De hier aan het woord zijnde leden waren van oordeel, dat terecht één grondkamer per provincie zal worden behouden. Zij opperden daarentegen twijfel aan de juistheid van het voorstel om 62 pachtkamers te handhaven. Zou het geen overweging verdienen — zo vroegen zij zich af — te komen tot één pachtkamer bij elke arrondissementsrechtbank in plaats van bij elk kantongerechtheid? De pachtkamer zou dan uit vijf leden kunnen bestaan, nl. drie leden, die tot de rechterlijke macht behoren, en twee deskundige bijzitters. Men zou dan veel minder bijzitters nodig hebben en zich van de beste krachten kunnen voorzien. Deze samenstelling zou naar de mening van deze leden mede de voorkeur verdienen boven de huidige (één jurist en twee „leken”), omdat dan de meerderheid uit juristen bestaat, hetgeen van belang is nu bij de pachtkamers toch in hoofdzaak juridische kwesties aan de orde zullen komen.

Om de wens van deze leden te kunnen beoordelen, stelden vele andere leden de vraag, hoe groot het aantal zaken is, dat gemiddeld per jaar en per pachtkamer wordt behandeld.

Wat de grondkamers betreft, was men algemeen de opvatting toegedaan, dat de eis, volgens welke zowel de voorzitter en zijn plaatsvervanger als de secretaris en diens vervanger jurist moeten zijn, te ver gaat en ondoelmatig is. Nu alle juridische bevoegdheden in beginsel aan de grondkamers worden ontnomen, lijkt het in ieder geval voldoende, indien of de voorzitter of de secretaris jurist is. Men wilde gaarne van de Regering vernemen, of de grondkamers in haar huidige samenstelling zo weinig hebben voldaan, dat zij een herziening van de bestaande regeling in de voorgestelde zin geboden of in ieder geval wenselijk acht.

Vele leden merkten op, dat, waar de grondkamer een belangrijk landbouwpoliteik lichaam is, het voor de hand liggend lijkt om de gewestelijke raad van het Landbouwschap en het College van Gedeputeerde Staten een aanbeveling voor de benoeming van leden te doen opmaken. Dit zou de voorkeur verdienen boven de voorgestelde regeling, waarbij dit door de grondkamers zelf geschiedt.

Door verschillende leden werd nog de vraag gesteld, waarom de Regering enerzijds voorstelt het aantal leden van de grondkamers te beperken tot ten hoogste twaalf, behalve de voorzitter, terwijl zij anderzijds de mogelijkheid wil openen om per provincie meer dan één grondkamer in te stellen. Zowel het een als het ander ontmoette bij deze leden ernstige bedenking.

Waarom — zo vroegen deze en andere leden voorts — is voor de grondkamers de status van publiekrechtelijk lichaam met rechtspersoonlijkheid niet behouden? Dit had hen te meer verwonderd, omdat huns inziens toch niet ontkend kan worden, dat de regeling van het Pachtbesluit (artikel 47) goed heeft gewerkt. Welke overwegingen hebben tot dit novum aanleiding gegeven?

De verdeling van de taak tussen de grondkamers en pachtkamers, zoals deze door de Regering is voorgesteld en waarbij aan de pachtkamers de rechtsprekende en aan de grondkamers de meer administratieve en technische taken zijn toegedacht, achtten zeer vele leden in haar uitwerking niet geheel zoals zij wezen moet. Als voorbeeld van bevoegdheden, welke ten on-

rechte aan de pachtkamers zijn toegedacht, noemde men de tussentijdse wijziging van de pacht prijs op verzoek van de verpachter bij buitengewone werken. De beslissing hierover wordt nu opgedragen aan de pachtkamer, terwijl alles, wat verder op de pacht prijs betrekking heeft, door de grondkamer wordt behandeld. Evenzeer werd het onjuist geacht, de schriftelijke vastlegging van mondelinge pachtvereenkomsten te doen geschieden door de pachtkamer; deze vastgelegde overeenkomsten moeten toch getoetst worden, een taak, die aan de grondkamer is opgedragen. Welke overwegingen hebben er toe geleid, zo vroegen de hierbedoelde leden, hier niet de regeling te handhaven, welke in het Pachtbesluit is neergelegd en die, voorzover hun bekend, goed heeft voldaan. Thans wekt de Regering de indruk, dat zij de invloedssfeer van de grondkamers zoveel mogelijk heeft beoogd te beperken en daartegenover die van de pachtkamers heeft willen uitbreiden.

Voor het overige werd ten aanzien van dit punt verwezen naar de bespreking der artikelen.

Vele leden vroegen zich af, welke gevaren de Regering aanwezig acht, wanneer zij (in artikel 74) ook aan de secretaris van de grondkamer verbiedt om ambtshalve inlichtingen te geven aan degenen, die daarom verzoeken. Aan een dergelijke adviesinstantie bestaat grote behoefte en men kon de noodzaak van dit voorschrift niet inzien, waar toch de secretaris geen lid van de grondkamer is en dus niet deelneemt aan de beslissing.

Tegen de bepaling, dat aan de leden en ambtenaren bij de kamers geheimhouding wordt opgelegd, bestond geen bezwaar. Daarnaast achtten sommige leden het echter noodzakelijk, dat er waarborgen in het leven worden geroepen voor publikatie van alle beslissingen met inbegrip van toelichtingen en de rapporten. Het publiek moet zich over deze zaken een oordeel kunnen vormen en dit kan slechts, wanneer de openbaarheid niet alleen in theorie, maar vooral ook in feite gegarandeerd wordt.

Dat er geen andere appellinstantie is dan de Centrale Grondkamer en de pachtkamer bij het Hof in Arnhem, is naar de mening van deze leden niet bevredigend. Zij konden in deze kamers toch eigenlijk geen werkelijk hogere instantie zien. Zou de Regering niet bereid zijn te overwegen voor bepaalde beslissingen beroep op de Kroon mogelijk te maken, waardoor de Volksvertegenwoordiging tevens een zekere mogelijkheid van toezicht op de uitvoering der wet behoudt?

