

Rechtspraak

Pacht

8237

ECLI:NL:CG:2024:8

Centrale Grondkamer

24 oktober 2024

(mrs. M.S.A. van Dam, H.L. Wattel en R.W.E. van Leuken en de deskundige leden mr. ing. E. Oostra en ir. J.H. Jurrius)

(Alsgeheeltoets)

Met noot van mr. J.M.M. Menu

Goedkeuring. Kwalificatie. Alsgeheeltoets.

[Burgerlijk Wetboek, art. 7:311, art. 7:319, art. 7:230a, art. 7:325, art. 7:367]

Verzoek tot goedkeuring. Sprake van een pachtovereenkomst. Alsgeheeltoets. Kortere duur, geen bijzondere omstandigheden. Deskundigenonderzoek.

Beschikking

in de zaak van:

LuniAtra B.V.,

gevestigd in Zeewolde,

als rechtsopvolgster van GSB Vastgoedbeheer B.V.,

gevestigd in Kampen,

hierna te noemen: verpachtster,

gemachtigde: mr. M.J.G. Peters, advocaat bij Benthem

Gratama Advocaten in Zwolle,

-tegen-

VOF [naam VOF/pachtster],

gevestigd in [vestigingsplaats],

hierna te noemen: pachtster,

gemachtigde: mr. B. Nijman, advocaat bij A&S

Advocaten in Veenendaal.

De beslissing van de Centrale Grondkamer in het kort

Pachtster heeft bij de grondkamer om goedkeuring van de tussen partijen gesloten (huur)overeenkomst gevraagd. De grondkamer heeft de overeenkomst

aangemerkt als een pachtovereenkomst en daarbij bepaald dat de pachtovereenkomst geldt voor de duur van twaalf jaren tegen een pacht prijs van € 18.339,- per jaar. Verpachtster is het niet eens met i) de kwalificatie van de overeenkomst als pacht, ii) de duur van de overeenkomst en iii) de hoogte van de pacht prijs.

De Centrale Grondkamer:

- bepaalt dat de overeenkomst moet worden aangemerkt als een pachtovereenkomst;
- is van oordeel dat de wettelijke termijn van twaalf jaren van toepassing is;
- draagt haar deskundigen op nader onderzoek te doen naar de hoogst toelaatbare pacht prijs.

Hierna legt de Centrale Grondkamer de beslissing uit. Eerst beschrijft de Centrale Grondkamer onder 1 en 2 wat er in de procedure bij de grondkamer en in de procedure bij de Centrale Grondkamer is gebeurd. Onder 3 staan de redenen voor de beslissing. Onder 4 staat de beslissing in juridische woorden.

1. De procedure bij de grondkamer

1.1.

GSB Vastgoedbeheer B.V. (hierna: GSB) en VOF [naam VOF/pachtster] zijn op 9 september 2022 een “huurovereenkomst bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW” overeengekomen. In die overeenkomst verhuurt GSB aan VOF [naam VOF/pachtster] de agrarische bedrijfsopstallen (inclusief bedrijfswoning) met erf en ondergrond en verdere aanhorigheden, gelegen aan de [adres] in [vestigingsplaats], kadastraal bekend gemeente [gemeente in de provincie Gelderland], [kadastrale gegevens]. Het gehuurde zal door [naam pachtster] uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het opfokken en/of houden van leghennen. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van zes maanden met ingang van 1 oktober 2022 en eindigend op 31 maart 2023 met telkens een automatische verlenging van zes maanden behoudens opzegging, en een jaarlijkse totale huurprijs van € 47.880,- per jaar.

1.2.

Pachtster heeft de overeenkomst ter goedkeuring bij de grondkamer Oost (hierna: de grondkamer) ingediend. Dit verzoek is bij de grondkamer op 14 juli 2023 geregistreerd.

1.3.

