

Erfpacht, contractueel maatwerk met goederenrechtelijke werking

mr. J.F.V.N. Verploegen*

1. Inleiding

Grond is al van oudsher een belangrijk, zo niet het belangrijkste productiemiddel voor de agrariër. Verwerving van grond is voor een agrariër een zeer kapitaalintensieve gelegenheid. Het kan in het belang van de bedrijfsvoering zijn, dat deze agrariër gedurende een bepaalde periode gebruik kan maken van grond en juist niet gebonden is aan eigendom van grond. Hierbij is pacht als middel van grondgebruik te noemen, maar kan men ook aan erfpacht denken.

Het erfpachtrecht heeft voor een agrariër het grote voordeel dat niet of nauwelijks hoeft te worden geïnvesteerd in de verwerving van de eigendom van de grond, terwijl dit recht als beperkt zakelijk genotsrecht wel de voordelen van het eigendomsrecht kent. In principe is het erfpachtrecht overdraagbaar en - in tegenstelling tot een pachtrecht als persoonlijk recht - te bezwaren met hypotheek. Ook een eigenaar kan belang hebben bij het houden van invloed op het gebruik van grond. Dit belang kan een ideologische achtergrond hebben, zoals bij provinciale landschappen en soms bij kerkelijke instellingen. Het belang kan ook financieel zijn, zoals bij een belegger.

De overheid (domeinen, staatbosbeheer, waterschappen) wil soms ook invloed kunnen blijven uitoefenen op de wijze waarop de grond wordt gebruikt. Door de grond in erfpacht uit te geven en bepaalde erfpachtvoorwaarden op te leggen aan de agrariër, kan dit worden bewerkstelligd. Het belang van de overheid is meestal gelegen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar soms wil zij ook grip hebben op de gebruiker. Zo kan bepaald worden dat de erfpachter de onroerende zaak moet benutten voor agrarische activiteiten naar de eisen van rationele bedrijfsvoering.¹

Erfpacht kent een lange historie. In het verleden werd erfpacht bijvoorbeeld gebruikt bij de ontginning van gronden. Woeste gronden werden door de grondeigenaar in erfpacht uitgegeven, tegen betaling van een in aanvang lage canon. De erfpachter zorgde voor de ontginning en kon op deze wijze zijn bedrijf opbouwen. Denk hierbij aan de drooglegging van de IJsselmeerpolders en de ontginning van de Peel. Tegenwoordig wordt erfpacht ook gebruikt als een alternatieve vorm van bedrijfsfinanciering, met name bij uitbreiding of overname van een bedrijf. Deze vorm van erfpacht wordt aangeboden door (institutionele) beleggers, maar er zijn ook andere spelers op het veld.

De verwachting is dat door de schaalvergroting en het wegvallen van het melkquotum, een toenemende behoefte zal ontstaan om gronden te verwerven. Erfpacht kan een manier zijn om in die behoefte aan grond te voorzien. Erfpacht heeft als voordeel dat contractueel maatwerk kan worden gecombineerd met goederenrechtelijke werking. Reden te

meer om het erfpachtrecht nader te bezien. In dit artikel zal worden stilgestaan bij de mogelijkheden die het erfpachtrecht biedt, gezien door een notariële bril.

2. Erfpacht een beperkt recht

Het erfpachtrecht is een beperkt goederenrechtelijk genotsrecht, afgeleid van het recht van eigendom van een onroerende zaak. Het is in beginsel ook mogelijk om het recht te vestigen op een ander beperkt recht, zoals een erfpachtrecht op een erfpachtrecht (stapeling van rechten). De regeling van het erfpachtrecht is neergelegd in de artikelen 85 tot en met 100 van titel 5.7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Het is voor een groot deel dwingend recht. Bij elke wettelijke bepaling wordt afzonderlijk aangegeven of en in hoeverre afwijking daarvan geoorloofd is.

De volgende onderwerpen zijn in ieder geval van dwingendrechtelijke aard cq. bevatten dwingendrechtelijke elementen: de opzegging (art. 5:88 lid 1 BW), de overdracht (art. 5:91 BW), de aansprakelijkheid voor de canon na overdracht (art. 5:92 BW), de bescherming van de erfpachter bij het einde van de erfpacht (art. 5:94 BW), het instellen van rechtsvorderingen waarbij erfpachter en de eigenaar een belang hebben (art. 5:95 BW), de wijziging/opheffing op grond van onvoorziene omstandigheid (art. 5:97 BW), de opzegging wegens verzuim of tekortkoming door erfpachter (art. 5:87 lid 2 en 3), de (opstal)vergoeding bij het einde van de erfpacht (art. 5:99 BW) en het retentierecht bij het einde van de erfpacht (5:100 BW). Sommige van deze onderwerpen zullen hierna nader worden belicht, met name de (on)mogelijkheid om hiervan af te wijken.

De redelijkheid en billijkheid, verwoord in art. 6:248 BW, is ook van toepassing op het erfpachtrecht. Wetstechnisch is dit via de schakelbepaling van art. 6:216 BW vastgelegd. Ook uit de jurisprudentie blijkt dat de verhouding tussen de grondeigenaar en de erfpachter worden beheerst door de redelijkheid en de billijkheid.² In zijn algemeenheid is de werking van de redelijkheid en billijkheid in het goederenrecht niet in alle opzichten zo sterk als in het verbintenissenrecht. Zo is het erfpachtrecht voor wat betreft de goederenrechtelijke werking losgekoppeld van de contractspartijen en hun bedoelingen. Noemenswaardig in dit verband is dat het erf-

* Joost Verploegen is notaris bij Bruggink & Van Beek Notarissen en Adviseurs en voorzitter van de Vereniging van Agrarische Specialisten in het Notariaat (VASN).

1. Zie bijvoorbeeld de algemene voorwaarden 40-jarig agrarisch erfpachtrecht Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2012.
2. HR 26 maart 1999, NJ 1999,446.

pachtrecht een eigen regeling heeft voor onvoorziene omstandigheden, omschreven in art. 6:258 BW. Voor het erfpachtrecht is namelijk in art. 5:97 lid 1 BW bepaald dat eerst na een termijn van 25 jaar sinds de vestiging van het erfpachtrecht de rechter dit recht kan wijzigen of opheffen. Op deze wijze wordt de goederenrechtelijke stabiliteit van het erfpachtrecht gewaarborgd.

