

Vergaderjaar 1993–1994

22 705

Wijziging van de Pachtwet

Nr. 11

GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET

15 maart 1994

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

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

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de Pachtwet te wijzigen, in het bijzonder teneinde het aanbod van landbouwgronden in pacht te bevorderen;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

De Pachtwet (Stb. 1958, 37), zoals deze komt te luiden indien het bij koninklijke boodschap van 30 juni 1988 ingediende voorstel van wet houdende wijziging van de Natuurbeschermingswet en de Pachtwet in verband met natuur- en landschapsbeheer in landbouwgebieden en reservaten tot wet wordt verheven, wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 1 wordt een zesde lid toegevoegd, luidende:

6. Onder *landbouw* wordt *bosbouw* mede begrepen indien het teelt van snelgroeiend bos betreft als bedoeld in de krachtens de Boswet (Stb. 1961, 256) gestelde regelen.

B

Artikel 11a vervalt.

C

Artikel 19 wordt vervangen door:

S – MN
S – RO
S – LVV

Artikel 19

1. De pachtprijs wordt van rechtswege herzien overeenkomstig de wijziging van de krachtens artikel 3, eerste lid, gegeven regelen. De verpachter kan, onder schriftelijke mededeling daarvan aan de pachter, echter geheel of ten dele van een verhoging afzien.

2. Niettemin kan de pachter of de verpachter binnen een tijdvak van een jaar na de inwerkingtreding van een wijziging van de regelen als bedoeld in artikel 3, eerste lid, aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziet deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.

3. Onverminderd het bepaalde in het eerste en tweede lid kan de pachter of de verpachter voor het verstrijken van een pachtperiode van drie jaren aan de grondkamer verzoeken de tegenprestatie te herzien. De grondkamer herziet deze indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen of gewijzigde omstandigheden dit rechtvaardigen.

4. De in het eerste of tweede lid bedoelde herziening gaat in met ingang van het pachtjaar volgende op het tijdstip waarop een wijziging van de regelen, bedoeld in artikel 3, eerste lid, in werking is getreden. De herziening als bedoeld in het derde lid gaat in met ingang van de nieuwe driejarige periode.

5. Indien in een waterschap waarin het verpachte is gelegen een pachtersomslag wordt geheven als bedoeld in artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet (Stb. 1991, 444) of de heffing van die omslag wordt beëindigd, wordt de pachtprijs van rechtswege verlaagd, onderscheidenlijk verhoogd met een bedrag waarvan de hoogte is vastgesteld bij de regelen als bedoeld in artikel 3, eerste lid.

6. De in het vijfde lid bedoelde verlaging, onderscheidenlijk verhoging geschiedt overeenkomstig de regelen als bedoeld in artikel 3, eerste lid, en gaat voorts in met ingang van het belastingjaar waarover de omslag wordt geheven, onderscheidenlijk niet meer wordt geheven.

D

Aan artikel 30 wordt een vierde lid toegevoegd, luidende:

4. Geen machtiging kan door de pachter worden gevraagd indien de verandering betrekking heeft op teelt van snelgroeiend hout als bedoeld in de krachtens de Boswet gestelde regelen.

E

Na artikel 56h wordt een nieuw artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 56i

1. De pachter die van zijn recht van voorkeur gebruik heeft gemaakt en het uit dien hoofde verkregene binnen een periode van 10 jaar na die verkrijging deels of geheel vervreemdt, is aan de verpachter een vergoeding verschuldigd als bedoeld in het tweede lid.

2. De vergoeding bedraagt het verschil tussen de prijs die door de pachter is betaald voor het verkregene en de waarde daarvan in pachtvrije staat ten tijde van de verkrijging, met dien verstande dat de vergoeding telkens afneemt met één vijftiende deel voor ieder jaar dat verstreken is gerekend van die verkrijging af en dat de vergoeding naar evenredigheid vermindert indien sprake is van vervreemding van een deel van het object.