Van andere zijde werd betoogd, dat de mogelijkheid van beroep op de Kroon van beslissingen ener rechterlijke instantie, gelijk de Pachtkamer bij het gerechtshof is, een wel zeer verwerpelijke figuur zou zijn.

Vele leden hadden een bepaling gemist in de trant van artikel 58 van het Pachtbesluit, doch dan met weglating van het woord „nieuwe”. Het tegelijkertijd ter goedkeuring aan de grondkamer voorleggen van zowel de nieuwe als de bestaande pachtvereenkomsten in een bepaalde streek, zal het toetsen van de overeenkomsten zinvoller maken en de verbetering van het pacht prijsbeleid bevorderen.

### Artikelen

*Artikel 1, lid 1, onder b.* Blijkens 6° worden bosbouw en de teelt van griendhout niet onder „landbouw” begrepen. Men treft echter meermalen percelen bos of griend aan als onderdeel van een verpachte hoeve. In dergelijke gevallen zouden de genoemde uitzonderingen ertoe kunnen leiden, dat een effectieve beheersing van de tegenprestatie bemoeilijkt wordt. Gevraagd werd, of het daarom geen aanbeveling zou verdienen bosbouw en griendcultuur wel als tak van landbouw in de zin van de Pachtwet aan te merken, voor zover hiertoe grond in gebruik wordt gegeven in samenhang met een pachtvereenkomst.

Voorts rees de vraag, of het periodiek oogsten van rietgewas wel voldoende is om te spreken van de uitoefening van een tak van bodemcultuur.

In de praktijk hebben zich hieromtrent onder de werking van het Pachtbesluit moeilijkheden voorgedaan in verband met de bepaling van de pacht prijs.

*Onder c.* De nieuwe omschrijving van „hoeve” achtte men duidelijker dan die in het Pachtbesluit, in zoverre daarin thans tot uitdrukking komt, dat een gebouw verstrekt moet zijn voor landbouwoeieinden aler het in de zin der wet een hoeve is (althans indien onder „dienende tot” mag worden verstaan: verstrekt voor).

*Onder d.* Vele leden zouden de woorden „de landbouw” in deze definitie verwarren willen zien door „het landbouwbedrijf”.

Opgemerkt werd, dat onder de omschrijving ook valt de uitgifte van volkstuinten. Is dit inderdaad de bedoeling van de Regering?

Verscheidene leden wezen erop, dat ook in dit ontwerp de positie van zaaiklaar land niet duidelijk is geregeld. De jurisprudentie is, dat, zodra de grondverstrekker na het zaaiklaar opleveren nog werkzaamheden aan het gewas verricht, niet van pacht moet worden gesproken, maar van verkoop van toekomstig veldgewas.

Deze leden achtten het voorts een leemte, dat ten aanzien van overeenkomsten met een gemengd karakter, b.v. pacht en arbeidsovereenkomst, pacht en verkoop van veldgewas, pacht en kostovereenkomst, in het ontwerp geen regeling wordt gegeven, zodat slechts in de rechtspraak tot een decisie is te geraken. Het ware wenselijk, dat ongeval in een overeenkomst een ander element dan de pacht overheerst, deze niet onder de bepalingen van de Pachtwet zal vallen.

Andere leden merkten op, dat er in de praktijk van eigenaarszijde pogingen worden gedaan om door het aangaan van een z.g. maatschapscontract te ontkomen aan de bepalingen, geldend voor de pacht. In welke gevallen is naar de mening der Regering sprake van een „echte” maatschap en wanneer zal feitelijk pacht aangenomen moeten worden?

*Onder e.* Verschillende leden vroegen zich af, of het begrip „pleegkind” wel voldoende is beperkt en of niet een duurzame opvoeding als eigen kind van een bepaald levensjaar af en gedurende een bepaalde tijd moet worden verlangd, dan wel of geen aansluiting bij de Pleegkinderenwet behoort te worden gezocht.

Andere leden vroegen waarom ook de stiefkinderen niet worden genoemd.

*Artikel 1, lid 2.* Welke betekenis heeft hier het woord „tegelijkertijd”? En is het niet juist de woorden „worden gepacht” te vervangen door: in pacht worden gebruikt?

*Artikel 1, lid 3.* Welke betekenis moet gehecht worden aan de woorden „welke geen deel uitmaken van een hoeve”? Slaat dit op de toestand vóór de verpachting of moet het gelezen worden als: geen deel gaan uitmaken van een hoeve? De eerste opvatting zou tot gevolg hebben, dat niet voorzien is in het geval, dat een gebouw, wel onderdeel van een hoeve, voor de uitoefening van de landbouw in gebruik wordt verstrekt. In de tweede opvatting zou de onderhavige bepaling wel een zeer beperkte betekenis hebben. Zou het daarom niet juist zijn de woorden „doch geen deel uitmaken van een hoeve” te vervangen door: en behoudens het bepaalde in het tweede lid afzonderlijk verpacht worden?

*Artikel 3.* Verwezen moge worden naar § 2.

*Artikel 3, lid 2.* Is de Minister bereid toe te zeggen, dat een eventueel verzoek om advies vergezeld zal gaan van door de afdeling Grond- en Pachtzaken van het Ministerie van Landbouw, Visserij en Voedselvoorziening verzamelde gegevens omtrent de bedrijfsuitkomsten der groepen van typebedrijven?

Andere leden zouden door het L.E.I. verzamelde gegevens van meer nut achten.

*Artikel 3, lid 3.* Afgezien van de inhoud werd ook de redactie van deze bepaling door vele leden niet bewonderd. Zonder in „ingewikkelde bedrijfseconomische omschrijvingen” (M. v. T., blz. 23) te vervallen, leek het hun noodzakelijk en mogelijk nauwkeuriger te preciseren. Het betreft hier de basisformule van het pacht prijsbeleid.