De grondkamer heeft in de beschikking van 23 februari 2024 (bij wijze van voorvraag) geoordeeld dat de overeenkomst moet worden gekwalificeerd als een pachtovereenkomst en dus aan de pachtregelgeving moet worden getoetst. De grondkamer heeft de overeenkomst tussen GSB en VOF [naam VOF/pachtster] gewijzigd in die zin dat:

- de daarin vermelde aanduidingen “huurovereenkomst”, “verhuurder” en “huurder” worden vervangen door de aanduidingen “pachtovereenkomst”, “verpachter” en “pachter”;
- aan artikel 2, Voorwaarden, wordt toegevoegd: “De “Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW” gelden niet voor zover deze in strijd zijn met dwingend recht.”;
- artikel 3, Duur, verlenging en opzegging, als volgt komt te luiden:

“3.1 Deze pachtovereenkomst gaat in op 1 oktober 2022 en is aangegaan voor een periode van twaalf jaren en loopt tot en met 30 september 2034.

3.2

Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze pachtovereenkomst telkens van rechtswege met zes jaren verlengd.

3.3

Beëindiging van deze pachtovereenkomst vindt plaats door opzegging door de pachter aan de verpachter of door de verpachter aan de pachter tegen het einde van iedere hiervoor in artikel 3.1 en 3.2 bedoelde termijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:367 e.v. BW.”

- in artikel 4 de titel van het artikel wordt aangepast naar “Pachtprijs” en artikel 4.1 als volgt komt te luiden:

“De pachtprijs van het verpachte bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 18.339,-.”

1.4.

Een afschrift van die beschikking is aan partijen verzonden op 6 maart 2024 en is in kopie aan deze beschikking gehecht. Naar de beschikking van de grondkamer wordt verwezen voor de procedure bij de grondkamer en de aan de beschikking ten grondslag gelegde motivering.

2. De procedure bij de Centrale Grondkamer

2.1.

Door LuniAtra B.V. is hoger beroep ingesteld. In alle stukken wordt LuniAtra als verpachtster genoemd. In de pachtovereenkomst staat echter GSB als verpachtster genoemd en niet LuniAtra. Partijen zijn het erover eens dat LuniAtra de rechtsopvolgster is van

GSB en als verpachtster moet worden aangemerkt, zodat ook de Centrale Grondkamer hiervan uitgaat.

2.2.

Verpachtster is met een beroepschrift dat de Centrale Grondkamer op 5 april 2024 heeft ontvangen in beroep gegaan van de beschikking van de grondkamer. Verpachtster heeft de Centrale Grondkamer verzocht de beschikking van de grondkamer te vernietigen en: primair te bepalen dat de overeenkomst niet als een pachtovereenkomst moet worden gekwalificeerd en dat de bepalingen van de overeenkomst ongewijzigd blijven;

subsidiair

I. te bepalen dat de overeenkomst is aangegaan voor de duur van zes maanden met telkens een verlenging van zes maanden totdat deze is opgezegd, althans een door de Centrale Grondkamer te bepalen kortere duur;

II. te bepalen dat de pachtprijs, zoals genoemd in artikel 4 van de overeenkomst, wordt bijgesteld naar het oorspronkelijke bedrag, althans naar een bedrag als de Centrale Grondkamer juist acht.

2.3.

Het beroepschrift is aangevuld met een aanvullend beroepschrift dat de Centrale Grondkamer op 15 april 2024 heeft ontvangen.

2.4.

Pachtster heeft verweer gevoerd met een verweerschrift dat de Centrale Grondkamer op 14 mei 2024 heeft ontvangen. Pachtster vraagt het beroep van verpachtster te verwerpen.

2.5.

Verpachtster heeft een nadere productie ingediend bij haar e-mail van 28 juni 2024.

2.6.

De mondelinge behandeling bij de Centrale Grondkamer heeft plaatsgevonden op 4 juli 2024. Daarbij waren aanwezig:

- de heer [naam vennoot A] en mevrouw [naam vennoot B] namens pachtster bijgestaan door de gemachtigde van pachtster;
- de heer [naam directeur van verpachtster] namens verpachtster, vergezeld van zijn partner mevrouw [naam partner] en bijgestaan door de gemachtigde van verpachtster.

3. De redenen voor de beslissing

Is sprake van pacht?

3.1.

