

Fosfaatrechten van pachter, maar verpachter profiteert mee

IN DE AGRARISCHE PERS IS AL HET EEN EN ANDER GEZEGD OVER DE UITSpraak VAN DE PACHTKAMER VAN HET GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN, LOCATIE ARNHEM, VAN 26 MAART 2019. IK BESPREEK IN DIT ARTIKEL HET ARREST VAN DE PACHTKAMER, DE OPVALLENDE PUNTEN IN HET ARREST EN GA KORT IN OP ENKELE VRAAGPUNTEN DIE OVERBLIJVEN. DE UITSpraak IS TE RAADPLEGEN OP WWW.RECHTSPRAAK.NL ONDER NUMMER ECLI:NL:GHARL:2019:2544.

DE UITSpraak

Situatie

De uitspraak van het hof heeft betrekking op de pacht van een hoeve, bestaande uit bedrijfsgebouwen, een woning en ongeveer 40 hectare landbouwgrond. In het arrest heeft het gerechtshof alleen nog algemene overwegingen gegeven over de aanspraken van verpachters op fosfaatrechten. In de zaak zelf is nog geen beslissing genomen. Het gerechtshof zal de regels die nu gegeven zijn nog op de concrete situatie moeten toepassen. De beide partijen mogen eerst nog aangeven hoe zij daarover denken. De einduitspraak van het hof kan nog enkele maanden op zich laten wachten. Er is dus nog geen einduitspraak waartegen beroep in cassatie kan worden ingesteld. In dat geval wordt de zaak voorgelegd aan de Hoge Raad.

UITGANGSPUNTEN

De insteek die het gerechtshof kiest is dat de fosfaatrechten in beginsel van de pachter zijn en dat er geen reden is om die rechten bij het einde van de pacht aan de verpachter over te dragen. Toch kan die aanspraak van de verpachter gerechtvaardigd zijn. Daarvoor noemt het hof drie met elkaar samenhangende redenen.

- De verpachter heeft langdurig bedrijfsmiddelen aan de pachter ter beschikking gesteld, waardoor de pachter zijn bedrijfsvoering op die bedrijfsmiddelen heeft kunnen baseren.
- Die bedrijfsmiddelen hebben in belangrijke mate bijgedragen aan de omvang van de vee-



stapel en daarmee aan de fosfaatrechten.

- De grond en/of de gebouwen zijn na het einde van de pachtovereenkomst minder goed te exploiteren voor de verpachter, wanneer deze zonder fosfaatrechten worden opgeleverd.

REDELIJKHEID EN BILLIJKHEID

Deze criteria baseert het hof op de redelijkheid en billijkheid. Voor de verhouding van partijen binnen een contractuele relatie stelt het Burgerlijk Wetboek heel algemeen de redelijkheid en billijkheid als norm. Die redelijkheid en billijkheid moet concreet ingevuld worden binnen de verschillende rechtsverhoudingen, dat kan een pachtovereenkomst zijn, maar ook een koopovereenkomst voor een auto of een overeenkomst van maatschap tussen dierenartsen.

CONCRETE REGELS

Op basis daarvan heeft het gerechtshof een aantal concrete regels geformuleerd. Daarbij wordt nog opgemerkt dat die regels uiteraard alleen gelden voor zover partijen zelf geen andere afspraken gemaakt hebben.

- De peildatum is 2 juli 2015. Op die datum moet er sprake geweest zijn van een reguliere pachtovereenkomst of een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de duur van 12 jaar of langer.
- Het moet gaan om hoevepacht of geliberaliseerde pacht van minimaal 15 hectare losse grond of de pacht van een gebouw. Dat gebouw moet specifiek ingericht zijn voor de melkveehouderij, voor de uitoefening daarvan noodzakelijk zijn en door de verpachter ter beschikking zijn gesteld voor de melkveehouderij.

- Fosfaatrechten worden voor 50% toegerekend aan de gebouwen en 50% aan de grond die op 2 juli 2015 voor het melkvee in gebruik was.
- Indien de pachter op de peildatum zowel gepachte gronden als eigendomsgronden had, worden de fosfaatrechten naar verhouding toegerekend.
- De pachter heeft recht op een vergoeding van 50% van de marktwaarde van de fosfaatrechten, uitgaande van de marktprijs op de datum waarop de pachtovereenkomst eindigde.

WAT VALT OP

Uit het arrest haal ik drie onderdelen.