Verwezen werd voorts naar de opmerkingen, in de §§ 1 en 2 over deze bepaling weergegeven.

*Artikel 4, lid 1.* Het alleen noemen van maximum en z.g. modale prijzen heeft — aldus vele leden — een verhogend effect. Het is gewenst, dat ook de laagste prijzen worden genoemd.

Welke normen zullen richtsnoer zijn voor de Centrale Grondkamer, de landelijke of de regionale?

*Artikel 5.* Verwezen zij naar de §§ 2 en 3.

*Artikel 5, lid 1.* Is de term „tenzij de overeenkomst zou leiden tot” (onder c) niet voor tweeërlei uitleg vatbaar? Daar het hier een sleutelbegrip betreft, dient misverstand uitgesloten te worden. Welke ervaringen zijn verkregen met ditzelfde begrip bij de toepassing van de Wet op de vervreemding van landbouwgronden?

Gevraagd werd, of het onder d gestelde naast de geconcretiseerde normen, die onder a, b en c reeds zijn gegeven, nog wel veel zin heeft.

*Artikel 5, lid 2.* Kan de Regering enkele voorbeelden geven van bijzondere omstandigheden?

*Artikel 5, lid 3.* Achter d (tweede regel) dient een komma geplaatst te worden.

*Artikel 5, lid 5.* Waarom wordt hier ook de beëindiging van een pachtovereenkomst genoemd?

*Artikel 7.* Verwezen moge worden naar § 4.

*Artikel 7, lid 1.* Vele leden zouden de mogelijkheid van voortoetsing ook voor wijziging en verlenging van een pachtovereenkomst geschapen willen zien.

Enkele leden hadden tegen de voortoetsing van de pacht-prijs bezwaar.

*Artikel 7, lid 3.* Opgemerkt werd, dat de termijn van twee maanden in de praktijk dikwijls te kort zal blijken. Deze termijn ware b.v. tot zes maanden te verlengen.

*Artikel 8, lid 1.* Ook de hier genoemde termijn van twee maanden werd te kort geacht, met name wanneer zich bijzondere gevallen voordoen, zoals ruilverkaveling of overlijden van een pachter of diens echtgenote ten tijde van de vernieuwing of wijziging van een pachtovereenkomst. Voor verlenging van deze termijn bestaat te meer reden nu de rechtsgevolgen, welke aan niet-tijdige inzending zijn verbonden, zo ingrijpend zijn.

*Artikelen 8—11.* Vele leden vroegen, of een verscherpte controle niet zeer gewenst is, gelet op het plaatselijk nog grote aantal mondelinge overeenkomsten.

Zeer vele andere leden waren van de noodzaak van zulk een controle niet overtuigd.

*Artikel 10, lid 2.* Verwezen zij naar de opmerking bij artikel 8, lid 1.

*Artikel 11.* Verscheidene leden achtten dit een zonderling artikel. Eerst legt de pachtkamer vast wat mondeling is overeengekomen, daarna moet de grondkamer gaan toetsen. De gehele schriftelijke vastlegging en goedkeuring behoort naar de mening van deze leden bij één instantie.

*Artikel 12.* Verwezen moge worden naar § 5.

*Artikel 12, lid 4.* Naar de mening van verschillende leden behoort de grondkamer de bevoegdheid te hebben aan de goedkeuring tot verpachting voor kortere duur bepaalde voorwaarden te verbinden. Dit systeem vindt ook thans toepassing en heeft — aldus deze leden — zeer goed voldaan. Zij konden daarom niet inzien, waarom hierin verandering moet worden gebracht.

Gevraagd werd, wie, behalve de in de toelichting reeds genoemden, onder „derden” moeten worden verstaan.

Vele leden achtten het gewenst, dat de gronden, waarop beslist is, in de overeenkomst worden opgenomen.

Andere leden zagen het belang daarvan niet in.

*Artikel 12, lid 5.* Zeer vele leden, die — zoals zij bij de algemene beschouwingen reeds hadden uiteengezet — bezwaar hadden tegen de mogelijkheid van verlenging van pachtovereenkomsten van kortere duur, waren van oordeel, dat dit lid behoort te vervallen.

Enige leden onderschreven deze gedachte in zoverre, dat verlenging althans niet mogelijk moet zijn voor overeenkomsten, die korter dan drie jaar duren.

*Artikel 13.* Verschillende leden waren van oordeel, dat een wisselende pachtprestatie, uitgedrukt in hoeveelheden agrarische produkten, mogelijk moet blijven.

Vele andere leden drongen daarentegen op schrapping van de leden 3 en 4 aan.

*Artikel 14.* Het komt voor, dat een pachter met toestemming van de verpachter, doch zonder een extra-vergoeding te behoeven te betalen, een gebouw op het gepachte sticht. Het lijkt in dat geval billijk, dat de grond- en andere lasten voor gebouwd, welke aan de verpachter worden opgelegd, door de pachter worden terugbetaald. Deze kunnen nl. niet in de pacht worden verdisconteerd, indien deze reeds gelijk is aan de maximaal toegestane pacht. Voor deze gevallen ware een mogelijkheid van uitzondering te scheppen.

*Artikel 15.* Verschillende leden zouden het juist achten de termijnen te laten vervallen en daartegenover aan de pachter een matigingsrecht toe te kennen.

*Artikel 16, lid 1.* Aan het slot van deze bepaling ware te spreken van „de pachter (die) buiten zijn schuld het genot van het gepachte geheel of gedeeltelijk heeft moeten missen”.

*Artikel 17, lid 1.* Bepleit werd achter de woorden „door publiekrechtelijke lichamen” in te voegen: „of krachtens de wet”. Hierdoor zou bereikt worden, dat deze bepaling met name ook op de ruilverkavelingsrente van toepassing wordt.