3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing:

a. indien de vervreemding plaatsvindt aan de echtgenoot van de pachter, aan één of meer van zijn bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, aan één of meer van zijn pleegkinderen of aan één of meer van de

medepachters, met dien verstande dat indien zij binnen de in het eerste lid bedoelde periode tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het object overgaan, zij de in het eerste lid bedoelde vergoeding verschuldigd zijn;

b. indien de vervreemding plaatsvindt door één of meer van de bloed- of aanverwanten in de rechte lijn van de pachter of door één of meer van diens pleegkinderen aan één of meer van hun bloedverwanten in de rechte lijn of pleegkinderen, met dien verstande dat indien laatstgenoemden binnen de in het eerste lid bedoelde periode tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het object overgaan, zij de in het eerste lid bedoelde vergoeding verschuldigd zijn.

4. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder vervreemding mede verstaan: elke overeenkomst of andere rechtshandeling in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan of verricht, strekkende tot het anderszins overgaan van het verkregene, waarvan moet worden aangenomen dat zij niet zou zijn aangegaan of zou zijn verricht indien de in het eerste lid bedoelde vergoeding niet zou zijn verschuldigd.

F

Artikel 57 wordt vervangen door:

Artikel 57

Alleen van de bepalingen van de artikelen 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, tweede lid, 26 eerste lid, 27 eerste lid, 30 eerste en tweede lid, en 56i kan bij overeenkomst worden afgeweken.

G

In artikel 58 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a. Het eerste lid wordt vervangen door:

1. De bepalingen van de artikelen 2-15, 18, 19, 30, derde lid, 31, 33, 36-49a, 54, tweede tot en met het twaalfde lid, en 56a-56i zijn niet van toepassing op pachtovereenkomsten betreffende los land, hetwelk niet groter is dan één hectare.

b. In het tweede lid, eerste volzin, wordt «10 are» vervangen door: 50 are.

c. Het vierde lid wordt vervangen door:

4. Overeenkomsten, in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan welke tot gevolg hebben dat door de ene partij aan de andere partij, - daaronder begrepen natuurlijke of rechtspersonen die in een samenwerkingsverband een landbouwbedrijf uitoefenen - tegen voldoening van een tegenprestatie los land in gebruik wordt gegeven ter uitoefening van de landbouw, gelden voor de toepassing van dit artikel als één overeenkomst. Voor de toepassing van dit artikel worden mede als één overeenkomst in aanmerking genomen die overeenkomsten waarvan op grond van feiten en omstandigheden moet worden aangenomen dat zij niet of voor een andere oppervlakte gesloten zouden zijn indien de oppervlaktegrenzen als bedoeld in dit artikel niet zouden zijn gesteld.

H

Artikel 60 wordt vervangen door:

Artikel 60

Alle kosten, vallende op een openbare verpachting, verpachting bij inschrijving daaronder begrepen, komen ten laste van de verpachter.

I

Artikel 65, eerste lid, wordt vervangen door:

1. Het aanstellen of het aangesteld houden van een zetboer behoeft de voorafgaande goedkeuring van de grondkamer.

J

Onder wijziging van de aanduiding van paragraaf 2 van Hoofdstuk II in «Pachtovereenkomsten betreffende de naweide» vervallen in die paragraaf de artikelen 66, 67 en 68.

K

Artikel 69, eerste lid, wordt vervangen door:

1. Een pachtovereenkomst betreffende de naweide van een perceel geldt voor de nog lopende duur van het weideseizoen of voor een zoveel kortere duur, als door partijen is overeengekomen.

L

In artikel 70 wordt «De besluiten, bedoeld in de artikelen 67-69» vervangen door: Het besluit, bedoeld in artikel 69.

M

Na artikel 70 wordt in Hoofdstuk II een nieuwe paragraaf met bijbehorende artikelen 70f en 70g ingevoegd, luidende:

§ 4. *Bijzondere kortdurende pacht*

Artikel 70f

1. De bepalingen van de artikelen 2, tweede lid, 3-8, 12-15, 18, 19, 36-49a, 54, en 56a-56i zijn niet van toepassing op pachtovereenkomsten betreffende los land:

- a. waarvan partijen dat in de pachtovereenkomst hebben bepaald;
- b. die zijn aangegaan voor de duur van ten hoogste één jaar;
- c. die zijn aangegaan voor teelten waarvoor vruchtwisseling noodzakelijk is, en
- d. waarbij overigens is voldaan aan het bepaalde in het tweede en derde lid.