3. Ontstaan van het erfpachtrecht

Het erfpachtrecht kan ontstaan door vestiging of verjaring. Ingeval het recht ontstaat door vestiging, worden via de schakelbepaling van art. 3:98 BW de bepalingen in afdeling 3.4.2. BW met betrekking tot de overdracht van goederen van toepassing verklaard. De vereisten voor de vestiging van een erfpachtrecht zijn derhalve: een geldige titel, beschikkingsbevoegdheid van de persoon die het recht vestigt, voldoende bepaalbaarheid van het goed en vestiging krachtens een tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde registers. Het is de taak van de notaris om toe te zien op een ordermatige vestiging van het erfpachtrecht.

Het erfpachtrecht kan ook door verjaring ontstaan. Er zijn twee vormen van verjaring, te weten:

- de acquisitieve ofwel verkrijgende verjaring door een bezitter te goeder trouw, met een verjaringstermijn van 10 jaar op grond van art. 3:99 BW en
- de extinctieve ofwel bevrijdende verjaring door een bezitter niet te goeder trouw, met een verjaringstermijn van 20 jaar, op grond van art. 3:105 jo 306 BW.

Degene die door verjaring erfpachter wordt, zal geen bezitter van de grond worden, maar bezitter van het erfpachtrecht op de grond. Hij wordt in die zin dus slechts houder van de grond. Bij een beroep op verjaring zal dus aangevoerd moeten worden dat hij bezitter is van het erfpachtrecht. In de praktijk blijkt dit een moeilijke opgave. De betaling van een periodieke som aan een derde kan hierbij een aanknopingspunt zijn³. De tendens in de rechtspraak is dat niet snel ondubbelzinnig bezit en dus verjaring van een erfpachtrecht wordt aangenomen. Hierbij is met name een obstakel dat een erfpachter slechts houder is van de grond. Dit maakt voor hem de bezitsinterventie als bedoeld in art. 3:111 BW lastig.⁴

4. Duur van de erfpacht

Op grond van art. 5:86 BW zijn partijen vrij om de duur van de erfpacht te regelen. In de praktijk vindt men voor wat betreft de duur de volgende vormen van erfpacht:

- erfpacht voor bepaalde tijd;
- erfpacht voor onbepaalde tijd;
- eeuwigdurende erfpacht.

Ten aanzien van de eeuwigdurende erfpacht dient men zich bewust te zijn van het feit dat het recht na 25 jaar kan worden opgeheven op grond van onvoorziene omstandigheden, ingevolge art. 5:97 BW. Een erfpacht voor onbepaalde tijd staat niet in de wet opgenomen. Voor oudere (voor 1992) eeuwigdurende of voor onbepaalde tijd gevestigde rechten, is het bepaalde in art. 166 van de Overgangswet van belang. Op grond daarvan kunnen deze erfpachtrechten pas worden opgezegd na 30 jaar. Art. 783 jo 766 BW (oud) blijft daardoor namelijk op deze erfpachtrechten van toepassing.

Het is mogelijk om verlenging van het erfpachtrecht in de erfpachtvoorwaarden overeen te komen. Ingeval over verlenging van het recht niets is overeengekomen, eindigt het erfpachtrecht en kan een nieuw erfpachtrecht ontstaan door dit opnieuw te vestigen. Mocht het recht op verlenging in de oude erfpachtakte zijn uitgesloten, dan is het uiteraard ook mogelijk om een nieuw recht te vestigen.

In de agrarische sector dient men beducht te zijn op het bepaalde in art. 7:399d BW. Hierin staat vermeld dat bepalingen betreffende pacht van overeenkomstige toepassing zijn op overeenkomsten waardoor of krachtens welke tegen een vergoeding ineens of in termijnen zakelijke genotsrechten voor 25 jaar of korter, dan wel voor onbepaalde tijd op hoeven of los land worden gevestigd. Wenst men deze (dwingendrechtelijke) bepalingen van pacht niet, dan zal men de duur van het erfpachtrecht hierop moeten aanpassen.

In de Evaluatie Pachtregelgeving 2014⁵ neemt Bruil de termijn van 25 jaar en het bepaalde in art. 7:399d BW aan als aanknopingspunt om de pachtduur voor een hoeve te bepalen. Wil men flexibel zijn in de duur, zoals Bruil in deze evaluatie voorstelt, dan is aanpassing van deze bepaling wel noodzakelijk, wil men de pachtbescherming (of wat daar van over is) behouden. Schrappen van dit artikel zou kunnen leiden tot een vlucht naar het erfpachtrecht. De vraag is of dit wenselijk is. Aan de andere kant zou dit een middel kunnen zijn om de flexibiliteit in grondgebruik te vergroten.⁶

5. Plichten van de erfpachter

De wet maakt het mogelijk om aan het erfpachtrecht verplichtingen te verbinden die gelden voor de erfpachter, zoals de handhaving van de bestemming van de onroerende zaak, de verplichting tot onderhoud en reparatie, de betaling van (buitengewone) lasten en de betaling van een canon.

5.1 Handhaving bestemming en terugbrengen in oude toestand

In art. 5:89 lid 2 is opgenomen dat het de erfpachter niet is toegestaan om zonder toestemming van de eigenaar aan de onroerende zaak een andere bestemming te geven. Hij mag ook niet handelen in strijd met de bestemming. Verder is hij gehouden om de zaak in de oude toestand terug te brengen wanneer hij gebouwen of beplantingen wegneemt, ingevolge lid 3 van dit artikel. Onduidelijk is wat met 'oude toestand' wordt bedoeld. In de praktijk wordt deze bepaling in erfpachtakten vaak uitgesloten, zodat men aan dit probleem niet toekomt. Ingeval er bijvoorbeeld een drainageplicht is verbonden aan de uitgifte, is van onverplicht aanbrengen als bedoeld in lid 3 van dit artikel vaak geen sprake, zodat ook hier dit probleem dan niet speelt.