LuniAtra stelt als eerste aan de orde dat volgens haar, ook al is aan alle elementen van de definitie van pacht voldaan, toch geen sprake is van pacht, omdat de voorganger van LuniAtra de onroerende zaken

heeft gekocht van pachtster en partijen vervolgens een overeenkomst zijn aangegaan met de bedoeling om pachtster in de gelegenheid te stellen de lopende legronde af te maken en dan haar agrarische bedrijf te beëindigen.

3.2.

De Centrale Grondkamer overweegt als volgt. Artikel 7:311 BW definieert pacht als de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. De vraag of partijen wilsovereenstemming hebben over de elementen van pacht, moet worden behandeld aan de hand van de Haviltex-maatstaf. Daarbij komt het aan op de zin die partijen bij de overeenkomst in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de overeenkomst mochten toekennen en op wat zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij zijn alle omstandigheden van het geval van belang en kan niet alleen worden gelet op de omstandigheden ten tijde van het aangaan van de overeenkomst, maar ook op de wijze waarop partijen de overeenkomst zijn gaan uitvoeren.

3.3.

Uit de overeenkomst volgt dat de agrarische bedrijfsopstallen (inclusief bedrijfswoning) met erf en ondergrond en verdere aanhorigheden in gebruik zijn gegeven. Partijen zijn daarbij overeengekomen dat deze onroerende zaken uitsluitend zullen worden gebruikt voor het opfokken en/of houden van leghennen. Pachtster is het gepachte feitelijk ook met dat doel gaan gebruiken. VOF [naam VOF/pachtster] streeft een bedrijfsmatige exploitatie van het opfokken en/of houden van leghennen na en betaalt voor het gebruik van de agrarische bedrijfsopstallen met erf en ondergronden een gebruiksvergoeding. Daarmee is naar het oordeel van de Centrale Grondkamer voldaan aan de definitie van artikel 7:311 BW. Ook in de lezing van verpachtster dat het gepachte in gebruik is gegeven enkel met als doel de lopende legronde af te maken, is sprake van pacht.

3.4. Ook al is aan alle elementen van een pachtovereenkomst voldaan, dan is dat toch niet steeds beslissend, omdat het uiteindelijk erop aankomt of in de gegeven omstandigheden, gelet op wat partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomst van dien aard zijn dat deze in zijn geheel beschouwd als

een pachtovereenkomst kan worden aangemerkt (de zogenaamde ‘alsgeheeltoets’).¹

3.5.

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat in dit geval sprake is van een pachtovereenkomst. Ook als de (door pachtster betwiste) stelling van verpachtster wordt gevolgd dat het de bedoeling van partijen is geweest om, na de verkoop, de lopende legronde af te maken om daarna het bedrijf te beëindigen, zijn inhoud en strekking van deze overeenkomst nog steeds dat de onroerende zaken ter uitoefening van de landbouw ter beschikking zijn gesteld tegen betaling. Dat dit volgens verpachtster tijdelijk was, verandert deze inhoud en strekking niet. De verwijzing van verpachtster naar de hierboven aangehaalde beschikking van 9 april 2015 baat haar niet. De strekking van de afspraken in dat geval was van wezenlijk andere aard, omdat daar een volledig bedrijf (inclusief veestapel, voorraden en milieuvergunning) werd verkocht met een recht van terugkoop en aanverwante afspraken. De Centrale Grondkamer heeft op grond daarvan geconcludeerd dat sprake was van een herfinancieringsarrangement. Vergelijkbare afspraken zijn in dit geval niet gesteld. Ook de Centrale Grondkamer beantwoordt de voorvraag of in dit geval sprake is van een pachtovereenkomst dus bevestigend.

3.6.

