

LTB 2026/20

Pachtjurisprudentie tweede halfjaar 2025

Mr. G.J.M. de Jager, datum 16-03-2026

Datum	16-03-2026
Auteur	Mr. G.J.M. de Jager ^[1]
JCDI	JCDI:BSD51571:1
Vakgebied(en)	Agrarisch recht (V) Belastingrecht algemeen (V)

In deze kroniek bespreek ik de belangrijkste onderdelen uit de in deze periode verschenen jurisprudentie van de pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (Pachthof of hof). Van de Centrale Grondkamer zijn in deze kroniekperiode geen uitspraken verschenen.

Pachthof 8 juli 2025: ontbinding pacht - geen bedrijfsmatige landbouw

Dit arrest (ECLI:NL:GHARL:2025:4225) ziet op een geschil tussen twee broers over een perceel dat werd gebruikt voor buxusteelt. De pachtkamer in eerste aanleg had een pachtovereenkomst vastgelegd, maar deze vervolgens meteen weer ontbonden vanwege het feit dat het gepachte onvoldoende bedrijfsmatig werd geëxploiteerd. In hoger beroep stond centraal i) of die ontbinding terecht was en ii) welke schade moest worden vergoed na de ontruiming van het gepachte (lees: het onderwerken van de buxus) door verpachter die al voor de ontbinding van de pachtovereenkomst had plaatsgevonden. Het wil wel eens knallen binnen families.

Het hof werkt eerst de norm voor bedrijfsmatige landbouw uit, een norm die het al eerder heeft gebruikt als kader. Van bedrijfsmatige exploitatie is volgens het hof sprake wanneer landbouwactiviteiten in economische samenhang worden verricht met het oog op het maken van winst. Relevante factoren zijn:

- omvang en samenhang van de activiteiten van de pachter;
- worden er investeringen gedaan gericht op toekomstige opbrengst;
- het redelijkerwijs te verwachten rendement;
- de vraag of de pachter een hoofdfunctie buiten de landbouw heeft.

Uit art. 7:312 BW, zoals geformuleerd in het wetsvoorstel voor de nieuwe pachtregeling dat in internetconsultatie is gebracht, volgt trouwens dat de wetgever deze criteria in de wet wil zetten.

De pachter slaagt er volgens het hof niet in om aan te tonen dat hij aan deze criteria voldoet. Uit de overgelegde jaarstukken blijkt een structureel verlieslatende onderneming met beperkte omzet. Inzicht in andere activiteiten en inkomsten ontbreekt grotendeels, terwijl investeringen onvoldoende specifiek op de landbouw tak zijn gericht. Ook de administratie wordt als onvoldoende betrouwbaar gezien.

Daarmee staat vast dat het gepachte niet bedrijfsmatig werd geëxploiteerd. Dat is een tekortkoming die de

ontbinding rechtvaardigt. De ontbinding van de pachtovereenkomst wordt daarom in stand gelaten.

Het hof maakt echter een belangrijk onderscheid tussen ontbinding en de eigenrichting van verpachter. De verpachter had reeds vóór de ontbinding de buxus ondergewerkt. Dat handelen was (daarmee) onrechtmatig. De pachter heeft om die reden recht op schadevergoeding, maar het hof wijst de (wel erg) hoge schadevordering af, omdat deze niet aansluit bij de werkelijke bedrijfsresultaten en marktprijzen. De schade wordt ex art. 6:97 BW naar redelijkheid begroot op € 10.000.

Pachthof 15 juli 2025: mondelinge pacht tussen familieleden wordt reguliere pacht

De tweede zaak (ECLI:NL:GHARL:2025:4336) draait ook om een familierelatie waarin agrarische gronden al decennia door één broer worden gebruikt, terwijl de andere broer (en aan hem gelieerde vennootschappen) als verpachter optreedt. In de loop der jaren zijn verschillende schriftelijke overeenkomsten gesloten, beëindigd of niet ter goedkeuring voorgelegd, terwijl het feitelijk gebruik ononderbroken doorging. De kernvraag was daarmee hoe hun verhouding moest worden gekwalificeerd.