Deze verplichting kan voor de erfpachter ook met zich meebrengen dat productierechten bij het einde van het erfpachtrecht ter beschikking dienen te worden gesteld aan de eigenaar. Hierover zullen derhalve in de erfpachtvoorwaarden duidelijke afspraken gemaakt moeten worden. Daarbij dienen ook productierechten die mogelijk tijdens de erfpacht worden toegekend, betrokken te worden.

3. Hof 's-Gravenhage 2 mei 1963, *NJ* 1963, 163.

4. A.J.H. Pleysier, *JBN* 2006, nr. 34.

5. D.W. Bruil, Evaluatie pachtregelgeving 2014.

6. Zie ook S.D.T. Lindeman, *Agr.r.* 2012, nr. 7/8.

5.2 Onderhoud en reparatie

Op grond van art. 5:96 BW is de erfpachter verplicht tot onderhoud en reparatie van de onroerende zaak, alsook tot betaling van de buitengewone lasten. In de erfpachtvoorwaarden kunnen partijen hieromtrent een nadere regeling treffen. Buitengewone lasten zijn niet alleen financiële lasten, maar kunnen ook bijvoorbeeld lasten op grond van het burendrecht zijn. In erfpachtakten wordt vaak bepaald dat alle lasten en belastingen die gedurende de duur van het recht, onder welke benaming dan ook, over de onroerende zaak worden geheven ten laste komen van de erfpachter. Ook de kosten van inrichting, beheer en onderhoud worden veelal voor rekening van de erfpachter gebracht.

5.3 Erfpachter van een appartementsrecht

Ingeval het erfpachtrecht betrekking heeft op een appartementsrecht kan de erfpachter ook als gerechtigde in de zin van art. 5:106 BW worden aangemerkt. In de erfpachtvoorwaarden kan worden opgenomen dat de erfpachter hoofdelijk aansprakelijk is voor alle uit het appartementsrecht voortvloeiende verplichtingen en voor de aan de Vereniging van Eigenaars verschuldigde bijdragen. Verder kan in de erfpachtvoorwaarden bepaald worden dat de erfpachter en de eigenaar bevoegd zijn om de vergadering van de Vereniging van Eigenaren bij te wonen en/of daarin het woord te voeren. Ten aanzien van het stemrecht kan in de erfpachtvoorwaarden een regeling getroffen worden, bijvoorbeeld dat de eigenaar en de verkrijger het stemrecht gezamenlijk uitoefenen. Een erfpachtrecht op een appartementsrecht zal in de agrarische sector niet veel voorkomen, maar geheel uit te sluiten valt dit niet, bijvoorbeeld om het gebruiksrecht van een aan verschillende eigenaren gezamenlijk toebehorend agrarische gebouw vast te leggen.

5.4 Canon

In de akte van vestiging van het erfpachtrecht kan ingevolge art. 5:85 lid 2 BW aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar een geldsom te betalen. Dit kan een som ineens zijn, maar het is ook mogelijk om deze verplichting op regelmatig terugkerende tijdstippen te laten terugkomen. Deze geldelijke tegenprestatie wordt canon genoemd. Het is ook mogelijk om andere tegenprestaties overeen te komen. Hierbij kan gedacht worden aan het laten toekomen aan de eigenaar van een (evenredig) gedeelte van de opbrengst/vruchten van de in erfpacht uitgegeven gronden, de zogenaamde dealerfpacht naar analogie van de deelacht. De regels ten aanzien van de canon kunnen dan analoog worden toegepast.⁷

De hoogte van de canon is meestal gebaseerd op de grondprijs en een aanname van de waardeontwikkeling daarvan. Het staat partijen vrij om hierover afspraken te maken. Om in te kunnen spelen op toekomstige, onzekere omstandigheden is het mogelijk om de canon variabel te maken. Een van de instrumenten daartoe is het indexeren van de canon. Overeengekomen kan bijvoorbeeld worden dat de canon jaarlijks aangepast wordt overeenkomstig de indexcijfers van het gemiddelde consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (gemiddeld CPI alle huishoudens)⁸, of op basis van het gemiddeld rendement op staatsleningen.⁹ Een andere mogelijkheid om de canon variabel te maken is de canonherziening. Overeengekomen zou bijvoorbeeld kunnen worden dat de canon dient te worden herzien:

- indien op grond van een wijziging van de bestemming van de onroerende zaak een (omgevings)vergunning wordt afgegeven;
- indien het feitelijk gebruik op grond van de gewijzigde bestemming veranderd is;
- indien de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom verzoekt;
- op grond van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in art. 5:97 BW.

Mocht de canon in waarde dalen door inflatie, doordat bijvoorbeeld geen indexering van de canon is overeengekomen, dan is dat niet aan te merken als een onvoorziene omstandigheid zoals bedoeld in art. 5:97 BW. Is dus door inflatie bij een eeuwigdurend erfpachtrecht de canon niet meer marktconform, dan zal de eigenaar in zijn lot moeten berusten.¹⁰

Omtrent canon en canonherziening is overigens zeer uitgebreid stilgestaan door ir. Michiel de Koe MRICS in dit tijdschrift, zodat naar zijn beschouwingen hierover wordt verwezen.¹¹

Noemenswaardig hierbij is de rol van de overheid. De overheid neemt (of 'nam'?) soms uit maatschappelijk oogpunt genoegen met een (te) lage of een symbolische canon. De overheid is echter sinds 1 juli 2012 gebonden aan het bepaalde in de wet Markt en Overheid. Vanaf 1 juli 2014 geldt deze wet ook voor economische activiteiten van voor 1 juli 2012.

Deze wet bevat 4 gedragsregels en gelden voor de hele overheid, te weten:

- Overheden moeten in ieder geval alle integrale kosten van een economische activiteit doorberekenen in de verkoopprijs.
- Overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen boven concurrerende bedrijven.
- Overheden mogen de gegevens waar ze over beschikken niet hergebruiken voor andere activiteiten. Dat mag alleen als andere organisaties of bedrijven ook (onder dezelfde voorwaarden) over de gegevens kunnen beschikken.
- Heeft een overheid bij bepaalde economische activiteiten een bestuurlijke rol, en voert zij die economische activiteiten ook zelf uit, dan mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de bestuurlijke en de economische activiteiten van die overheidsorganisatie.