Tijdens de zitting in hoger beroep is door verpachtster aangevoerd dat de pacht niet kan worden aangemerkt als hoevepacht, omdat de grond op het moment van ingebruikgeving niet voor de bedrijfsvoering werd gebruikt. Er liepen immers geen kippen op de grond. Wat er ook zij van het moment waarop deze stelling is ingenomen (voor het eerst tijdens de zitting in beroep), is de Centrale Grondkamer van oordeel dat wel degelijk sprake is van hoevepacht. De grond maakt deel uit van het bedrijf en wordt daar ook voor gebruikt. Zo heeft pachtster ter zitting in hoger beroep onweersproken gesteld dat zij al tien jaar lang biologische en uitloopkippen heeft die over het algemeen buiten lopen. Pachtster heeft onweersproken verklaard dat de kippen op het moment van ingaan van de pacht niet buiten liepen wegens de op dat moment geldende ophokplicht in verband met de vogelgriep. Ook is de grond gebruikt om gedeeltelijk mest op uit te rijden. Naar het oordeel van de Centrale Grondkamer is sprake van een complex, waarbij de gebouwen en het land als één geheel zijn geëxploiteerd en als zodanig aan pachtster ter beschikking zijn gesteld.

1 Zie Hoge Raad 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673 en Centrale Grondkamer 9 april 2015, GP 11.747 (TvAR 2015/5816).

De (kortere) duur

3.7.

Over de duur zijn partijen in hun overeenkomst het volgende overeengekomen:

*“3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 oktober 2022** (hierna ‘ingangsdatum’) en is aangegaan voor **een periode van 6 maanden en loopt tot en met 31 maart 2023**.*

3.2

*Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 6 maanden, derhalve tot en met 30 september 2023**.*

*Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **een steeds aansluitende periode van 6 maanden**. ”*

3.8.

De grondkamer heeft geoordeeld dat bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 7:325 lid 4 BW niet zijn aangevoerd, zodat de wettelijke duur van twaalf jaren heeft te gelden. Verpachtster komt daartegen op, omdat volgens haar wel sprake is van bijzondere omstandigheden die de overeengekomen korte duur rechtvaardigen. Daartoe stelt verpachtster dat partijen hebben afgesproken dat pachtster de lopende legronde zou afronden, waarna het bedrijf zou worden beëindigd. Het is voor pachtster steeds duidelijk geweest dat verpachtster het object had gekocht als herontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dat blijkt ook uit de overgelegde verklaringen van de heer [naam directeur] (directeur GSB) en de heer [naam financieel adviseur] (financieel adviseur van pachtster). Een eventuele terugkoop van (alleen) de woning behoorde daarbij tot de mogelijkheden.

3.9.

Pachtster voert hiertegen verweer en wijst erop dat partijen geen einddatum zijn overeengekomen in hun overeenkomst. Daarnaast meent pachtster dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden die een kortere duur rechtvaardigen. Volgens pachtster is het altijd de bedoeling geweest om pachtster de tijd te gunnen om de onderneming weer winstgevend te maken en uiteindelijk weer terug te kopen. Er is geen sprake van dat pachtster alleen de legronde wilde afmaken. Dit blijkt ook niet uit de overeenkomst. Pachtster is van mening dat aan de verklaring van de heer [naam financieel adviseur] geen waarde kan worden gehecht, omdat hij op enig moment adviseur van verpachtster is geworden en de verklaring vanuit die positie heeft geschreven.

3.10.

De Centrale Grondkamer overweegt als volgt. Op grond van artikel 7:325 lid 1 BW geldt de

pachtovereenkomst in geval van een hoeve voor een termijn van twaalf jaren. Lid 3 van dit artikel bepaalt dat een pachtovereenkomst voor een kortere duur kan worden aangegaan, mits een bepaalde datum van beëindiging is vastgesteld. De kortere duur behoeft de goedkeuring van de grondkamer. Op grond van artikel 7:325 lid 4 BW verleent de grondkamer haar goedkeuring aan de kortere duur alleen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval en indien de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad. Daarvoor zijn de omstandigheden ten tijde van het ingaan van de overeengekomen kortere duur bepalend.

3.11.