Welke betekenis hebben de woorden „dan bij het aangaan van de overeenkomst te verwachten was”? Kunnen deze niet vervallen?

Kan de Regering enkele voorbeelden noemen van „buitengewone werken”?

*Artikel 18.* Verschillende leden achtten het niet juist, dat de aanspraak op de hierbedoelde pachtverhoging wordt beperkt tot een jaar of een seizoen. De kosten van de verbetering kunnen hoog zijn en voor de pachter een blijvend voordeel betekenen. Voorts dient de verpachter ook aanspraak op verhoging te hebben, indien hij de verbetering met subsidie (derhalve niet geheel „voor eigen rekening”) heeft uitgevoerd, zo meenden deze leden.

Enkele leden wilden deze mogelijkheid laten vervallen. Eventueel kan bij de eerstvolgende herziening rekening worden gehouden met hetgeen is geschied.

Andere leden zouden tegen het schrappen van artikel 18 bezwaar hebben.

*Artikel 19, lid 1.* Het overleg tussen partijen, dat in artikel 38, lid 1, van het Pachtbesluit was voorgeschreven, is hier vervallen. De vraag rees, of dit wel bevorderlijk zal zijn voor de goede verhoudingen.

Sommige leden bepleitten in het belang van de pachter een langere termijn dan drie jaren voor de periodieke herziening. Zij dachten aan b.v. zes jaar.

Vele weer andere leden bepleitten wijziging van de voorgestelde bepaling in deze zin, dat beide partijen na ten minste drie jaar wijziging kunnen vragen. Nu is het zo, dat men, indien men in het derde jaar geen wijziging verzoekt, weer drie jaar moet wachten. De bepaling zou b.v. als volgt kunnen luiden: Na het verstrijken van een pachtperiode van ten minste drie jaren, waarin geen wijziging van de pachtprestatie heeft

plaatsgevonden, kan, na gepleegd overleg, de partij, die herziening wenst, aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. In lid 3 ware dan te lezen „het komende pachtjaar” in plaats van „de nieuwe driejarige periode”.

*Artikel 19, lid 2.* Vele leden zouden de woorden „indien dit door de goede trouw wordt gevorderd” vervangen willen zien door: tenzij de goede trouw zich daartegen verzet.

*Artikel 26, lid 2.* Het werd door verschillende leden juist geacht, de competentie hier niet in handen van de pachtkamer, maar van de grondkamer te leggen, in overeenstemming met de bestaande toestand. Het betreft hier immers een materie, die in het economische vlak ligt.

De termijn van veertien dagen werd, zeker onder de tegenwoordige omstandigheden, te kort geacht. Deze ware te stellen op b.v. twee maanden.

*Artikel 29.* Vele leden hadden tegen invoering van de verplichting tot wederopbouw geen bezwaar, voor zover althans de opstellen op redelijke voorwaarden tegen brand- of stormschade verzekerd kunnen worden en herbouw noodzakelijk is voor een rationele uitoefening van het bedrijf.

In zijn algemeenheid is het hier gegeven voorschrift daarom te bezwaarlijk voor de verpachter. Wel biedt het derde lid de mogelijkheid, op grond van bijzondere omstandigheden, van de verplichting ontheven te worden, maar de verpachter is daarbij afhankelijk van het oordeel van de pachtrechter achteraf. Ontheffing moet reeds mogelijk zijn vóór het aangaan van de pachtvereenkomst, indien te voorzien is, dat de eis in redelijkheid niet te handhaven is.

Enkele leden waren van oordeel, dat de verplichting tot wederopbouw niet behoort te gelden, indien de pacht bij de overeenkomst alle kosten van verzekering voor zijn rekening heeft genomen.

Andere leden zouden gaarne worden ingelicht omtrent de vermeende moeilijkheden van verzekering tegen brand- en stormschade. Overigens waren zij van mening, dat, blijkens de tekst van het tweede lid, de verpachter niet tot herbouw verplicht is, indien verzekering op redelijke voorwaarden onmogelijk was.

Gevraagd werd voorts, hoe de pacht volledige zekerheid verkrijgt, dat het bedrijf tegen herbouwwaarde verzekerd is of de eigenaar in staat is zijn herbouwplicht na te komen. Kan niet voorgeschreven worden, dat bij de overeenkomst ook de verzekeringspolis wordt overgelegd en getoetst door de grondkamer?

Verskillende leden achtten de bepaling, dat de pacht gemachtigd kan worden op kosten van de verpachter een aanvullende verzekering te sluiten, niet zonder bedenking. Aan de verpachter ware desverlangd in ieder geval de bevoegdheid toe te kennen, de pacht aanwijzing te geven omtrent de maatschappij, waarbij, en het bedrag, tot hetwelk hij mag verzekeren. De pachtkamer (waarom niet de grondkamer?) dient dus naar de mening van deze leden de toestemming onder bepaalde voorwaarden te kunnen verlenen.

Sommige leden was het opgevallen, dat in geval van overstroming of oorlogsmolest geen herbouwplicht geldt. Volgt hieruit, dat in dergelijke gevallen het Rijk de herbouwplicht op zich neemt? Zo ja, kan dit dan niet in de wet tot uitdrukking worden gebracht?

*Artikel 30, lid 2.* Enkele leden achtten deze bepaling overbodig en zagen er een nodeloze belemmering in van de uitoefening van het eigendomsrecht van de verpachter.

*Artikel 32, lid 2.* Deze regeling, waarbij de pachtkamer tegen de wil van de verpachter tijdelijk onderverpachting kan toestaan, tast naar de mening van zeer vele leden het recht van de verpachter om zijn pacht zelf te kiezen, meer aan dan nodig is. Men was van oordeel, dat dit lid gevoelig kan vervallen.