Als een overheid goederen of diensten op de markt aanbiedt, moet zij zich aan deze gedragsregels houden. De gedragsregels uit de Wet Markt en Overheid zijn opgenomen in de Mededingingswet. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt toezicht op de naleving van deze gedragsre-

7. MvA Parl. gesch., 5, p. 3012 e.v.

8. Zie hiervoor onder meer de algemene voorwaarden van RVBO, de model-akte vestiging erfpacht FAGOED versie juli 2012 danwel de algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012.

9. zie onder meer de modelakte van e vereniging tot behoud van Natuurmonumenten.

10. A.J.H. Pleysier, *JBN* 2011, nr. 21.

11. *Agrr.* 2011, nr. 11/12, p. 436 e.v.

gels, maar kan ook toetsen op verzoek van een belanghebbende.

Mede omdat de wijze waarop de hoogte van de verschuldigde canon bepaald wordt in principe vrij is, is het erfpachtrecht in de agrarische sector steeds vaker een bijzondere financieringsvorm.¹² Een voorbeeld hiervan is het verkopen van grond onder voorbehoud van een erfpachtrecht, met een terugkooprecht. Het betreft dan veelal een tijdelijke erfpacht.

Bij deze financiële erfpacht wordt erfpacht gebruikt als alternatief voor een hypothecaire financiering. Er is sprake van een sale and lease back constructie. Aan een dergelijke financieringsvorm kunnen voor de agrariër fiscale voordelen verbonden zijn.¹³

6. Rechten van de erfpachter

6.1 Vervreemden/splitsen

De erfpachter heeft het genot van het erfpachtrecht als ware hij eigenaar, zo staat in art. 5:89 lid 1 BW. Daarmee is het erfpachtrecht qua genotsrecht sterker dan een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning, omdat deze laatste twee genoemde rechten eindigen bij overlijden van de rechthebbende. Wil een erfverpachter de bevoegdheden van de erfpachter beperken, dan zal hij dit in de erfpachtvoorwaarden moeten bedingen.

Het recht van vruchttrekking komt ook toe aan de erfpachter aldus art. 5:90 lid 1 BW. Omdat de erfpachter de rechten heeft als ware hij eigenaar van de onroerende zaak vloeit daaruit voort dat hij de bevoegdheid heeft om gebouwen op te richten en werken aan te leggen. Dit recht kan bij de vestiging van het recht worden uitgesloten of beperkt. Soms wordt er een bouw- of drainageplicht opgelegd bij de vestiging. Dit hangt uiteraard af van de overeengekomen bestemming en het overeengekomen (toekomstige) gebruik van de onroerende zaak.

Verder heeft de erfpachter de bevoegdheid om zijn recht vrijelijk te kunnen vervreemden. Bij de uitgifte van het recht kan ingevolge art. 5:91 BW evenwel worden bedongen dat de toestemming van de eigenaar hiervoor nodig is. Dit geldt ook voor splitsing in appartementsrechten. In de agrarische erfpacht ziet men de toestemmingseis in verband met het splitsen in appartementsrechten dikwijls, met name om versnippering van het in erfpacht uitgegeven gebied tegen te gaan. Indien de eigenaar weigerachtig is deze toestemming te verlenen, kan vervangende toestemming worden gevraagd aan de kantonrechter, ingevolge lid 4 van dit artikel.

Verder kunnen door erfverpachter aan het geven van de toestemming tot vervreemding voorwaarden verbonden worden, bijvoorbeeld ten aanzien van het agrarisch gebruik van de onroerende zaak. Op deze wijze kan een erfverpachter invloed houden op de persoon van de erfpachter of het gebruik van de grond.¹⁴

De erfverpachter zal bij het stellen van de voorwaarden binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid dienen te blijven. De Hoge Raad oordeelde hierover in het Hollands Noorderkwartier-arrest.¹⁵ De casus was als volgt. De erfpachter vroeg toestemming aan de erfverpachter, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, om zijn erfpachtrecht te vervreemden. De erfverpachter wilde zijn toestemming wel verlenen, maar onder de voorwaarde dat het huidig erfpachtrecht zou worden beëindigd en een nieuw erfpachtrecht zou worden gevestigd onder de dan door de erfverpachter gehanteerde algemene voorwaarden. Daarin

werd een andere methode van canonberekening gehanteerd, waardoor de canon aanmerkelijk hoger uitkwam. Volgens de Hoge Raad moet de rechter onderzoeken of een dergelijke door de eigenaar gestelde voorwaarde redelijk is. De rechter kan ook de voorwaarden eventueel bijstellen. In dit geval was de conclusie dat de gestelde voorwaarde niet redelijk was. Het goederenrechtelijk karakter van de erfpacht speelde hierbij ook een rol.

Om vervreemding in de toekomst binnen een bedrijfsverband mogelijk te maken, doet een erfpachter er verstandig aan dit in de erfpachtvoorwaarden te regelen. Te denken hierbij valt aan een vennootschap onder firma als erfpachter, die de toe- en uittreding of toevoeging van vennoten niet wil bemoeilijken. Bepaald zou kunnen worden dat de overdracht van een firma-aandeel (waaronder een aandeel in het erfpachtrecht) aan bloedverwanten niet gebonden is aan toestemming van de eigenaar.

Stelt de eigenaar voorwaarden aan het verlenen van de toestemming, dan dient hij dit bij elke opvolgende erfpachter afzonderlijk te stipuleren.

6.2 Beperkte rechten op erfpachtrecht

De erfpachter heeft verder de mogelijkheid om de onroerende zaak te belasten met beperkte rechten. Ook mag de erfpachter de onroerende zaak mandelig maken (art. 5:60 BW). Ingeval de erfpachter overgaat tot het vestigen van erfdiensbaarheden, dan dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de situatie dat erfdiensbaarheden worden gevestigd ten behoeve of ten laste van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak.

Worden deze erfdiensbaarheden gevestigd ten behoeve van de onroerende zaak, dan mag aangenomen worden dat het de bedoeling van partijen was dat deze erfdiensbaarheid blijft voortbestaan, ook nadat het erfpachtrecht geëindigd is (5:84 lid 2 BW). Worden deze erfdiensbaarheden gevestigd ten laste van de onroerende zaak, dan gaan zij op grond van 5:84 lid 3 BW in beginsel teniet bij het einde van het erfpachtrecht.