De Centrale Grondkamer is van oordeel dat onvoldoende is gebleken van bijzondere omstandigheden die de overeengekomen korte duur van zes maanden rechtvaardigen. Verpachtster stelt dat de bedoeling was om het gepachte te herontwikkelen tot woningen op grond van de rood voor rood-regeling. Tot die tijd was klaarblijkelijk de bedoeling van verpachtster om pachtster het gepachte te laten uitbaten. Dat blijkt niet alleen uit de tekst van de “huurovereenkomst”, maar blijkt er ook uit dat verpachtster kippenrechten voor pachtster heeft geregeld, zoals tijdens de mondelinge behandeling is gebleken. Van concrete plannen voor de herontwikkeling en een bestemmingswijziging of een tijdsplanning daarvoor is niet gebleken. Verpachtster heeft tijdens de mondelinge behandeling ook aangegeven dat hij gebruik wilde maken van de LBV+ uitkoopregeling. Het hof leidt daaruit af dat verpachtster weliswaar wilde herontwikkelen maar dat niet vast lag wat dat precies zou inhouden, welke regelingen gebruikt zouden worden en wat dat dan voor pachtster zou betekenen. Er is in dit geval ook geen sprake van onzekerheid die louter afhangt van wat een derde zal besluiten, zoals bijvoorbeeld de overheid ten aanzien van de ontwikkeling van een bepaald gebied of het besluit van een koper om bijvoorbeeld landbouwgrond te kopen. De Centrale Grondkamer is daarnaast van oordeel dat gezien het bovenstaande van aanvang af duidelijk is geweest dat de zesmaandstermijn die is opgenomen in de “huurovereenkomst” te kort was en dat de huurovereenkomst ten minste één keer maar met grote waarschijnlijkheid meerdere keren verlengd zou worden. Bij die stand van zaken is de Centrale Grondkamer van oordeel dat er onvoldoende sprake is van bijzondere omstandigheden om de oorspronkelijk overeengekomen termijn van zes maanden te rechtvaardigen. Dat een stilzwijgend verlengingsbeding niet in de weg hoeft te staan aan de mogelijkheid van goedkeuring van de kortere duur, ook als de overeenkomst al stilzwijgend is voortgezet, maakt

dat gezien de specifieke omstandigheden van dit geval niet anders. De vraag of de algemene belangen van de landbouw worden geschaad, behoeft geen beantwoording meer.

De pachtprijs

3.12.

De bezwaren van verpachtster tegen de pachtprijs die de grondkamer heeft bepaald geven aanleiding te bepalen dat de deskundigen, op een nog vast te stellen datum en tijdstip, onderzoek moeten doen naar de pachtwaarde van het verpachte. De deskundigen moeten van hun onderzoek een concept-rapport aan partijen sturen waarop partijen mogen reageren. Daarna moeten de deskundigen een definitief rapport naar de Centrale Grondkamer sturen.

3.13.

De Centrale Grondkamer vraagt de deskundigen bij hun onderzoek:

- a. a) een berekening van de pachtwaarde te maken, aan de hand van artikel 7:327 lid 1 BW gelezen in verbinding met artikel 19 van het Pachtprizenbesluit 2007 voor de bedrijfsgebouwen respectievelijk artikel 14 van het Pachtprizenbesluit 2007 voor de woning;
- b) rekening te houden met de normen zoals die golden op de datum van het aangaan van de pachtovereenkomst (1 oktober 2022).

3.14.

Met het oog op dat onderzoek zal de Centrale Grondkamer nog het volgende bepalen.

- a. Verpachtster dient tenminste 14 dagen vóór de bezichtiging van het verpachte door de deskundigen een kadastrale kaart (eventueel een nauwkeurige situatieschets) van het verpachte, alsmede – indien aanwezig – een tekening van de tot het verpachte behorende gebouwen op A-3 formaat ten behoeve van de deskundigen aan de Centrale Grondkamer toe te zenden.
- b. Bij de taxatie van de pachtprijs kan mede van belang zijn de vrije verkeerswaarde van het land in geschil. De deskundigen zullen beschikken over informatie betreffende grondtransacties in de omgeving van het land in geschil. Indien verpachtster of pachter echter bepaalde grondtransacties in het bijzonder onder hun aandacht willen brengen, dienen zij deze met bijbehorende akten tenminste 14 dagen vóór de bezichtiging van het verpachte ten behoeve van de deskundigen aan de Centrale Grondkamer toe te zenden.
- c. Bij de taxatie van de pachtprijs van de woning en bedrijfsgebouwen moeten de daaraan door de pachter voor zijn rekening na de ingangsdatum van de pachtovereenkomst (1 oktober 2022)