2. De pachtovereenkomst als bedoeld in het eerste lid wordt door een der partijen ter registratie aan de grondkamer gezonden.

3. De inzending ter registratie dient binnen twee maanden nadat de pachtovereenkomst is aangegaan te hebben plaatsgevonden. Op de inzending is het bepaalde in artikel 88, eerste en tweede lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daarbij een kadastrale kaart dient te zijn gevoegd waarop het gepachte is aangegeven, zulks met vermelding van de oppervlakte per kadastrale aanduiding; voorts zijn de artikelen 92 en 103 van overeenkomstige toepassing.

4. Indien de verpachter ten behoeve van een onderverpachting overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid de in artikel 32 bedoelde toestemming niet verleent, kan de pachter de grondkamer machtiging vragen tot de gewenste onderverpachting over te gaan. De grondkamer

verleent deze machtiging, wanneer door de onderverpachting het algemeen landbouwbelang gediend wordt en geen redelijk belang van de verpachter zich daartegen verzet. De grondkamer kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen en kan daarbij op verzoek van de verpachter de tegenprestatie in afwijking van de regelen als bedoeld in artikel 3, eerste lid, herzien, indien de bij de onderverpachting overeengekomen tegenprestatie daartoe aanleiding geeft.

5. De bepalingen van de artikelen 3, 4, 5, eerste lid, onderdelen a, c en d, 12-15, 18, 19, eerste tot en met vierde lid, 36-49a, 54, 56a-56i en 71, eerste lid, zijn evenmin dan wel niet van toepassing op pachtovereenkomsten betreffende los land:

- a. waarvan partijen dat in de pachtovereenkomst hebben bepaald;
- b. die zijn aangegaan voor een langere duur dan één jaar, doch voor ten hoogste een duur van twaalf jaren, en
- c. waarbij overigens wordt voldaan aan het bepaalde in het zesde en zevende lid.

6. Pachtovereenkomsten als bedoeld in het vijfde lid ter zake van hetzelfde los land dienen een aaneengesloten periode te betreffen, waarbij de totale duur van die overeenkomsten ten hoogste twaalf jaren mag bedragen.

7. Bij een pachtovereenkomst als bedoeld in het vijfde lid dient een kadastrale kaart te zijn gevoegd waarop het gepachte is aangegeven, zulks met vermelding van de oppervlakte per kadastrale aanduiding.

8. Van hetzelfde los land is sprake voor zover de kadastrale aanduidingen van dat los land overeenstemmen met, dan wel betrekking hebben op die van los land dat voorwerp was van een eerder afgesloten pachtovereenkomst vallend onder het vijfde lid.

9. De grondkamer maakt van haar in artikel 6 bedoelde bevoegdheid tot wijziging van de pachtovereenkomst slechts gebruik indien daardoor sprake blijft van een pachtovereenkomst als bedoeld in het vijfde lid.

Artikel 70g

1. Een overeenkomst als bedoeld in artikel 70f gaat niet van rechtswege teniet door de dood van de verpachter of van de pachter.

2. Na de dood van de pachter zet onderscheidenlijk zetten diens echtgenoot, een of meer van diens bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, een of meer van diens pleegkinderen of iedere medepachter of onderpachter een pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 70f voort, tenzij de verpachter na het overlijden van de pachter schriftelijk wordt medegedeeld dat daarvan wordt afgezien.

3. Een mededeling als bedoeld in het tweede lid geschiedt:

- a. binnen één maand na het overlijden van de pachter voor zover het een overeenkomst als bedoeld in artikel 70f, eerste lid, betreft en
- b. binnen 3 maanden na het overlijden van de pachter voor zover het een overeenkomst als bedoeld in artikel 70f, vijfde lid, betreft.