De erfpachter is bevoegd om de onroerende zaak in ondererfpacht uit te geven. Hij kan daarbij niet meer bevoegdheden aan de ondererfpachter toekennen dan hij zelf heeft (art. 5:93 BW). Eindigt de erfpacht, dan eindigt daarmee ook de ondererfpacht. Dit recht tot ondererfverpachting kan in de erfpachtvoorwaarden worden uitgesloten of beperkt.

Uiteraard heeft de erfpachter ook de bevoegdheid om zijn erfpachtrecht te bezwaren met hypotheek. Hierin kan de erfpachter goederenrechtelijk niet beperkt worden.¹⁶ Wil de eigenaar hier toch zijn toestemming aan verbinden, dan dient men dit obligatoir vast te leggen, al dan niet gekoppeld aan een kettingbeding, zodat ook rechtsopvolgers hieraan gebonden kunnen worden. Problemen kunnen ontstaan wanneer na de hypotheekvestiging op het erfpachtrecht de erfpachter overgaat tot aankoop van de bloot eigendom. Door vermenging wordt de erfpachter nu vol eigenaar van de onroeren-

12. P. van Houweling, 'Fagoed, verdubbeling van Erfpacht in 10 jaar', *De Landeigenaar* 2007, nr. 5, p. 8.

13. zie bijvoorbeeld www.fagoed.nl en www.asrvastgoedvermogensbeheer.nl/landelijk.

14. MvA II Parl. gesch. p. 312-313.

15. A.J.H. Pleysier, *JBN* 2010, 11 HR 5 februari 2010, *LJN* BK0870.

16. MvA II Parl. gesch. p. 313.

de zaak. Ingevolge art. 3:81 lid 3 BW mag deze vermenging niet ten nadele werken van de hypotheekhouder, die een hypotheekrecht op het erfpachtrecht heeft. Het hypotheekrecht kan worden uitgeoefend alsof er geen vermenging heeft plaatsgevonden. Dit kan leiden tot gecompliceerde situaties bij executoriale verkoop, omdat de hypotheekhouder geen zekerheidsrecht heeft op de 'voormalige' bloot eigendom.

6.3 Verpachten

Op grond van art. 5:94 BW is de erfpachter bevoegd om de onroerende zaak te verpachten. Deze bevoegdheid kan in de erfpachtvoorwaarden worden beperkt of uitgesloten. Omdat de erfpachter de zaak waarop zijn recht betrekking heeft, verpacht en niet het recht zelf, kan dit invloed hebben op de rechten van de eigenaar wanneer het erfpachtrecht eindigt. Mocht de pacht bevoegd door de erfpachter zijn aangegaan, dan is de eigenaar in beginsel gebonden aan de pachtovereenkomst, ook na het einde van het erfpachtrecht, aldus art. 5:94 lid 2 BW. De eigenaar kan echter de gestanddoening weigeren als er sprake is van een verpachting van langer dan twaalf jaar voor hoeven of zes jaar voor los land. Ingeval de erfpachtvoorwaarden de bevoegdheid tot verpachten uitsluiten en wordt er toch verpacht, dan hoeft de eigenaar deze verpachting niet te accepteren, zowel tijdens de duur van het erfpachtrecht als aan het einde van het erfpachtrecht. De grenzen van de rechten van de pachter worden bepaald door de inhoud van het erfpachtrecht. Illustratief hierbij is de uitspraak van Hof 's-Hertogenbosch van 27 februari 1990. Hierbij handelde het over een pachter die zich op zijn voorkeursrecht op grond van de Pachtwet beriep, toen de eigenaar (de gemeente Beek en Donk) overging tot vervreemding van de bloot eigendom van de onroerende zaak. Nu de Pachtwet de pachter geen recht op levering van de eigendom van het gepachte toekent, werd de vordering van de pachter afgewezen.¹⁷ De eigenaar heeft dan de mogelijkheid om tegen de pachter op te treden met een zakelijke actie. Ook kan hij een vordering instellen op grond van onrechtmatige daad.¹⁸

6.4 Retentierecht

Van belang is tot slot nog het retentierecht van de erfpachter op grond van art. 5:100 BW. Dit is met name relevant bij het einde van de erfpacht, wanneer door de eigenaar de vergoeding van de erfpachter dient te worden bepaald van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen. Het recht op deze vergoeding kan in de erfpachtvoorwaarden onder bepaalde omstandigheden worden uitgesloten aldus art. 5:99 lid 2 BW.

7. Overheid en erfpacht: twee-wegenleer en doorkruisingsleer

De overheid maakt als eigenaar van grond ook gebruik van het instrument erfpacht. De overheid heeft in het rechtsverkeer een andere positie dan de burger. De overheid is namelijk tevens gebonden aan de uit het bestuursrecht voortvloeiende algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het uitgeven van gronden in erfpacht wordt door de overheid met name gebruikt als een middel om invloed uit te kunnen blijven oefenen op het gebruik van de grond en/of de persoon van de gebruiker.

De overheid kan de erfpachtvoorwaarden zodanig formuleren dat het bestuursrecht wordt doorkruist, inclusief de daarvoor geldende rechtsbescherming. De vraag die men kan stellen is of het de overheid vrij staat om dit te doen.

Aan deze methode zijn voor de overheid ook nadelen verbonden. Als de overheid gebruik maakt van algemene voorwaarden, zijn hierop de regels van art. 6:233, 236 en 237 BW van toepassing (de zogenaamde zwarte en grijze lijst). Dit kan nadelig zijn om publiekrechtelijke doelen te bereiken, omdat deze regels de overheid juist kunnen beperken.

7.1 Twee-wegenleer

De zogenaamde twee-wegenleer, die inmiddels is verlaten, ging ervan uit dat de overheid bij de uitvoering van haar taak in principe vrij was in het gebruik van het privaatrecht of het publiekrecht om het door haar gewenste doel te bereiken. Dit was alleen dan niet mogelijk als de betreffende wet zelf zou aangeven dat het voor de overheid niet mogelijk was een keuze te maken of als dit uit de strekking van die wet zou voortvloeien.