Andere leden stelden op behoud van dit lid prijs.

Van weer andere zijde werd gevraagd of het niet juist zou zijn, in plaats van de woorden „te gebruiken” te lezen: op behoorlijke wijze te exploiteren.

*Artikel 35.* Verwezen zij naar § 6 en naar de opmerkingen van enkele leden, weergegeven in § 1.

*Artikel 36.* Verwezen zij naar § 6 en voorts naar de opmerking bij artikel 12, lid 5.

*Artikel 37.* Het leek verschillende leden gewenst te bepalen, dat de pachtkamer het verzoek om verlenging ook zal afwijzen, indien de verpachter wel bereid is een nieuwe overeenkomst aan te gaan, waarvan de inhoud door de pachtkamer redelijk wordt geacht en waaraan de grondkamer haar goedkeuring hecht, doch welke de pacht niet bereid is te accepteren.

Andere leden zouden tegen een zodanige wijziging bezwaar hebben, omdat de pachtkamer dan de pachtvoorwaarden zou opstellen, een taak, die bij de grondkamer behoort. Het is ook overbodig, omdat de verpachter wijziging van de pachtvoorwaarden bij de grondkamer kan aanvragen.

Ten slotte moge worden verwezen naar de opmerkingen over dit artikel in § 1 weergegeven.

*Artikel 38.* Sommige leden vreesden, dat deze bepaling, als gevolg van de vaagheid van de begrippen „zoals het een goed pacht betaamt” enz. de deur zal openen tot allerlei willekeur jegens de pacht. Zelfs zal de verpachter een „onbetamelijk” optreden van de pacht kunnen uitlokken om dan langs de hier geboden weg tot beëindiging van de pachtvereenkomst te komen. De hierbedoelde leden drongen dan ook op schrapping van dit artikel aan.

*Artikel 39.* Tal van leden vroegen zich af, of de mogelijkheid om verlenging te weigeren ook niet aanwezig dient te zijn, ingeval de verpachter zijn grond aan een derde kan verpachten ten behoeve van de uitoefening van een andere, intensievere, tak van bodemcultuur, voor zover zulks in overeenstemming is met de algemene belangen van de landbouw. Een dergelijk voorstel is — naar men opmerkte — ook vervat in het rapport van de Commissie Bodemegaliseringsfonds (z.g. Commissie-Vondeling). Aan de eigenaar van een verpacht perceel grasland, dat geschikt is om in tuinland of boomgaard te worden omgezet, moet niet voorgoed de gelegenheid worden ontnomen tot die omzetting over te gaan, zo meenden de hier aan het woord zijnde leden.

Vele andere leden sloten zich hierbij aan, doch verbonden aan deze mogelijkheid dezelfde condities als in § 6 genoemd met betrekking tot het bepaalde in artikel 42.

Gevraagd werd of uit de laatste zin van het artikel niet ten onrechte geconcludeerd zou kunnen worden, dat, ingeval er geen uitbreidings- of wederopbouwplan is, de bestemming ook niet geacht wordt in overeenstemming met het algemeen belang te zijn.

Het was sommige leden opgevallen, dat in de laatste zin niet wordt gesproken van militaire doeleinden.

*Artikel 40, lid 1.* Wat zijn aanverwanten in de rechte nederdalende lijn (over wie ook gesproken wordt in de artikelen 41, 47 en 51)?

Het woord „leden” in de tweede regel moet vervangen worden door: lid.

*Artikel 40, lid 2.* Is het niet duidelijker de woorden „voor de verpachter, voor zijn echtgenoot, voor zijn bloed- of aanverwant of voor zijn pleegkind” te vervangen door „voor de in het eerste lid bedoelde personen”?

*Artikel 42.* Verwezen zij naar § 6.

*Artikel 42, lid 2.* De termijn van één jaar werd door tal van leden te kort geacht om te kunnen concluderen, dat inderdaad op onjuiste gronden de pachtvereenkomst werd beëindigd.

*Artikel 42, lid 3.* Sommige leden zouden het juist achten indien de bevoegdheid, die hier aan de pachtkamer wordt gegeven, werd omgezet in een verplichting.

*Artikel 43, lid 1.* In verband met het toepasselijk verklaren van het vijfde lid van artikel 12 werd verwezen naar de daarbij gemaakte opmerking.

*Artikel 46.* Verwezen zij naar de opmerkingen over dit artikel, weergegeven in § 8.

Het werd redelijk geacht, dit artikel alleen toe te passen voor pachtovereenkomsten, die na het in werking treden van de wet zijn aangegaan.

*Artikel 46, lid 2.* De woorden „de pachtovereenkomst is aangegaan” waren te vervangen door „de pachtverhouding is aangevangen”, zoals in § 8 met betrekking tot artikel 49, lid 3, reeds werd betoogd.

*Artikel 47.* Verwezen moge worden naar de opmerkingen, weergegeven in §§ 1 en 7.

*Artikel 47, lid 5.* Wat moet verstaan worden onder „volgende waarborgen voor een behoorlijke bedrijfsvoering”?

Behoort de grondkamer het verzoek niet eveneens af te wijzen, indien door aanstelling van een bedrijfsleider in een behoorlijke bedrijfsvoering is voorzien?

*Artikel 47, lid 6.* Sommige leden achtten deze bepaling niet zonder gevaar. Zij scheidt h.i. ten onrechte de mogelijkheid, dat nog eens extra tussentijdse wijzigingen worden aangebracht, die bij het voortduren van een overeenkomst niet zouden plaats vinden. De hier aan het woord zijnde leden drongen dan ook op schrapping van dit lid aan.

*Artikel 47, lid 8.* Wat zijn „zodanige voorwaarden, als zij (de grondkamer) in het belang van de verpachter noodzakelijk oordeelt”?

*Artikel 48, lid 1.* Ook hier was het opgevallen, dat niet gesproken wordt van militaire doeleinden, evenmin als in het derde en vierde lid van artikel 49.

