

MEMO

Van

Gert-Jan de Jager

Inzake

Bijdrage internetconsultatie pachtregeling (via VvARA)

Datum

16 februari 2026

1. Overgangsrecht

Bij de internetconsultatie Herziening pachtregelgeving is een apart document opgenomen met het overgangsrecht. Over dit voorgestelde overgangsrecht hebben wij de volgende opmerkingen.

Eerbiedigende werking voor onbepaalde tijd

Wij begrijpen dat wordt gekozen voor eerbiedigende werking voor bestaande reguliere en geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Daarbij zijn de volgende aandachtspunten:

- 1) Het risico bestaat dat tot ver in deze eeuw volgens het oude recht moet worden geoordeeld over reguliere pachtovereenkomsten. Zeker als bij reguliere pachtovereenkomsten ook nog eens gekozen wordt voor onmiddellijke werking van de bepaling, die een verruiming in zich heeft van de kring van gegadigden die aanspraak kunnen maken op medepacht en indeplaatsstelling. Bijkomend nadeel van een zo ruime werking van de eerbiedigende werking is dat het ministerie van LNV tot in lengte van jaren in het Pachtprizenbesluit (of diens opvolger) ook voor deze categorie (oude) overeenkomsten pachtprizen c.a. zal moeten vaststellen. Het is de vraag of het voor de rechtspraak wenselijk is dat de eerbiediging zo lang duurt. Zou het niet beter zijn de eerbiedigende werking te beperken tot (bijvoorbeeld) eenmaal de (uiteindelijke) duur van de standaardpacht? Een alternatieve oplossing is om op huidige reguliere pachtovereenkomsten de voorgestelde regels over continuatiepacht van toepassing te verklaren, die inhoudelijk nauwelijks lijken te verschillen, waarbij dan wel voorzien zal moeten worden in overgangsrecht voor de pachtprizenregulering, die bij continuatiepacht niet aan de orde is, volgens de voorgestelde regeling.
- 2) De eerbiedigende werking ziet ook op geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Die pachtvorm komt niet meer terug in de nieuwe regeling. Afhankelijk van de inhoud van het progressief pachtprizenstelsel, waarvan we de inhoud nog niet kennen, zal het voor verpachters mogelijk aantrekkelijk zijn om nog één keer een dergelijke geliberaliseerde pachtovereenkomst te sluiten en daarbij ook te kiezen voor de maximale periode van 12 jaar. Het is voor verpachter dus mogelijk financieel aantrekkelijker voor die variant te kiezen dan voor een kortlopende pachtovereenkomst onder het nieuwe recht. Dit temeer vanwege het feit dat artikel 7:392 lid 1 BW (voorstel) hen in staat stelt om een opzeggingsmogelijkheid te bedingen voor het geval zich een objectief te bepalen gebeurtenis voordoet, die reden geeft het object pachtvrij te krijgen. Die handelwijze zal maken dat de met deze wetswijziging beoogde positieve effecten (waaronder meer grond beschikbaar voor pachters tegen betaalbare prijzen) zich pas over een veel langere periode zullen doen voelen en het is de vraag of dat wel wenselijk is.

Directe opzegging geliberaliseerde pachtovereenkomsten

Volgens artikel 208I, lid 3 Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek zal artikel 7:392 BW (voorstel), dat een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid biedt voor kortlopende pacht, onmiddellijke werking hebben voor bestaande geliberaliseerde pachtovereenkomst. Deze overgangsbepaling kan onzes inziens niet

KNEPPELHOUT

Inzake	Datum	Pagina
Bijdrage internetconsultatie pachtregeling (via VvARA)	16 februari 2026	2

werken. Volgens de toelichting is bedoeld zeker te stellen dat bestaande geliberaliseerde pachtovereenkomsten opgezegd kunnen worden voor het geval zich een objectief bepaalbare gebeurtenis voordoet, die voldoende reden geeft voor het pachtvrij krijgen van het object. Het punt is echter dat niet alle geliberaliseerde pachtovereenkomsten een dergelijk beding hebben. Dat zal hooguit nog gaan gelden voor de overeenkomsten, die in de aanloop naar de inwerkingtreding van de nieuwe pachtregeling gesloten gaan worden. Echter, die hebben het beding dan al en voor die overeenkomsten voegt het voorgestelde overgangsrecht niets toe. Het van toepassing verklaren van artikel 7:392 BW (voorstel) biedt voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten zonder beding (ook) geen soelaas. Immers, dit artikel biedt partijen alleen een mogelijkheid een beëindigingsbeding overeen te komen.

Het voorgestelde artikel vult niet in hoe het beding luidt. Dit betekent dat voor deze categorie geliberaliseerde pachtovereenkomsten het overgangsrecht geen effect heeft en in zoverre een dode letter zal blijken.

Overgangsrecht voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten

Een dringende noodzaak waarom ook voor geliberaliseerde pachtovereenkomsten geldt dat zij tot een jaar na inwerkingtreding van de voorgestelde regeling nog aan de grondkamer kunnen worden gestuurd, al dan niet na vastlegging daarvan door de pachtkamer om zo onder het overgangsrecht gebracht te worden, zien wij niet. Zeker waar het zo is dat geliberaliseerde pachtovereenkomsten inmiddels als onwenselijk worden beschouwd en in de weg staan aan de met de nieuwe regeling voorziene herijking van het pachtrecht, zouden deze overeenkomsten wat minder geëerbiedigd behoeven te worden.

Vonnis tot vastlegging

De voorgestelde artikelen 208k Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek en artikel IV Overgangsrecht Uitvoeringwet grondkamers hebben in zich dat een vonnis tot schriftelijke vastlegging van een pachtovereenkomst dat binnen een jaar na inwerkingtreding van de nieuwe regeling wordt gewezen, zal maken dat de betreffende pachtovereenkomst onder de eerbiedigende werking van het overgangsrecht valt. Dat zal, verwachten wij, extra zaken voor pachtkamers gaan betekenen, omdat reguliere pachtovereenkomsten onder het oude recht voor pachters aantrekkelijk blijven (vanwege de prijsregulering) en zij zullen proberen hun kansen te grijpen om dergelijke pachtovereenkomsten vast te leggen. Zien uw ministeries dat ook zo en hoe wordt zeker gesteld dat vonnissen wel op tijd afkomen. Het is immers onze ervaring dat de periode tussen dagvaarding en vonnis meestal meer dan een jaar is en partijen bovendien niet meteen tot dagvaarding over zullen gaan? Zij moeten immers nog procesvertegenwoordiging vinden en zich laten adviseren.

Om ongelukken te voorkomen, lijkt het ons beter om het overgangsrecht zo te formuleren dat rechtszoekenden aanspraak daarop kunnen maken als zij binnen een jaar na inwerkingtreding van de voorgestelde regeling een zaak aanhangig hebben gemaakt (zijnde het moment van dagvaarding volgens artikel 125 Rv) met een vordering tot vastlegging van een (geliberaliseerde of reguliere) pachtovereenkomst.

Tot slot: indien u bij het voorstel blijft, dan wordt in het voorgestelde artikel onvoldoende duidelijk gemaakt of het vonnis onherroepelijk moet zijn, uitvoerbaar bij voorraad moet zijn of (slechts) gewezen behoeft te zijn (zonder uitvoerbaarheid bij voorraad).

februari 2026, Gert-Jan de Jager