7.2 Doorkruisingsleer

De vraag is in hoeverre de overheid nog op vorenstaande wijze mag handelen. Inmiddels mag men aannemen dat het vrije speelveld van de overheid om via privaatrechtelijke instrumenten publiekrechtelijke doelen te bereiken geringer is geworden. Dit komt voort uit het zogenaamde Windmill-arrest.¹⁹ Door dit arrest en een aantal arresten dat hierop volgde, is in plaats van de twee-wegenleer de doorkruisingsleer op diverse beleidsterreinen bevestigd. De doorkruisingsleer staat tegenover de twee-wegenleer. Voorop staat dat in de huidige rechtspraak het uitgangspunt is dat het gebruik van aan het privaatrecht ontleende bevoegdheden, zoals het gebruik van het eigendomsrecht, geen onaanvaardbare doorkruising mag opleveren van een publiekrechtelijke regeling. De inhoud en strekking van de publiekrechtelijke regeling en de bescherming van de belangen van burgers bepalen in hoge mate in hoeverre ruimte is voor een concurrerende privaatrechtelijke regeling. Een belangrijke aanwijzing is de vraag of door gebruikmaking van de publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kan worden behaald.

7.3 Nuancering doorkruisingsleer

In het zogenaamde Lelystad-arrest²⁰ heeft de Hoge Raad de Windmill-doctrine verder uitgewerkt/genuanceerd ten aanzien van gronduitgifte-overeenkomsten, waaronder die van vestiging van erfpacht.

De Hoge Raad bepaalde in dit arrest dat in dit geval dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening en haar ontstaansgeschiedenis 'niet in de weg staat aan het opnemen van voorwaarden omtrent grondgebruik in overeenkomsten, ook niet als door of krachtens die voorwaarden in bepaalde gevallen gebruik van de grond wordt beperkt of verboden respectievelijk kan worden beperkt of verboden dat volgens het vigerende bestemmingsplan in het algemeen geoorloofd is'.²¹

Het Lelystad-arrest leert dat contractuele gronduitgiftebedingen, waaronder erfpachtvoorwaarden, niet in strijd zijn met de toen geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening en ook geen onaanvaardbare doorkruising van die wet oplevert. De uitkomst van dit arrest is dat er veel belang moet worden gehecht aan de rechtszekerheid. De rechtstoestand

17. Hof 's-Hertogenbosch 27 januari 1990, NJ 1990, 695.

18. Hof Amsterdam, 30 mei 1974, NJ 1875, 138.

19. HR 26 januari 1990, NJ 1990, 393.

20. HR 8 juli 1991, NJ 1991, 691.

21. *Monografieën BW erfpacht en opstal*, J. de Jong p. 33 e.v.

van een onroerende zaak moet voor de burger duidelijk zijn. Van een onaantvaardbare doorkruising van publiekrechtelijke regels zal bij erfpachtvoorwaarden niet snel worden gesproken.²² Een voorbeeld van een dergelijk beding is de bepaling dat de erfpachter niet bevoegd is om zonder toestemming van de eigenaar reclame aan te brengen aan de onroerende zaak, anders dan voor het agrarisch bedrijf van de erfpachter.²³

Dat het Lelystad-arrest nog steeds gevolgd wordt, blijkt uit een recente uitspraak van Hof 's-Gravenhage. Hij bepaalde daarin dat de weigering van de erfverpachter, in dit geval gemeente Rotterdam, tot het geven van toestemming voor het verdelen of splitsen in appartementsrechten van een perceel grond, slechts marginaal getoetst behoeft te worden door de rechter. De gemeente kon in dit geval door middel van het privaatrecht het effect van een in de toekomst te veranderen bestemmingsplan meteen bereiken.²⁴

8. Belang van juiste vastlegging erfpachtvoorwaarden

8.1 Goederenrechtelijke of obligatoire werking erfpachtvoorwaarden

Het erfpachtrecht heeft in eerste instantie de aard van een contractuele rechtsverhouding. Niet alle erfpachtvoorwaarden hebben goederenrechtelijke werking. Dit is namelijk afhankelijk van de vraag of deze voorwaarden voldoende verband houden met het wezen van het erfpachtrecht. Zij mogen niet in strijd zijn met de wet. Ingeval een beding inhoudelijk ondergeschikt is aan een erfpachtvoorwaarde die rechtstreeks op grond van de wet mogelijk is, duidt dit op een erfpachtvoorwaarde met goederenrechtelijke werking. Verder dient de voorwaarde, wil deze goederenrechtelijke werking hebben, een machtsverhouding te betreffen ten aanzien van de in erfpacht uitgegeven grond.²⁵

Als voorbeeld van een dergelijk voorwaarde valt te noemen een specifieke onderhoudsverplichting, zoals de verplichting om de op de erfpachtgronden aanwezige ratten te verdelgen. Voorwaarden die geen goederenrechtelijke werking hebben, gelden slechts obligatoir tussen de eigenaar en de erfpachter. Bebouwingseisen voor een aan het belendende perceel van het in erfpacht uitgegeven stuk grond, gelden bijvoorbeeld als voorwaarden zonder goederenrechtelijke werking. Zo ook het stellen van voorwaarden aan het geven van toestemming tot vervreemding. Een plicht om de grond te draineren of de plicht om onkruid of ongedierte te verdelgen zijn voorbeelden van voorwaarden met goederenrechtelijke werking. De wens van de eigenaar zal meestal zijn dat ook rechtsopvolgers van de erfpachter gebonden zijn aan de voorwaarden die geen goederenrechtelijke werking hebben. Om dit te bereiken dient men verplichtingen die een dulden of niet doen inhouden, te onderscheiden van andere verplichtingen.

Verplichtingen tot een dulden of niet doen kan men in de erfpachtvoorwaarden vastleggen in de vorm van een kwalitatieve verplichting. Door de verplichting op deze wijze vast te leggen, kan men derdenwerking bewerkstelligen. Een kwalitatieve verplichting is namelijk een verplichting ten aanzien van een registergoed, om iets te dulden of niet te doen, waarvan bij overeenkomst is bedongen, dat deze verplichting zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen (art. 6:252 lid 1 BW).