*Artikel 49.* Verwezen zij naar § 8.

*Artikel 49, lid 1.* Naar de mening van verschillende leden zou het juist zijn te bepalen, dat de pachter schadeloos wordt gesteld over de nog niet verstreken duur van de lopende overeenkomst.

Enkele leden vroegen, waarom hier een verplichting tot schadeloosstelling wordt opgelegd, terwijl toch door de ontbinding van de pachtovereenkomst het algemeen belang wordt gediend.

*Artikel 49, lid 3.* Evenals in artikel 46, lid 2, verdient het ook hier aanbeveling niet te spreken van „indien de pachtovereenkomst is aangegaan”, maar van „indien de pachtverhouding is aangevangen”, zoals in § 8 reeds werd betoogd.

*Artikel 49, lid 4.* Verwezen zij naar de zo juist weergegeven opmerking over lid 3.

*Artikel 51.* Verwezen zij naar § 9.

*Artikel 51, lid 2.* Verschillende leden zagen hierin een vorm van dwangpacht. Zij zouden het wenselijk achten, dat de bepaling in dier voege werd gewijzigd, dat de echtgenoot, kinderen, pleegkinderen of medepachters het bedrijf kunnen voortzetten tot het aflopen van de pachttermijn, waarna dan aan de erfgenamen etc. de gelegenheid wordt geboden te verzoeken als pachter te mogen optreden. De verpachter is dan vrij, wie hij op zijn goed zal plaatsen; zijn de verhoudingen goed, dan zal dit wel een erfgenaam zijn.

*Artikel 51, lid 3.* Wat gebeurt er aan het einde van het eerstvolgend pachtjaar na de dood van de pachter, indien de

erfgenamen niet binnen de voorgeschreven termijn indeplaatsstelling hebben verzocht? Kan de verpachter de erfgenamen dan zonder meer verwijderen? En wat zijn de gevolgen, indien de verpachter (wat gewoonlijk wel het geval zal zijn) geen gebruik maakt van zijn recht? Er ontstaat dan — naar zeer vele leden opmerkten — een mondelinge pacht, met alle kwalijke gevolgen, die daaraan verbonden zijn. Ware het niet beter geweest de regeling, die vervat is in artikel 33 van het Pachtbesluit, eenvoudig over te nemen?

Wel zouden een aantal van deze leden dan de correctie aangebracht willen zien, dat niet alle erfgenamen het verzoek tot indeplaatsstelling kunnen indienen, maar alleen degenen, die thans in het ontwerp genoemd worden.

Voorts werd gevraagd, of het niet juist zou zijn de pachtkamer op het verzoek te doen beslissen, aangezien deze taak niet tot de administratieve uitvoering van de wet behoort, maar veeleer op het terrein van de rechtspraak ligt.

Ten slotte merkten vele leden op, verre de voorkeur te geven aan het huidige artikel 33 van het Pachtbesluit boven het hier voorgestelde.

*Artikel 51, lid 6.* Vele leden achtten de herhaalde toetsing onnodig. Andere leden daarentegen stelden op behoud van de voorgestelde regeling prijs.

*Artikel 51, leden 7 en 10.* Verwezen zij naar de vragen bij artikel 47, lid 5 en lid 8.

*Artikel 53, lid 2.* Kunnen de woorden „op zijn verzoek” niet vervallen?

*Artikel 53, lid 3.* Enkele leden vroegen zich af, of het gerechtvaardigd is de veroordeling tot schadevergoeding te binden aan de vaag omschreven voorwaarde, dat „daartoe termen zijn”.

*Artikel 54.* Vele leden waren van gevoelen, dat ook afwijking van artikel 29 mogelijk moet zijn.

*Artikel 55, lid 2.* Hoe worden de besluiten van de grondkamer bekendgemaakt? Behoort de wijze van afkondiging niet in de wet te worden geregeld?

*Artikel 57.* Naar de mening van sommige leden dienen openbare verpachtingen geheel te worden afgeschaft. Er is daarmede huns inziens geen enkel belang gediend.

Gevraagd werd, welke voorwaarden, door de grondkamer te stellen, de Regering op het oog heeft.

*Artikel 59.* Wat is de rechtsgrond van het bestendigen van een bevoorrechte positie van openbare verpachters?

*Artikel 59, lid 1.* Verdient het geen aanbeveling de mogelijkheid te openen, dat ook bij verlenging van overeenkomsten, als hier bedoeld, de desbetreffende bedingen kunnen worden opgenomen?

Als de redenen tot beëindiging komen te vervallen, ligt het dan niet voor de hand de pachter in zijn oude positie te herstellen?

*Artikel 62.* Verschillende leden zouden de mogelijkheid om zetboeren aan te stellen afgeschaft willen zien. Het komt nu voor — zo merkten zij op —, dat de eigenaar, of ook wel de pachter, een goed inkomen geniet uit een bepaalde functie en de boerderij toch aanhoudt door middel van een zetboer, die gewoonlijk slechts iets meer aan loon ontvangt dan een arbeider. Deze leden achtten het uit een oogpunt van goed landgebruik niet meer dan billijk, dat aan pachters of eigenaars de eis wordt gesteld het bedrijf zelf te bewonen.

Andere leden kwam het gewenst voor duidelijk in de bepaling te doen uitkomen, dat zij niet geldt voor reeds in functie zijnde zetboeren.

*Artikelen 63—67.* Vele leden, die de regeling omtrent inscharing en gras- en hooiverkoop konden aanvaarden, vroegen de aandacht van de Regering voor het misbruik, dat van deze

mogelijkheden op grote schaal wordt gemaakt, vooral in de vorm van exorbitante vergoedingen. Kan daartegen niet krachtiger worden opgetreden?