N

Artikel 71 wordt vervangen door:

Artikel 71

1. Een beding waarin een verpachter, indien de grondkamer onderscheidenlijk de Centrale Grondkamer de pachtovereenkomst of een overeenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst heeft vastgesteld, een hogere tegenprestatie bedingt dan ingevolge deze wet is geoorloofd, is nietig. Onder de tegenprestatie worden prestaties, bedongen of genoten krachtens andere met de pachtovereenkomst verband houdende overeenkomsten, mede begrepen.

2. Een beding in een overeenkomst tussen een afgaande en een opgaande pachter, verband houdende met de overgang van het bedrijf, waarin meer is bedongen dan een redelijke vergoeding voor de verrichte prestatie, is nietig.

3. Een beding in een overeenkomst van het verlenen van bemiddeling of andere diensten bij het sluiten van een pachtovereenkomst tot wijziging van een pachtovereenkomst waarin meer is bedongen dan een redelijke vergoeding, is nietig.

ARTIKEL II

1. Pachtovereenkomsten, die lopen op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet en na dit tijdstip vallen onder de termen van artikel 58 zoals dit dan luidt, blijven beheerst worden door de Pachtwet zoals deze luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, met uitzondering van de artikelen 19 en 56i.

2. Pachtverhoudingen en pachtovereenkomsten die ingevolge Hoofdstuk VII, Titel 2, van de Landinrichtingswet (Stb. 1985, 299) ontstaan, blijven beheerst worden door de Pachtwet zoals deze luidde voor de inwerkingtreding van deze wet, met uitzondering van de artikelen 19 en 56i. Het bepaalde in de vorige volzin is van overeenkomstige toepassing op de ingevolge artikel 20 onderscheidenlijk artikel 25 van de Reconstructiewet Midden-Delfland (Stb. 1977, 233) of artikel 61 onderscheidenlijk artikel 66 van de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën (Stb. 1977, 694) nieuw te vestigen pachtverhoudingen onderscheidenlijk door de grondkamer te ontwerpen pachtovereenkomsten.

3. Artikel 56i is niet van toepassing op gevallen waarbij de verpachter aan de in artikel 56b bedoelde verplichting heeft voldaan op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel 56i.

ARTIKEL III

In artikel 1, onder 4°, van de Wet op de economische delicten (Stb. 1950, K 258) vervalt: de Pachtwet, de artikelen 8, eerste lid, 60, 65, 66 tot en met 68 en 71;.

ARTIKEL IV

De Meststoffenwet (Stb. 1986, 598) wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, wordt in de begripsomschrijving van «mestoverschot» het zinsdeel «een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 12 van de Pachtwet (Stb. 1958, 37);» vervangen door: een door de grondkamer geregistreerde, onderscheidenlijk goedgekeurde, pachtovereenkomst als bedoeld in de artikelen 70f, eerste lid, onderscheidenlijk 12 of 70f, vijfde lid, van de Pachtwet (Stb. 1958, 37);.

B

In artikel 1, derde lid, wordt «een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Pachtwet» vervangen door: een door de grondkamer geregistreerde, onderscheidenlijk goedgekeurde pachtovereenkomst als bedoeld in de artikelen 70f,

eerste lid, onderscheidenlijk 12, derde lid, of 70f, vijfde lid, van de Pachtwet.

ARTIKEL V

Artikel 54, tweede lid, onderdeel b, van de Landinrichtingswet (Stb. 1985, 299) wordt vervangen door:

b. wiens schriftelijke pachtovereenkomst, welke zo nodig de goedkeuring van de grondkamer heeft verkregen:

1°. geldt voor ten minste de wettelijke duur als bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de Pachtwet (Stb. 1958, 37);

2°. is aangegaan voor een kortere duur als bedoeld in artikel 12, derde lid, van die wet, doch nadien voor zes jaren is verlengd;

3°. valt onder de termen van artikel 58 van de bedoelde wet en voor ten minste zes jaren is aangegaan, dan wel

4°. met toepassing van artikel 70f, vijfde lid, van die wet is aangegaan voor ten minste zes jaren.

ARTIKEL VI

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

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij,

De Staatssecretaris van Justitie,