Aan andere verplichtingen zou men, om derdenwerking te waarborgen, een kettingbeding kunnen verbinden. De derdenwerking van een kettingbeding berust op een concrete doorgeefverplichting. Een kettingbeding werkt als volgt. De erfpachter verbindt zich (1) om een concrete verplichting na te komen, (2) om diezelfde concrete prestatie van zijn rechtsopvolger te bedingen, en (3) om van die rechtsopvolger te bedingen dat ook deze, zowel de concrete verplichting als de verplichting om deze door te geven, aan diens rechtsopvolgers zal opleggen. Om het kettingbeding sluitend te maken en om de eigenaar een rechtstreekse aanspraak tegenover de achtereenvolgende erfpachters te verschaffen, moet een en ander in de vorm van een derdenbeding worden gegoten, waarbij de erfpachter/vervreemder als stipulator optreedt en tevens als vertegenwoordiger van de eigenaar als begunstigde namens wie de verplichting moet worden doorgegeven. Meestal wordt aan niet nakomen van het kettingbeding een (hoge) boete gekoppeld, die verschuldigd wordt wanneer het beding niet aan een rechtsopvolger wordt opgelegd, danwel wanneer de verplichtingen niet worden nagekomen.

Het nadeel aan kettingbedingen is dat de verplichtingen ten behoeve van de eigenaar moeten worden doorgegeven door de erfpachter aan een opvolgend erfpachter. Mogelijkerwijs is de erfpachter niet van plan om deze verplichtingen door te geven. Dit beding zal namelijk expliciet moeten worden aanvaard door de nieuwe erfpachter.²⁶

In de praktijk blijken er veel erfpachtrechten te zijn die geen kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen bevatten, met alle voor de eigenaar nadelige gevolgen van dien.

In art. 7:15 BW is opgenomen dat verkoper verplicht is om rechtsgebreken door te geven aan koper en dat koper deze rechtsgebreken expliciet dient te aanvaarden.

Onder rechtsgebreken vallen ook kettingbedingen. Echter, in geval van executoriale verkoop geldt art. 7:19 BW.

Op grond van dit laatstgenoemde artikel is de executerende beslaglegger niet gebonden aan het bepaalde van art. 7:15 BW, tenzij hij van dit rechtsgebrek wist. De gedachte achter deze bepaling is dat de executerende partij in de regel zelf de onroerende zaak of het erfpachtrecht niet kent en het te ver gaat om hem hiervoor een onderzoeksplicht op te leggen. Ditzelfde geldt wanneer een hypotheekhouder gebruik maakt van zijn recht van parate executie, op grond van art. 3:268 BW.

8.2 Verbreking kettingbeding, positie notaris

Aanvaardt de opvolgend erfpachter verplichtingen waaraan het kettingbeding is gekoppeld niet, dan is de verkopende erfpachter gehouden het erfpachtrecht te leveren zonder deze verplichting. Dit leidt tot wanprestatie van de verkopende erfpachter en wellicht tot een onrechtmatige daad van de verkrijgende partij. Het zal echter lastig zijn om een notaris te vinden die hieraan meewerkt. Dit heeft te maken met het notariële tuchtrecht. Al sinds 1986 is leidend het rapport van de Commissie Verantwoordelijkheid Notaris. Hierbij is

22. W.G. Huijgen, *Preadvies erfpacht* KNB 1995.

23. Zie ondermeer art. 7 lid 2 van de eerder genoemde algemene voorwaarden RVOB.

24. Hof 's-Gravenhage, 6 januari 2009, *NJF* 2009/63 ook A.J.H. Pleysier, *JBN* 2009, nr. 38.

25. F.J. Vonck, *WPNR* 2007, 6717.

26. Curaçao/Boye HR 17 mei 1985, *NJ* 1986,760.

gekeken naar de vraag of een notaris mag meewerken aan een transactie als daarbij de rechten van derden worden geschonden. De notaris is namelijk verplicht om niet alleen de belangen van de bij de akte betrokken partijen te behartigen, maar van alle belanghebbenden.²⁷ Dit vloeit mede voort uit de zogenaamde THB-arresten.²⁸

Uit deze arresten blijkt dat de Hoge Raad in bijzondere omstandigheden een zekere zorgplicht van de notaris tegenover derden aanneemt:

‘Overeenkomstig voormeld uitgangspunt heeft het Hof zich vervolgens de vraag gesteld of de door de notaris bij zijn ambtsbediening in acht te nemen zorgvuldigheid uitsluitend de belangen van zijn cliënten geldt. Het Hof heeft deze vraag ontkennend beantwoord. Het heeft kennelijk - en terecht - aangenomen dat de functie van de notaris in het rechtsverkeer hem onder bijzondere omstandigheden óók verplicht tot een zekere zorg voor de belangen van derden welke mogelijkwijs zijn betrokken bij de door zijn cliënten van hem verlangde ambtsverrichtingen.’

Uit de notariële tuchtrechtspraak lijkt ondertussen te volgen dat de notaris wel degelijk gehouden is tot dienstweigering als belangen van derden in het geding zijn.

De vraag is of het aan de notariële tuchtrechter is om het civiele recht te wijzigen; immers partijen nemen bewust het risico van het niet doorgeven van de verplichting, met alle gevolgen van dien, zoals bijvoorbeeld het moeten betalen van een boete.

In de notariële literatuur is discussie ontstaan over de vraag of de notaris zijn medewerking dient te verlenen aan eventuele laakbare handelingen, zoals het verbreken van een kettingbeding. Deze discussie is onlangs weggevaagd. Zo is Van Oostrom-Streep van mening dat het opmerkelijk is, dat de norm die met zoveel voorbehoud in het THB-arrest is neergelegd, als algemene norm wordt gehanteerd bij het formuleren van de notariële zorgplicht jegens derden. De notaris zal partijen uiteraard wel dienen te wijzen op de risico's die hiermee gepaard gaan, zoals wanprestatie, boete en onrechtmatige daad.²⁹

9. Specifieke agrarische bedingen in algemene voorwaarden en modelakten

Uit het hieraan voorafgaande blijkt dat een juiste vastlegging van de erfpachtvoorwaarden essentieel is om de erfpachter en zijn rechtsopvolgers aan deze voorwaarden te binden en hieraan gebonden te laten blijven.