FOSFAATRECHTEN VAN PACHTER

Allereerst de overweging dat de fosfaatrechten in beginsel alleen aan de pachter toekomen. Dat is de hoofdregel. Op die hoofdregel wordt een uitzondering gemaakt wanneer de drie samenhangende redenen die ik hiervoor (bij uitgangspunten) heb genoemd, die uitzondering rechtvaardigen. De principiële keuze wijkt af van de benadering ten aanzien van het melkquotum, het bietenquotum en de andere productierechten die in de pachtverhouding een rol kunnen spelen. De verpachter heeft geen rechten, maar moet zich beroepen op een uitzonderingssituatie. Daarmee komt de bewijslast bij de verpachter te liggen. In de praktijk zou dat vooral bij grensgevallen van belang kunnen zijn.

DUIDELIJKE REGELS?

De keuze om voor los land de grens te leggen bij een oppervlakte van 15 hectare noemt het gerechtshof zelf arbitrair. Het hof denkt

zelf dat afhankelijk van de regio, de wijze van bedrijfsvoering en de andere omstandigheden een oppervlakte van vijftien hectare in het ene geval voor een bedrijf van meer belang is, dan in het andere geval. Toch lijkt er in de grens van vijftien hectare weinig of geen rek te zitten. Volgens het hof vereist de rechtszekerheid eenvoudig toepasbare regels.

Voor de verdeling van de fosfaatrechten over de grond en de gebouwen, zal volgens het gerechtshof doorgaans toerekening van de helft van alle fosfaatrechten aan alle gebouwen en de helft aan alle grond van het bedrijf van de pachter redelijk zijn. Met het gebruik van de term "doorgaans" lijkt het gerechtshof hier juist ruimte te laten voor discussie. Denk aan een situatie waarbij de gebouwen eigendom zijn van de pachter en deze alleen gronden heeft gepacht. In het geval van een bedrijf waarin veel geïnvesteerd is en de melkproductie daardoor hoger ligt dan gemiddeld, zou dat kunnen pleiten voor een andere verdeling. Denk aan een verdeling 60/40 of 70/30.

WAARDEVERDELING

De helft van de waarde van de fosfaatrechten die de pachter moet overdragen, dient door de verpachter te worden vergoed. Omdat de helft van de fosfaatrechten aan de gebouwen wordt toegerekend, hoeft de pachter van los land (van meer dan 15 hectare) slechts een kwart van de fosfaatrechten aan de verpachter over te dragen. Daar zit een belangrijk verschil met het melkquotum.

Over de verplichting van de verpachter om de helft van de waarde van de overgedragen fosfaatrechten te vergoeden, zegt het hof dat dit aansluit bij de rechtspraak over productierechten. Er zou onvoldoende aanleiding zijn om de hoogte van de vergoeding te wijzigen. Daarmee lijkt de vergoeding van 50% van de waarde redelijk vast te staan.

Bij die opmerking plaats ik een kanttekening. Een van de overwegingen van het hof, in het voordeel van de verpachter, was dat de verpachter langdurig bedrijfsmiddelen ter beschikking gesteld heeft die in belangrijke mate hebben bijgedragen aan de omvang van de veestapel en daarmee aan de fosfaatrechten. Bedrijfsmiddelen zijn de grond, de gebouwen, de dieren, de machines en de andere productierechten. Het lijkt mij lastig te bepalen hoeveel ieder productiemiddel bijdraagt. Dat pleit voor een duidelijke grens, zoals het hof die heeft gesteld. Maar daar zou ook een andere keuze in gemaakt kunnen worden. Uiteindelijk zijn ook alle kortingen op de fosfaatproductie, waardoor de andere bedrijfsmiddelen relatief duurder worden, voor rekening van de pachter gekomen. De verpachter heeft daarin geen risico gelopen.

GEVOLGEN VOOR DE PRAKTIJK

In de periode waarin gewerkt werd met het

melkquotum, is er de nodige rechtspraak gevormd over de manier waarop met het melkquotum moest worden omgegaan. De kans is groot dat die rechtspraak ook zal gaan gelden voor het fosfaatrecht.

Pachters van een hoeve, een melkveestal of los land groter dan 15 hectare, zullen mogelijk binnenkort van hun verpachter het verzoek ontvangen om een opgave te doen van hun fosfaatrechten. In de melkquotumperiode oordeelde de pachtkamers dat de pachter naar redelijkheid en billijkheid verplicht is die opgave aan zijn verpachter te verstrekken. Waarschijnlijk zal dat ook voor de fosfaatrechten gelden.

