

# De redelijkheid en billijkheid in het pachtrecht

*mr. E.H.M. Harbers*

Het leerstuk van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid in het pachtrecht is in ontwikkeling. Al onder de vigeur van de Pachtwet oordeelde de Pachtkamer van het Hof Arnhem dat het denkbaar is dat een beroep op dwingendrechtelijke bepalingen van de Pachtwet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Vanwege het dwingendrechtelijke karakter past daartoe wel bijzondere terughoudendheid en moet aan zware eisen zijn voldaan, zie bijvoorbeeld Pk Hof Arnhem 3 december 2002, *Agr.r.* 2004, 5222 Brockhoff/Op de Kelder, 2 maart 2004, *Agr.r.* 2005, 5310, De Molensteen/Daalland en 14 maart 2006, *Agr.r.* 2007, 5392 Visser/Visser. In deze uitspraken was niet aan die zware eisen voldaan en was er geen aanleiding de vordering van de pachter af te wijzen.

In het arrest Gerrits/Robben (Pk Hof Arnhem 10 maart 2009, *Agr.r.* 2009, 5531) werd voor het eerst dit beroep gehonoreerd en in latere rechtspraak zien we meer voorbeelden (Pk Hof Arnhem 28 december 2010, *Agr.r.* 2010, 5632 Moeskops/Den Ouden, Pk Hof Arnhem 16 april 2013, *Agr.r.* 2013, 5721 Bergmans/MVJ), en Hof Amsterdam 21 januari 2014, *Agr.r.* 2014, 5765, Steclan/Woningstichting Den Helder).

In deze gevallen ging het om een beroep van de pachter op het bestaan van een reguliere pachtovereenkomst, waarbij partijen een overeenkomst gesloten hadden die naar zijn aard van korte duur was. De ontwikkelingen in de wetgeving met betrekking tot de mogelijkheid van het sluiten van een eenmalige pachtovereenkomst (vanaf 1995) en een geliberaliseerde pachtovereenkomst (vanaf 2007) hebben daarbij ongetwijfeld een rol gespeeld. Als partijen de afspraken goed hadden vastgelegd, dan had er wellicht geen beroep op pachtbescherming gedaan kunnen worden. Sniijders signaleerde dat reeds in de bijdrage in dit tijdschrift in 2008 onder de pakkende titel 'Het nieuwe pachtrecht is voor de dommen geschreven (G.M.F. Sniijders, *Agr.r.* 2008, p. 451).

In recente rechtspraak zien we een verdere ontwikkeling van dit leerstuk. In twee recente arresten heeft de pachtkamer van het Hof Arnhem Leeuwarden een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid aanvaard voor een deel van het dwingende pachtrecht, hetgeen betekent dat er onder omstandigheden 'maatwerk' mogelijk is. Tussen partijen wordt wel een reguliere pachtovereenkomst vastgelegd, maar de pachter kan zich niet beroepen op alle beschermingsbepalingen. In het arrest Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 7 april 2015, *Agr.r.* 2016, 5824 (Boogaard/Scholten) geeft het Hof een verklaring voor recht dat de pachter bij een reguliere pachtovereenkomst geen beroep toekomt op het wettelijk voorkeursrecht en op de schadevergoedingsregeling bij bestemming voor niet-agrarische doeleinden (art. 7:377 BW). Het ging in dat geval om een vastlegging van een minnelijke regeling die partijen op de zitting waren overeengekomen, waarbij het Hof de verzochte verklaring voor recht heeft gegeven. Daaruit zou nog de conclusie kunnen worden getrokken dat deze uitspraak min of meer een uitwerking is van een tussen partijen gesloten regeling. In een later arrest zien we echter dat dit niet op zichzelf staat. In het arrest Pk Hof Arnhem-Leeuwarden 27 oktober 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:8063 (opgenomen in dit tijdschrift, p. 88 e.v.) oordeelt het Hof dat de pachter zich wel kan beroepen op het bestaan van een reguliere pachtovereenkomst. Het enkele feit dat de pachter wist dat de verpachter (ontwikkelaar) andere plannen met het gepachte had, kan op zichzelf een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid niet rechtvaardigen. Dat zou immers betekenen dat een beroep op de wettelijke pachtbescherming inhoudsloos zou worden. Gelet op een aantal omstandigheden van dit geval te weten 1) de mondelinge overeenkomst was een voortzetting van een oorspronkelijk art. 70f pachtovereenkomst, 2) overleg dat er had plaatsgevonden met de ontwikkelaar als nieuwe eigenaar en 3) pachter wist dat de projectontwikkelaar de betreffende grond op termijn voor andere doeleinden wilde gebruiken, oordeelt het Hof dat een (toekomstig) beroep van de pachter op een schadeloosstelling bij bestemming voor niet-agrarische doeleinden 'allerminst vanzelfsprekend is'. Het Hof acht dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

Hiermee lijkt een nieuwe stap gezet te zijn in de ontwikkeling van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid in het pachtrecht. Er wordt verder invulling gegeven aan wat in de concrete omstandigheden rechtvaardig wordt geacht, mede tegen de achtergrond van de pachtbescherming die de wetgever met de dwingendrechtelijke bepalingen van het pachtrecht aan de pachter gegeven heeft.