Deze voorwaarden kunnen uiteraard een agrarische achtergrond en uitwerking hebben. Het is namelijk voor een eigenaar, net als voor een verpachter, van belang dat hij invloed kan uitoefenen op het (agrarische) gebruik en de staat van de onroerende zaak.

In agrarische erfpachtakten en de eventueel daarop betrekking hebbende algemene voorwaarden die gehanteerd worden door onder meer overheden of (institutionele) beleggers treft men bedingen aan die het agrarische gebruik regelen. Hierna zullen enkele van deze bedingen worden genoemd.

- De erfpachter is verplicht om de onroerende zaak te gebruiken naar de eisen van een rationele bedrijfsvoering overeenkomstig de aangegeven bestemming.
- De erfpachter is niet bevoegd om zonder toestemming van de eigenaar reclame aan te brengen, anders dan ten behoeve van zijn eigen bedrijf.

- De erfpachter is verplicht om de zonder vergunning of toestemming aangebrachte opstallen en reclame te verwijderen en schade te herstellen.
- De erfpachter moet uit- en overwegen dulden.
- De erfpachter moet gedogen dat er werken worden aangelegd en in stand gehouden ter verbetering van de landbouwkundige en waterstaatkundige toestand. Dit kan eventueel gepaard gaan met aanpassing van de verschuldigde canon.
- De erfpachter is niet bevoegd om zonder toestemming van de eigenaar grind, zand of andere bodemspecie weg te halen of zoden te steken en weg te voeren.
- De erfpachter is niet bevoegd om zonder toestemming van de eigenaar beperkte rechten te vestigen. Hiervan kan het recht van hypotheek of het recht van vruchtgebruik worden uitgezonderd.
- De erfpachter is niet bevoegd om zonder toestemming de onroerende zaak in ondererfpacht uit te geven, te verpachten of in gebruik te geven aan een ander.
- De erfpachter is niet bevoegd om zonder toestemming van de eigenaar de onroerende zaak te gebruiken anders dan ten behoeve van het door hem uitgeoefende agrarisch bedrijf en anders dan uitsluitend voor eigen rekening en onder zijn persoonlijke leiding te exploiteren.
- De eigenaar behoudt zich het genot van de jacht en visserij voor, terwijl de erfpachter moet gedogen dat de eigenaar dit recht uitoefent danwel laat uitoefenen.
- De zakelijke lasten zijn voor rekening van de erfpachter.
- De erfpachter mag zonder toestemming van de eigenaar geen opstallen oprichten, voorzieningen of beplantingen aanbrengen.
- De erfpachter mag zonder toestemming van de eigenaar de onroerende zaak niet van aard inrichting of gedaante wijzigen, waaronder begrepen het draineren, aanleggen van verhardingen en installaties of het wijzigen van het bodemprofiel.
- De erfpachter mag zonder toestemming van de eigenaar geen overeenkomsten aangaan die de gangbare bedrijfsvoering of de waarde beïnvloeden.
- De eigenaar heeft vrije toegang tot de onroerende zaak ter controle op de naleving van hetgeen is overeengekomen.
- De erfpachter kan verplicht worden om zich bij de uitvoering van onderhouds- en herstelwerkzaamheden te richten naar de aanwijzingen van de eigenaar, zoals materiaalkeuze of kleurstelling.
- Het onderhoud van de aanwezige houtopstanden berust bij de erfpachter. Verder kan het vellen van bomen aan de toestemming van de eigenaar onderworpen worden en/of een herplantplicht worden opgelegd.

Vergelijkt men deze voorwaarden met de bepalingen van titel 7.5 BW, handelend over pacht, dan zijn er gelijkenissen. Te denken valt hierbij aan het bepaalde in art. 7:311 BW (de definitie van pacht), art. 7: 348 BW (het recht om verande-

27. Ondermeer *WPNR* 2005,6586.

28. HR 23 december 1984, *NJ* 1996, 627 en 628.

29. N.C. van Oostrum-Streep, *WPNR* 2012, 6930 en in reactie daarop R.J. Holtman, *WPNR* 2012, 6946.

ringen aan te brengen met toestemming van de verpachter) en art. 7: 354 BW (het recht om verbeteringen aan te brengen met toestemming van de verpachter).

In algemene pachtvoorwaarden³⁰, ziet men eveneens bepalingen opgenomen die gelijkenis vertonen met de hiervoor genoemde erfpachtvoorwaarden. Ook hier treft men regelingen aan :

- die betrekking hebben op wijze van gebruik van de onroerende zaak;
- die de eigenaar de mogelijkheid geven om het gepachte te laten betreden;
- die het verrichten van specifieke (rechts)handelingen onderwerpen aan de toestemming van de verpachter (voor bijvoorbeeld het in gebruik afstaan aan een derde, het ontzanden of ontgrinden van de onroerende zaak); of
- die de verdeling van jacht- en visserijrechten vastleggen.

Het voordeel van erfpacht boven pacht is dat de dwingendrechtelijke bepalingen van het pachtrecht niet van toepassing zijn, rekening houdend met het bepaalde in art. 7:399d BW. Aan de andere kant is het juist wel mogelijk om bepalingen uit het pachtrecht toe te passen in de erfpachtovereenkomst, zonder aan alle of andere dwingendrechtelijke bepalingen vast te zitten.

10. Slot

Als genotsrecht heeft het erfpachtrecht in de basis alle kenmerken van eigendom. De (dwingendrechtelijke) erfpachtbepalingen in boek 5 van het BW en de overeengekomen voorwaarden regelen de (contractuele) relatie tussen eigenaar en erfpachter. Het zal mede afhangen van de erfpachtvoorwaarden hoe de positie van partijen ten opzichte van elkaar en wellicht ook ten opzichte van derden is.

Het opmaken van erfpachtvoorwaarden is en blijft maatwerk. De doelstelling van de daarbij betrokken partijen zal bepalen hoe aan deze voorwaarden vormgegeven wordt. Groot voordeel van erfpacht boven pacht is dat de dwingendrechtelijke bepalingen van pacht, met inachtneming van art. 7:399d BW, niet van toepassing zijn en dat het erfpachtrecht met een hypotheekrecht kan worden bezwaard.

30. Ondermeer de Algemene Pachtvoorwaarden 2007 van de KNB.