aangebrachte veranderingen en/of verbeteringen buiten beschouwing blijven. Daarom is het voor de deskundigen praktisch om tijdens de taxatie te beschikken over een overzicht van wijzigingen door de pachter en over foto's van de situatie voor en na de wijzigingen. De pachter en/of verpachtster kunnen deze informatie, met vermelding van het tijdstip waarop bedoelde veranderingen en/of verbeteringen door pachter aan het pachtobject zijn aangebracht en met vermelding van de in dat verband door hem gedragen kosten uiterlijk 14 dagen voor de bezichtiging van het gepachte ten behoeve van de deskundigen aan de Centrale Grondkamer toezenden.

3.15.

Verder zal de Centrale Grondkamer iedere beslissing aanhouden.

4. De beslissing

De Centrale Grondkamer, beschikkende in hoger beroep:

bepaalt dat deskundigen, op een nog vast te stellen datum en tijdstip, onderzoek moeten doen naar de pachtwaarde van het verpachte, met inachtneming van het vorenstaande;
houdt verder iedere beslissing aan.

Noot

Alsgeheeltoets: Centrale Grondkamer en Pachtkamer Gerechtshof

In deze beschikking past de Centrale Grondkamer de zogenaamde “alsgeheeltoets” toe. Voor het eerst deed zij dat in Centrale Grondkamer 9 april 2015, GP 11.747 (TvAR 2015/5816), waarbij nadrukkelijk werd verwezen naar HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:B09673 (NJ 2012/73). In dat arrest van de Hoge Raad ging het om de vraag of de aan de orde zijnde “timeshare-overeenkomsten” gekwalificeerd moesten worden als huurovereenkomsten. Het hof oordeelde dat de bewuste overeenkomsten weliswaar huuraspecten bevatten, maar dat de concrete feiten en omstandigheden van het geval zo weinig overlieten van de huuraspecten dat de wettelijke huurbepalingen daarop niet van toepassing waren. Dat oordeel bleef in cassatie in stand. De Hoge Raad overwoog dat niet beslissend is of de overeenkomsten elementen bevatten op grond waarvan op zichzelf aan de wettelijke omschrijving van huur is voldaan, maar *of in de gegeven omstandigheden, gelet op hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomsten voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomsten van dien aard zijn dat deze in hun geheel beschouwd als huurovereenkomsten kunnen*

worden aangemerkt. Deze rechtsoverweging werd in de beschikking van de Centrale Grondkamer van 9 april 2015 letterlijk overgenomen en toegespitst op de vraag of de aan de grondkamer ter goedkeuring voorgelegde herfinancieringsovereenkomst wel of niet als een pachtovereenkomst moest worden gekwalificeerd. De Centrale Grondkamer oordeelde dat de bewuste overeenkomst *in zijn geheel beschouwd* geen pachtovereenkomst betrof en dat het goedkeuringsverzoek daarom moest worden afgewezen. In de onderhavige beschikking van 24 oktober 2024 past de Centrale Grondkamer dezelfde alsgeheeltoets toe met als resultaat dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst bedrijfsruimte *in zijn geheel beschouwd* als een hoevepachtovereenkomst voor de duur van twaalf jaren wordt gekwalificeerd.

Voorname alsgeheeltoets wordt ook toegepast door de pachtkamer van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. De eerste keer expliciet gebeurde dat in Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 7 juli 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:5127 (TvAR 2016/5830). Met verwijzing naar HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:B09673 (NJ 2012/73) werd de tussen partijen overeengekomen vennootschap onder firma, in haar geheel beschouwd, niet als een pachtovereenkomst aangemerkt.