De pachter die zijn melkquotum zonder toestemming van de verpachter verkocht, nam het risico dat de pachtovereenkomst door de rechter werd ontbonden. Dat werd anders in de periode 2008/2009, toen het pachthof de lijn koos dat de pachter zijn melkquotum mocht verkopen, onder de voorwaarde dat hij bij het einde van de pacht in staat zou zijn om de waarde van de met het gepachte samenhangende melkquotum aan de verpachter te vergoeden. Die ontwikkeling zou zich bij de fosfaatrechten ook kunnen voordoen.

Een andere vraag is welke rol de waarde van de fosfaatrechten speelt, in het geval de pachter met gebruikmaking van zijn voorkeursrecht gepachte gronden aankoopt. Bij het melkquotum werd dan uitgegaan van ten hoogste een kwart van de waarde daarvan. Voor de fosfaatrechten zou de redenering kunnen zijn dat de verpachter daar geen recht op heeft. Het hof vindt de aanspraak van de verpachter immers alleen gerechtvaardigd omdat de verpachter, in het geval van een hoeve, een gebouw of een substantiële oppervlakte, deze zonder fosfaatrechten niet kan exploiteren of overdragen.

AFSLUITING

Zo zijn er verschillende situaties denkbaar waarin de uitspraak van het gerechtshof niet direct duidelijkheid biedt. Indien het hof ervoor had gekozen om de verpachter geen aanspraak te geven op de fosfaatrechten, zou die discussie zijn voorkomen. Die keuze heeft het hof echter niet gemaakt. Het gerechtshof heeft wel een principiële keuze gemaakt. Bovendien leiden de concrete regels er toe dat er alleen discussie ontstaat bij de pacht van een hoeve, een stal of grotere oppervlakten los land.

Het wachten is nu op de einduitspraak in de eerste procedure over de procesrechten, waarna partijen ervoor kunnen kiezen om een oordeel te vragen van de Hoge Raad. In dat geval zal het nog enige tijd duren voordat er definitieve duidelijkheid is. Tot die tijd zal de praktijk zich waarschijnlijk redden met de beslissing die de pachtkamer van het gerechtshof heeft gegeven. ■



Column Piet van der Eijk Pachtfinale?

Twee dagen na de verkiezingen en twee weken na mijn aftreden als voorzitter van de Bond van Landpachters en eigengrondgebruikers (BLHB) verscheen dan eindelijk de pachtbrief van minister Carola Schouten. Het laatste zal toeval zijn, het eerste duidt er mijns inziens op dat er nog wel wat politiek gesteggel zal zijn geweest voor de brief uitkwam. Wat voor gesteggel het was zullen we waarschijnlijk niet vernemen en is - in ieder geval voor mij - ook niet meer van belang. Inmiddels heeft immers het AO Pacht in de Tweede Kamer plaatsgevonden, waarbij de (landbouw)woordvoerders van alle partijen aangaven zich te kunnen vinden in de lijn die de minister in de brief aangaf. Dat verheugt mij.

Eerder hebben het NAJK en de BLHB in hun persberichten positief gereageerd en inmiddels is ook LTO om. Verpachtersorganisatie FPG is ook positief al plaatst ze - zoals te verwachten was - wel kanttekeningen bij de beperking van de kortdurende pacht. De minister is erin geslaagd de juiste toon en inhoud van het gewenste pachtbeleid te vinden. Complimenten daarvoor. Een nieuwe vorm van langdurige pacht met een vrijere prijs zal geïntroduceerd worden. Schouten acht het van belang dat de bestaande reguliere pachtcontracten gerespecteerd worden en dat kortdurende pacht ontmoedigd wordt. Mijn eerdere bezwaren tegen het Akkoord van Spelderholt worden hiermee weggenomen. De minister is voornemens nog dit jaar een conceptwetsvoorstel voor te leggen, zodat in 2020 het wetsvoorstel behandeld kan worden. De belangenorganisaties doen er mijns inziens goed aan intussen ook tot finale overeenstemming te komen om een vlot verloop mogelijk te maken. Voorkomen moet worden dat de politiek de pacht kaapt om andere politieke doelstellingen te realiseren die bijvoorbeeld niet voor eigendoms- of erfpachtgronden gelden. Ik blijf de pacht van de zijlijn volgen en wens alle betrokkenen veel succes bij de finale afronding van dit pacht dossier.