

Het risico van onderpacht

Tekst: Fred van den Tempel - Tempel-advies - Lunteren - www.tempeladvies.nl

Beeld: Twan Wiermans

Iedere melkveehouder weet wel dat onderverpachting niet is toegestaan. Wie toch zijn pachtgrond door een ander laat gebruiken, schiet tekort in de nakoming van zijn verplichtingen als pachter. Het gevolg kan zijn dat de verpachter de pachtovereenkomst opzegt. Als een melkveehouder zich hiertegen verzet kan een verpachter naar de Pachtkamer stappen om ontbinding te vorderen.



Een melkveehouder uit Noord-Holland had een deel van zijn pachtgrond uit gebruik gegeven aan een bollenteler. Dit was reden voor de verpachter om pachtontbinding te vorderen. Daar dacht het Pachthof anders over.

Onderverpachten gebeurt redelijk vaak. In sommige streken is het heel gebruikelijk dat melkveehouders periodiek grond uit gebruik geven aan akkerbouwers of bollentelers. Die kunnen dan op verse grond hoog renderende gewassen telen, met weinig kans op ziekten. Vaak wordt er grond geruild, zodat de melkveehouder er niet in areaal op achteruit gaat. Een andere reden om onder te verpachten is als een melkveehouder afbouwt of zelfs helemaal met melken is gestopt. Door grond duurder onder te verpachten dan de pachtprijs wordt winst gemaakt. In de vrije markt wordt immers meer geld geboden voor grond dan de aan strenge regels gebonden pachtprijs.

Pachtontbinding altijd gerechtvaardigd?

De vraag is of in alle gevallen van onderpacht het gerechtvaardigd is dat de pachtovereenkomst wordt ontbonden. Kunnen er geen verzachtende omstandigheden zijn waardoor de pachtovereenkomst toch in stand kan blijven? De Pachtwet wijt aan deze vraag maar weinig tekst. In artikel 355 staat maar één zin: 'De pachter is niet dan met schriftelijke toestemming van de verpachter bevoegd tot onderverpachting'. Met andere woorden: iedere aangetoonde onderverpachting zou moeten lijden tot pachtontbinding. Toch is er vanuit het algemene verbintenisrecht een bres in deze redenering te slaan. En daar wordt door juristen steeds vaker gebruik van gemaakt. De hoofdpachtovereenkomst moet bij onderverpachting worden ontbonden 'tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt'.

Bijzondere aard of geringe betekenis

De wet gaat er niet op in onder welke omstandigheden wel of niet moet worden ontbonden. Dit wordt overgelaten aan de (pacht)rechtters. Die

moeten daarbij alle omstandigheden beoordelen en wegen. Als verzachtende omstandigheden niet zwaar genoeg zijn wordt de pacht resoluut ontbonden. Maar soms slaagt een melkveehouder er in de pachtrechters ervan te overtuigen dat in zijn geval pachtontbinding onevenredig zware gevolgen heeft. Zo ook in onderstaande pachtkwesitie.

Pachtzaak in Noord-Holland

Eind vorig jaar is er een illustratieve uitspraak gedaan door het Pachthof over een onderverpachting. Een melkveehouder uit Noord-Holland had een deel van zijn pachtgrond uit gebruik gegeven aan een bollenteler. Dit was reden voor de verpachter om pachtontbinding te vorderen. De melkveehouder beweerde dat hij toestemming had, omdat ook zijn vader en opa altijd al pachtgrond uit gebruik hadden gegeven voor bollenteelt. De grond was ook al sinds lang onderdeel van de zevenjarige teeltcyclus van een bollenteler. Het Hof vond echter niet dat toestemming hiermee was aangetoond. Als zijn vader iets werd toegestaan betekent dat volgens het Hof nog niet dat ook zoon mag onderverpachten.

De melkveehouder betoogde verder dat zijn tekortkoming niet dermate ernstig was dat dit pachtontbinding rechtvaardigt. Daarbij werden door de melkveehouder verzachtende omstandigheden aangedragen. Zo werd duidelijk dat de familie van de melkveehouder al meer dan 60 jaar grond pachtte van de familie van de verpachter. Onderpacht vond al meer dan 35 jaar plaats. Voorgangers hadden een goede relatie en jaarlijks werd bij elkaar gekomen waarbij de teelt van bollen werd besproken. De huidige verpachter bezoekt het melkveebedrijf niet elk jaar. Voor het laatst was dit in 2016 en toen werden er geen opmerkingen gemaakt over de onderpacht. Als laatste betoogde de melkveehouder dat het in Noord-Holland gebruikelijk is dat melkveehouders grond ter beschikking stellen aan bollentelers.

Uitspraak Pachthof

Alle omstandigheden meewegend komt het Pachthof tot de conclusie dat de melkveehouder niet moedwillig of welbewust zonder toestemming een deel van de pachtgrond heeft onderverpacht. Hij is er ook onmiddellijk mee gestopt vanaf het moment dat de verpachter er bezwaar tegen maakte. Het Pachthof vond verder dat wanneer ze de pacht ontbonden zou verklaren de melkveehouder onevenredig zwaar getroffen zou worden. De uiteindelijke conclusie en uitspraak van het Pachthof was dat wel degelijk sprake is geweest van een tekortkoming van de melkveehouder. Dit was volgens het Hof echter niet zo ernstig dat een uitspraak van pachtontbinding moest volgen.

Conclusie

Onderverpachting zonder schriftelijke toestemming van de verpachter is verboden. Wie toch onderverpacht riskeert pachtontbinding. De onderverpachting moet in alle gevallen worden beëindigd.

In situaties dat er voldoende verzachtende omstandigheden aanwezig zijn en grote nadelige gevolgen voor een melkveehouder, kan een pachtrechter afzien van ontbinding van de pachtovereenkomst.