Vele andere leden verklaarden zich voorstanders van landgebruik door vaste gebruikers; eerst dan toch is een doelmatige behandeling van het land te verwachten. Periodieke jaarlijkse inscharingen en gras- en hooiverpachtingen dienen dan ook naar het oordeel van deze leden op korte termijn geheel verboden te worden.

Weer andere leden wensten zich tegen een dergelijk verbod te verzetten, met name in verband met het bestaan van gronden, aanwassen b.v., die moeilijk verpacht kunnen worden en waarvoor de inscharing etc. een bruikbare onlossing betekent. Ook dachten deze leden aan de kleine zandboeren, voor wie het inscharen een belangrijk onderdeel van het bedrijf betekent, omdat er te weinig weiland is.

*Artikel 63, lid 1.* Vele leden zouden de regeling willen omkeren in dier voege, dat inscharing enz. toegelaten is, behalve in die gebieden, ten aanzien waarvan de grondkamer een verbod noodzakelijk oordeelt.

*Artikel 63, lid 3.* Welke voorwaarden heeft de Regering hier op het oog?

*Artikel 64, lid 1.* Verschillende leden zouden het een verbetering achten, indien de grondkamer inzake het aangaan van een overeenkomst tot verkoop van gras of hooi anders dan per gewicht, of tot inscharing van vee, in overleg zou moeten treden met de aangever, indien deze laatste daartoe de wens kenbaar zou maken.

Voorts zij verwezen naar de opmerking bij artikel 55.

*Artikel 65.* De leden, die bezwaar hadden tegen de mogelijkheid van periodieke inscharingen etc. (zie bij artikelen 63—67), drongen op schrapping van dit artikel aan.

Andere leden zouden de mogelijkheid geonend willen zien achteraf de schaarprizen vast te stellen. Zij verzetten zich voorts met nadruk tegen de gedachte om periodieke inscharingen onmogelijk te maken. Deze voorzien ten eerste in een bepaalde agrarische behoefte.

*Artikel 67.* Sommige leden vestigden de aandacht op de vaak gehoorde klachten, dat de naweiden voor hoge prijzen verpacht worden, zodat het voor kleine boeren vaak niet te betalen is. Dienen daartegen geen bepalingen in het leven te worden geroepen?

*Artikel 68, lid 2.* Is deze bepaling wel in overeenstemming met de artikelen 29—40 van het Tarief van justitiekosten en salarissen in burgerlijke zaken?

*Artikel 70.* Verwezen moge worden naar § 10.

*Artikel 70, lid 3.* Verschillende leden achtten het onjuist, dat de secretaris bij ontstentenis van de voorzitter of diens plaatsvervanger als voorzitter optreedt. In een dergelijk geval ware het oudste aanwezige lid met het voorzitterschap te belasten.

*Artikel 71.* Verwezen zij naar § 10.

*Artikel 71, lid 4.* Deze bepaling doet nog denken aan de oorspronkelijke opzet van de Pachtwet, toen t.a.v. de prijs meer bemiddelend dan „rechtsprekend” werd opgetreden. Nu het accent meer op een wetenschappelijk en politiek verantwoorde beslissing komt te liggen, achtten vele leden het streven naar dit evenwicht uit de tijd.

Andere leden stelden op handhaving van deze bepaling prijs.

*Artikel 71, lid 6.* Van verschillende zijden werd bepleit de leeftijd van 65 jaar, waarop de leden van de grondkamer moeten aftreden, te verhogen tot 70 jaar.

*Artikelen 72 en 74.* Verwezen zij naar § 10.

*Artikel 76, lid 1.* Verdient het geen aanbeveling dit lid zodanig te wijzigen, dat de grondkamer zitting houdt en beslist met de voorzitter en ten minste twee, althans een even aantal, leden?

*Artikel 77.* Zeer vele leden achtten het bepaaldelijk onjuist, iemand, die geen verantwoording draagt voor de beslissingen, het recht te verlenen de beraadslagingen in raadkamer bij te wonen.

*Artikel 79.* Verwezen moge worden naar § 10.

*Artikel 80.* Zijn twee deskundige leden wel voldoende?

*Artikel 82, lid 1.* Wie adviseert tot de benoeming?

*Artikel 83, lid 1.* Vele leden hadden met betrekking tot de Centrale Grondkamer een bepaling als in artikel 77 ten aanzien van de grondkamers node gemist.

De leden, die zich bij artikel 77 tegen de daar geboden mogelijkheid verzet hadden, achtten het van wijs beleid getuigend, dat een dergelijke bepaling hier niet is opgenomen.

*Artikel 85, lid 2.* Waarom wordt de voorzitter hier niet genoemd?

*Artikel 87, lid 1.* Waarom kan, evenals onder de werking van het Pachtbesluit, niet worden volstaan met inzending van één getekend exemplaar van de overeenkomst en twee afschriften? Dit heeft toch in de praktijk goed voldaan?

Waarom wordt in dit en volgende artikelen gesproken van „indiening bij de secretaris van de grondkamer” en niet van „indiening bij de grondkamer”?

*Artikel 91.* Is het niet beter hier aansluiting te zoeken bij artikel 146, lid 3?

*Artikel 92, lid 1.* Sommige leden waren van oordeel, dat het aan de objectiviteit ten goede zou komen, indien steeds twee deskundigen zouden worden aangewezen.

*Artikel 93, lid 1.* Bepleit werd dit voorschrift zodanig te wijzigen, dat alleen dan kennisgeving van de plaatselijke bezichtiging aan partijen plaats vindt, indien partijen of één van hen daartoe de wens bij de indiening van het verzoek te kennen hebben gegeven. De thans voorgestelde methode is voor de betrokken leden, resp. taxateurs van de grondkamers zeer bezwaarlijk uitvoerbaar.

*Artikel 100, lid 4.* Sommige leden bepleitten een verplichting tot het horen van meegebrachte getuigen, aangezien anders nodeloze kosten worden gemaakt.