Het hof stelt voorop dat bij de kwalificatie van een overeenkomst niet alleen de tekst van documenten beslissend is, maar vooral wat partijen over en weer redelijkerwijs uit elkaars gedragingen mochten afleiden (Haviltex). Uit memo's, verklaringen en feitelijke uitvoering volgt dat de pachter de gronden mocht blijven gebruiken zolang de verpachter niet tijdig opzegde. Hoewel dit door de verpachter werd gepresenteerd als kortdurende of tijdelijke pacht, zag het hof daarin juist een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Die afspraak kan volgens het hof niet worden aangemerkt als geliberaliseerde of andersoortige kortdurende pacht. Een gebruiksrecht 'tot wederopzegging' zonder vooraf bepaalde eindtermijn past niet bij een kortdurende regeling. Daarom kwalificeert de verhouding als reguliere pacht.

Belangrijk is dat ook andere rechtshandelingen tussen partijen, zoals pachtbeëindigingen en overeenkomsten op grond van art. 70f Pachtwet (oud), niet doorslaggevend werden geacht. Het hof achtte aannemelijk dat deze stukken niet de werkelijke bedoeling van partijen weergaven. Het langdurige en consistente gebruik van de grond was doorslaggevend.

Voor alle betrokken percelen wordt een reguliere pachtovereenkomst aangenomen.

Pachthof 14 oktober 2025: fosfaatrechten bij mondeling verlengde hoevepacht

In deze zaak (ECLI:NL:GHARL:2025:6361) stond de verdeling van fosfaatrechten centraal na beëindiging van een hoevepachtovereenkomst. De pachter exploiteerde een melkveebedrijf en had een stal en grasland gepacht op basis van een overeenkomst die formeel slechts voor elf maanden was aangegaan, maar feitelijk jarenlang werd voortgezet. De kernvraag was of de verpachter aanspraak kon maken op overdracht van fosfaatrechten en zo ja, in welke omvang.

Het hof sluit aan bij de lijn dat bij langdurige voortzetting van een aanvankelijk kortlopende hoevepacht een nieuwe pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd kan ontstaan. Daardoor is niet langer sprake van een kortdurende pacht, maar van reguliere hoevepacht. Dat kwalificatieoordeel is beslissend voor de toepassing van de regel dat fosfaatrechten die samenhangen met gepachte productiemiddelen voor de helft aan de verpachter toekomen. Enkel onder bepaalde omstandigheden komen deze rechten namelijk aan verpachter toe, zoals het feit dat sprake is van een langdurige pachtrelatie die ziet op gebouwen (ingericht voor de melkveehouderij) en/of in ieder geval 15 hectare gepacht los land. De rechtsregels daaromtrent volgen uit Pachthof 26 maart 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:2544 (ASR/Qualm) en Hoge Raad 15 december 2023, ECLI:NL:HR:2023:1756.

De pachter probeerde weg te blijven van de toepassing van die regels en voerde aan dat partijen nooit de

bedoeling hadden een duurzame pachtverhouding te creëren, omdat het gebruik tijdelijk zou zijn tot het moment van verplaatsing van zijn bedrijf. Het hof verwerpt dit. Doorslaggevend is niet de oorspronkelijke bedoeling bij aanvang, maar de feitelijke bestendigheid van het gebruik en het ontbreken van een nieuwe termijn bij voortzetting. Daarmee voldoet de rechtsverhouding aan de voorwaarden voor toepassing van de regel inzake overdracht van fosfaatrechten.

Het hof werkt vervolgens de omvang van de aan het gepachte toe te rekenen fosfaatrechten uit. Zowel de stal als het land worden in de berekening betrokken. Het resultaat is dat een deel van de aan de pachter toegekende rechten moet worden overgedragen. Dit tegen vergoeding van de helft van de marktwaarde op het moment van einde pacht.

Belangrijk is nog de overweging van het hof rond 'gelijk oversteken' tussen partijen: overdracht van rechten en betaling van vergoeding zijn wederkerig en moeten tegelijk plaatsvinden. In zoverre behoeft de vordering tot betaling van de vergoeding niet als eis in reconventie (tegenvordering) te worden ingediend. Een pachter kan zijn recht op vergoeding van de helft van de waarde van de fosfaatrechten als verweer in de (hoofd)procedure voeren.

Pachthof 4 november 2025: uitleg van vaststellingsovereenkomst en geliberaliseerde pacht

Dit arrest (ECLI:NL:GHARL:2025:6870) gaat over de uitleg van een vaststellingsovereenkomst waarin partijen afspraken maakten over (voortdurende) geliberaliseerde verpachting van grond in verband met de ontwikkeling van een vakantiepark.

De vraag was of de verpachter verplicht was de gronden blijvend te blijven verpachten en of weigering daarvan een tekortkoming opleverde die verpachter schadeplichtig maakte. De wederpartij stelde dat uit de overeenkomst een verplichting tot voortzetting van de verpachting, althans tot dooronderhandelen voortvloeide.