Alsgeheeltoets: Hoge Raad

Naar aanleiding van HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034 (TvAR 2020/8013) en HR 6 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1746 (NJ 2021/116), die in de rechtspraak ook wel de “kwalificatie-arresten” worden genoemd, is in de literatuur discussie ontstaan over de vraag of de Hoge Raad afstand heeft gedaan van de alsgeheeltoets. In het eerstgenoemde arrest stond ter discussie of de tussen partijen gesloten “inscharingsovereenkomst” als een pachtovereenkomst moest worden aangemerkt. In het tweede arrest ging het erom of de tussen partijen gesloten “plaatsingsovereenkomst” als een arbeidsovereenkomst bestempeld moest worden. In beide arresten overwoog de Hoge Raad dat de *kwalificatie* van de overeenkomst onderscheiden moet worden van de *uitleg* van de overeenkomst. Eerst moet door middel van uitleg aan de hand van de Haviltex-maatstaf worden vastgesteld wat de inhoud van de overeenkomst is en welke rechten en verplichtingen partijen zijn overeengekomen. Daarna volgt de kwalificatiefase waarin moet worden beoordeeld of die overeenkomst de kenmerken heeft van een pachtovereenkomst (HR 20 december 2019) respectievelijk arbeidsovereenkomst (HR 6 november 2020).

Omdat in beide arresten de alsgeheeltoets van HR 11 februari 2011 niet expliciet werd genoemd en niet concreet aan bod kwam, hebben sommige schrijvers (waaronder J.P. Heering, WR 2021/102 en C. Otte, TvHB 2021/6) geopperd dat de Hoge Raad afstand heeft gedaan van de alsgeheeltoets. In HR 31 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:167 (NJ 2025/189) heeft de Hoge Raad echter een einde gemaakt aan deze (mogelijke) discussie. Aan de orde was de vraag of de tussen partijen gesloten vaststellingsovereenkomst gekwalificeerd moest worden als een huurovereenkomst. De Hoge Raad overwoog dat, om te kunnen beoordelen of een overeenkomst als een huurovereenkomst moet worden aangemerkt, eerst door uitleg aan de hand van de Haviltex-maatstaf moet worden vastgesteld welke rechten en verplichtingen partijen zijn overeengekomen. Nadat aldus de inhoud van de overeenkomst – dat wil zeggen de wederzijdse rechten en verplichtingen – is vastgesteld (uitleg), moet worden beoordeeld of die overeenkomst is aan te merken als een huurovereenkomst (kwalificatie). Als de overeengekomen rechten en verplichtingen voldoen aan de wettelijke omschrijving van de huurovereenkomst, moet de overeenkomst als zodanig worden aangemerkt. Voor deze kwalificatie is niet van belang of partijen de bedoeling hadden de overeenkomst onder de wettelijke regeling van de huurovereenkomst te laten vallen. Bevat de overeenkomst elementen op grond waarvan op zichzelf aan de wettelijke omschrijving van huur is voldaan, dan is het, aldus de Hoge Raad met een expliciete verwijzing in een voetnoot naar HR 11 februari 2011, mogelijk dat de overeenkomst in de gegeven omstandigheden, gelet op haar inhoud en strekking, *in haar geheel beschouwd* toch niet als huurovereenkomst moet worden aangemerkt. Bij de beoordeling of deze uitzondering zich voordoet is mede van belang voor welke situatie partijen een regeling hebben willen treffen en of een kwalificatie anders dan als huurovereenkomst zich in die situatie verdraagt met het dwingendrechtelijke beschermingsregime voor huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimte. Kortom, de Hoge Raad heeft geen afstand gedaan van de alsgeheeltoets.

Dezelfde uitlegmaatstaf (Haviltex) en dezelfde alsgeheeltoets

De leer van de Hoge Raad houdt in dat, in gevallen waarin aan de orde is of een overeenkomst als een benoemde overeenkomst, zoals een arbeids-, huur- of pachtovereenkomst, gekwalificeerd moet worden, de overeenkomst eerst aan de hand van de Haviltex-maatstaf moet worden uitgelegd en dat daarna in de kwalificatiefase de alsgeheeltoets volgt. De onderhavige beschikking van de Centrale