Andere leden zouden zich om praktische redenen tegen deze gedachte willen verzetten.

*Artikel 105.* Sommige leden vroegen of het niet mogelijk is te bepalen, dat wraking kan geschieden, wanneer de leden, die met de behandeling belast zijn, onvoldoende waarborg bieden, dat zij noch het belang van de pachters, noch het belang van de verpachters zullen doen overwegen.

*Artikel 106, lid 1.* Ter wille van de rechtszekerheid werd door tal van leden de voorkeur gegeven aan een beroepstermijn van dertig dagen.

*Artikel 106, lid 3.* Gevraagd werd wat de reden is geweest de mogelijkheid van beroep uit te sluiten, indien de wijziging betrekking heeft op een verlaging van de pacht prijs met minder dan tien percent, terwijl dit vroeger vijftien percent was.

Vele leden stemden met het voorstel in, omdat voor de verpachter een verschil van tien percent een levenskwestie kan zijn. Wel kan de vraag rijzen, of ook een ontwerp-overeenkomst appellabel moet zijn.

Verschillende leden meenden, dat reeds bij een verlaging van vijf procent beroep mogelijk moet zijn.

*Artikel 110.* Waarom is het de bedoeling, dat de Minister slechts ten aanzien van gevallen, die principieel betekenis hebben

ben, in beroep kan gaan? Ter wille van een gelijke rechtsbedeling en van een met het algemeen belang strokende nationale grondpolitiek leek het vele leden zeer gewenst, dat de Minister ook in beleidszaken appel zal kunnen aantekenen.

*Artikel 114.* Kan deze bepaling er niet toe leiden, dat men met opzet het verzoek of de vordering bij de pachtkamer indient, omdat men verzuimde tijdig het verzoek of de vordering bij de grondkamer aanhangig te maken?

*Artikel 116, lid 4.* Sommige leden achten het gewenst, dat, alvorens tot de benoeming wordt overgegaan, aan organisaties van pachters en verpachters, benevens aan andere op agrarisch terrein werkzaam zijnde organisaties advies wordt gevraagd.

*Artikel 116, lid 6.* Met betrekking tot de leden van de pachtkamers werd een overeenkomstige opmerking gemaakt als bij artikel 71, lid 6, is weergegeven.

*Artikel 117, lid 3.* Is het nodig, deze oude bepaling te handhaven? Bij nadere beschouwing van haar ratio lijkt het doel voldoende bereikt, indien voorgeschreven zou worden, dat de zwagerschap ophoudt door de ontbinding van het huwelijk.

*Artikel 119.* Het woord „lid” in de tweede regel moet zijn „artikel”.

*Artikelen 125 en 128.* Verwezen zij naar § 10.

*Artikel 133.* Verwezen zij naar de opmerking bij artikel 110.

*Artikel 134.* Het valt niet in te zien — aldus verschillende leden —, waarom bij het pachtrecht cassatie wordt uitgesloten. Deze leden gaven in overweging de mogelijkheid daartoe alsnog te openen.

*Artikel 138.* Wat zal moeten geschieden, wanneer de aange tekende brief wordt geweigerd of de geadresseerde geruime tijd niet op het aangegeven adres vertoeft?

*Artikel 141.* Verwezen zij naar de vraag, gesteld bij artikel 105.

*Artikelen 142 en 151, lid 1.* Ook hier ware „een maand” te vervangen door „dertig dagen”.

*Artikel 169.* Onder verwijzing naar de algemene beschouwingen wordt opgemerkt, dat dit artikel overbodig zou zijn, indien aan de grondkamers een publiekrechtelijk autonoom karakter zou worden gegeven.

*Artikel 175. Artikel 39a van de Ontheingingswet.* Deze bepaling heeft naar de mening van verschillende leden een bedenkelijke strekking. Het kan jaren duren alvorens de gronden en opstallen, gelegen en staande in een van kracht geworden uitbreidingsplan, worden onteigend. De eigenaar kan dan ten gevolge van de bepaling, dat bij berekening van de schadeloosstelling niet gelet wordt op veranderingen, gemaakt na het van kracht worden van het uitbreidingsplan, waarbij aan het onteigende een van het bestaande gebruik afwijkende bestemming is gegeven, grote schade ondervinden. Hij zal bij voorbeeld geen boomgaard kunnen aanleggen zonder het gevaar te lopen het geïnvesteerde bedrag erbij in te moeten.

*Artikel 42a van de Ontheingingswet.* In dit artikel dient tot uitdrukking te worden gebracht, dat de aan de pachter te betalen schadeloosstelling niet van invloed kan zijn op de aan de eigenaar te betalen schadeloosstelling (vgl. de opmerking van deze leden bij artikel 46).

Verwezen werd voorts naar de opmerkingen bij de artikelen 46, lid 2, en 49, lid 3.

*Artikel 182.* Opgemerkt werd, dat de vigerende bepalingen van de Zegelwet thans o.a. bij wijziging van de pacht prijs herhaaldelijk aanleiding geven tot misverstand. Nu door de automatische verlenging deze materie nog veel ingewikkelder is geworden, is een duidelijke regeling dringend noodzakelijk. Gevreesd werd, dat het voorgestelde aan deze eisen niet voldoet.

Aangezien de grondkamers als Rijksorganen de ingezonden overeenkomst in feite reeds aan registratie onderwerpen, bestaat er naar de mening van de hier aan het woord zijnde leden alle reden om de registratie facultatief te stellen en alle sancties op het niet registreren voor pachtovereenkomsten te doen vervallen.

Vastgesteld 22 november 1955.

C. VAN DEN HEUVEL  
GROEN  
DROESEN  
DE RUITER  
TFN HAGEN  
DEN HARTOG  
HAKEN  
VONDELING  
GERBRANDY  
VAN RIJCKEVORSEL  
EGAS.