Het hof kiest voor een strikt contractuele uitleg. Een vaststellingsovereenkomst strekt primair tot beëindiging van een geschil en moet worden uitgelegd naar objectieve maatstaven. Uit de tekst en context volgt volgens het hof geen verplichting tot voortdurende verpachting of tot heronderhandeling. De overeenkomst waarborgde slechts dat verpachting zou plaatsvinden zolang dit noodzakelijk was voor de ontwikkeling van het project; niet dat deze onbeperkt moest voortduren.

Daarmee is er geen tekortkoming. Evenmin bestaat een grondslag voor schadevergoeding. Het hof wijst ook het betoog af dat redelijkheid en billijkheid een aanvullende onderhandelingsplicht meebrengen. De rechtszekerheid rond het sluiten van een vaststellingsovereenkomst (art. 7:900 BW) weegt hier zwaar.

Pachthof 4 november 2025: persoonlijk gebruik pachter en dringend eigen gebruik verpachter

Het Pachthof oordeelt in deze zaak (ECLI:GHARL:2025:6859) dat een pachtovereenkomst betreffende circa 48 hectare landbouwgrond moet worden ontbonden wegens schending van de verplichting tot persoonlijk gebruik door de pachter. Daarnaast is beëindiging gerechtvaardigd wegens voorgenomen, dringend eigen gebruik door de verpachter.

Centraal staat de toepassing van de norm van persoonlijk gebruik uit art. 7:347 BW in samenhang met de wettelijke regeling van indeplaatsstelling en onderverpachting. Het hof benadrukt dat het pachtrecht uitgaat van exploitatie van het gepachte voor rekening en risico van de pachter zelf. Samenwerking in vennootschapsverband is in beginsel toegestaan, met name bij bedrijfsopvolging binnen familieverband, maar deze mag er niet toe leiden dat de pachter feitelijk niet langer het bedrijf voert. Beslissend is een integrale beoordeling van alle omstandigheden, waarbij onder meer van belang zijn: i) feitelijke betrokkenheid bij de exploitatie, ii) zeggenschapsverhoudingen, iii) de aard van het samenwerkingsverband en iv) de verdeling van

het exploitatieresultaat.

Toegepast op de feiten oordeelt het hof dat geen sprake meer is van voldoende persoonlijk gebruik. De pachter heeft zijn bedrijfsvoering zodanig ingebracht in meerdere vennootschappen dat zeggenschap en economisch belang substantieel zijn gedeeld met zijn zoon en een samenwerkingspartner die geen familie is. Voor wezenlijke bedrijfsbeslissingen is instemming van meerdere vennoten vereist en het financiële belang van de pachter in de exploitatie is verwaterd. Bovendien is de bedrijfsvoering vergaand verweven met een samenwerkingsverband dat niet is gericht op bedrijfsopvolging in de zin van de wettelijke pachtnormen. Dat de pachter formeel zeggenschap heeft voorbehouden en bepaalde teeltbeslissingen neemt, acht het hof onvoldoende, omdat deze zeggenschap feitelijk niet doorslaggevend is. Daarmee is sprake van een tekortkoming die ontbinding rechtvaardigt.

Daarnaast past het hof art. 7:370 lid 1 onder b BW toe inzake beëindiging wegens dringend eigen gebruik. Voor toewijzing moet aannemelijk zijn dat de verpachter het gepachte duurzaam zelf wil gebruiken en dat dit gebruik dringend is. Het hof aanvaardt dat de uitbreiding van het landbouwbedrijf noodzakelijk is voor de bedrijfsopvolging door drie zonen en voor de economische en financieringsstructuur van het bedrijf. Het artikel vereist niet dat het bedrijf zonder de grond niet levensvatbaar is; ook uitbreiding ten behoeve van structurele bedrijfsontwikkeling en gezinsvoorziening kan voldoende zijn.

Bij de belangenafweging erkent het hof dat de pachter nadeel ondervindt, maar acht het aannemelijk dat deze met de resterende gronden en aanvullende inkomstenbronnen een levensvatbaar bedrijf kan voortzetten. Het eigenaarsbelang prevaleert om die reden.

Voetnoten

[1] Mr. G.J.M. (Gert-Jan) de Jager is advocaat en partner bij Kneppelhout & Korthals Advocaten, gj@kneppelhout.nl, www.kneppelhout.nl.