Grondkamer van 24 oktober 2024 is hiermee volledig in overeenstemming. De Centrale Grondkamer overweegt dat, om te kunnen beoordelen of de tussen partijen gesloten “huurovereenkomst bedrijfsruimte” wel of niet als een pachtovereenkomst moet worden aangemerkt, eerst door uitleg aan de hand van de Haviltex-maatstaf moet worden vastgesteld welke rechten en verplichtingen partijen zijn overeengekomen. Daarbij komt het aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de overeenkomst mochten toekennen en op wat zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten, waarbij alle omstandigheden van het geval van belang zijn. Niet alleen moet worden gelet op de omstandigheden ten tijde van het aangaan van de overeenkomst, maar ook op de wijze waarop partijen de overeenkomst zijn gaan uitvoeren. Nadat aldus via uitleg de inhoud van de overeenkomst c.q. de wederzijdse rechten en verplichtingen zijn vastgesteld, moet worden beoordeeld of de overeenkomst is te kwalificeren als een pachtovereenkomst. Ook als de overeengekomen rechten en verplichtingen voldoen aan alle elementen van een pachtovereenkomst in de zin van artikel 7:311 BW, dan nog is dat niet zonder meer beslissend. Uiteindelijk komt het erop aan, aldus de Centrale Grondkamer, of in de gegeven omstandigheden, gelet op wat partijen voor ogen stond, de inhoud en strekking van de overeenkomst van dien aard zijn dat deze in zijn geheel beschouwd als een pachtovereenkomst kan worden aangemerkt. Volgens de Centrale Grondkamer is dat het geval en is meer specifiek sprake van een hoevepachtovereenkomst voor de duur van twaalf jaren.

In de rechtspraak van de pachtkamer van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden ligt besloten dat, wat betreft de maatstaven voor uitleg en kwalificatie van pachtovereenkomsten, dezelfde koers wordt gevaren als de Hoge Raad en Centrale Grondkamer. Ik juich dat toe, omdat het ten goede komt aan de uniformiteit van recht en daarmee tevens aan de rechtszekerheid.

Alternatief: beperkende werking redelijkheid en billijkheid
Afrondend merk ik nog het volgende op. Onder omstandigheden kan toepassing van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid in de zin van artikel 6:248 lid 2 BW eenzelfde eindresultaat opleveren als toepassing van de alsgeheeltoets. De Centrale Grondkamer wees daarop in de hierboven genoemde beschikking van 9 april 2015. De tussen partijen gesloten herfinancieringsovereenkomst werd in zijn geheel beschouwd niet als een pachtovereenkomst aangemerkt. In een obiter dictum voegde de

Centrale Grondkamer daaraan toe dat, als wel sprake zou zijn geweest van een pachtovereenkomst, het beroep op pachtbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid in verband met dezelfde omstandigheden onaanvaardbaar zou zijn geweest, waardoor het verzoek tot goedkeuring van de pachtovereenkomst ook om die reden zou zijn afgewezen. Voor nadere beschouwingen met betrekking tot de overeenkomsten en verschillen tussen de alsgeheeltoets en beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid verwijs ik kortheidshalve naar de annotatie van G.M.F. Snijders, TvAR 2015/5816 en Asser/Valk 7-III 2024/37-45, 60.

mr. J.M.M. Menu

8238

ECLI:NL:GHARL:2025:4336

Hof Arnhem-Leeuwarden

15 juli 2025

**(mrs. M.S.A. van Dam, Th.C.M. Willemse en
H.L. Wattel en de deskundige leden ir. W.G.
Nijlant en B. Th. W. Lamers)**

(Vastlegging)

Met noot van prof. mr. W.J.A. Rheinfeld

**Vastlegging pachtovereenkomst. Mondelinge
pacht. Kwalificatie.**

[Pachtwet, art. 70f lid 5; Burgerlijk Wetboek, art. 7:317, art. 7:395]

Tussenarrest. Broers hebben mondelinge pacht tot wederopzegging afgesproken in afwijking van schriftelijke pachtovereenkomsten op grond van artikel 70f lid 5 Pw. Dat moet gekwalificeerd worden als reguliere pacht.

arrest van de pachtkamer van 15 juli 2025

in de zaak van

[appellant]

die woont in [woonplaats] (gemeente [gemeente])

die hoger beroep heeft ingesteld

en bij de pachtkamer in Roermond optrad als eiser in conventie en verweerder in reconventie

hierna: [appellant]

advocaat: mr. E.H.M. Harbers

tegen