

CENTRALE GRONDKAMER

Datum: 11 november 2021  
Dossiernummer: GP 11.833

**Beschikking**

in de zaak van:

**Provincie Noord-Brabant**,  
zetelend te 's-Hertogenbosch,  
hierna te noemen: verpachtster,

[Redacted]

-tegen-

[Redacted]

[Redacted]

## **De procedure bij de grondkamer**

1. De grondkamer Zuid heeft op 1 december 2020 een verzoek geregistreerd om de pachtovereenkomst goed te keuren waarbij verpachtster aan pachtster heeft verpacht: los land bestaande uit gras-/bouwland, totaal groot 2.62.40 ha, kadastraal bekend gemeente:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 3 jaar, ingaande op 1 januari 2021 en eindigend op 31 december 2023, tegen een totale pacht prijs per jaar  
De pachtovereenkomst is volgens de tekst daarvan een geliberaliseerde pachtovereenkomst als bedoeld in artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

2. Artikel 8 sub 3 van de pachtovereenkomst luidt: *“Op het pachtobject mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt.”* De pachtovereenkomst bevat verder algemene voorwaarden (“OI Pacht 2021 – meerjarig met tussentijdse opzegmogelijkheid – Pachtovereenkomst versie 3 juni 2020”).

3. De grondkamer Zuid (hierna: de grondkamer) heeft bij beschikking van 30 april 2021 de pachtovereenkomst gewijzigd door artikel 8 sub 3 te schrappen en heeft de aldus gewijzigde pachtovereenkomst goedgekeurd. Een afschrift van die beschikking is aan pachtster en verpachtster verzonden op 30 april 2021 [REDACTED]. Naar die beschikking wordt verwezen voor de bij de grondkamer gevolgde procedure en de aan die beschikking ten grondslag gelegde motivering.

## **De procedure bij de Centrale Grondkamer**

1. Verpachtster is bij een op 20 mei 2021 (per fax) ingekomen beroepschrift in beroep gekomen van de beschikking van de grondkamer. Verpachtster heeft de Centrale Grondkamer verzocht de beschikking van de grondkamer te vernietigen en de pachtovereenkomst alsnog ongewijzigd goed te keuren.

2. Pachtster is bij brief van 17 juni 2021 in de gelegenheid gesteld een verweerschrift in te dienen. De Centrale Grondkamer heeft geen verweerschrift van pachtster ontvangen. Op verzoek van verpachtster heeft de Centrale Grondkamer vervolgens een datum voor de mondelinge behandeling van het beroepschrift bepaald.

3. De Centrale Grondkamer heeft daarna nog van verpachtster ontvangen:

- een brief van 8 oktober 2021 met bijlage;
- een brief van 11 oktober 2021 met bijlage;
- een mail van 12 oktober 2021 met bijlagen.

De griffie van de Centrale Grondkamer heeft deze brieven met bijlagen naar pachtster verzonden. Pachtster heeft de griffie meegedeeld niet naar de mondelinge behandeling te zullen komen.

4. De mondelinge behandeling van het beroepschrift heeft plaatsgevonden op 14 oktober 2021. Verpachtster en haar gemachtigde hebben bij die gelegenheid het standpunt van verpachtster toegelicht.

## **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

### *De kern van de zaak en de beslissing*

In de pachtovereenkomst is een verbod op het gebruik van glyfosaathoudende middelen opgenomen, hierna “het glyfosaatverbod” genoemd. De grondkamer heeft het glyfosaatverbod geschrapt en de op die manier gewijzigde pachtovereenkomst goedgekeurd. Verpachtster is het daarmee niet eens. De Centrale Grondkamer is van oordeel dat het glyfosaatverbod in deze geliberaliseerde pachtovereenkomst met een duur van drie jaar kan worden goedgekeurd. Hierna legt de Centrale Grondkamer haar oordeel uit.

## De motivering van de beoordeling

1. Pachtvereenkomsten moeten op grond van de wet worden goedgekeurd door de grondkamer. Een - hier niet aan de orde zijnde - uitzondering daarop geldt voor enkele in de wet specifiek genoemde pachtvereenkomsten. De grondkamer keurt de pachtvereenkomst goed, tenzij sprake is van in de wet genoemde gevallen waarin niet (zonder wijziging) mag worden goedgekeurd. Als de grondkamer geen goedkeuring geeft, dan wijzigt zij de pachtvereenkomst (door middel van aanpassing of schrapping van bedingen uit de pachtvereenkomst) of vernietigt zij de pachtvereenkomst. De door de grondkamer gewijzigde pachtvereenkomst geldt als een goedgekeurde overeenkomst.

2. De Centrale Grondkamer moet de vraag beantwoorden of het glyfosaatverbod in artikel 8 sub 3 van de pachtvereenkomst moet worden goedgekeurd, eventueel na wijziging. Daarbij geldt in deze zaak als uitgangspunt dat de grondkamer (en in beroep: de Centrale Grondkamer) de pachtvereenkomst goedkeurt, tenzij sprake is van buitensporige voor de pachtster uit de pachtvereenkomst voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW. Een verplichting is buitensporig in de zin van dat artikel als zij, mede gelet op de hoogte van de overeengekomen pachtprijs, kennelijk niet in een redelijke verhouding staat tot het genot dat de pachtster uit hoofde van de pachtvereenkomst wordt geboden.

3. Op grond van artikel 7:397 lid 1 BW vindt bij een geliberaliseerde pachtvereenkomst voor een duur van zes jaren of korter zoals in deze zaak aan de orde geen pachtprijsstoetsing door de grondkamer (in de zin van artikel 7:319 lid 1 onder a BW) plaats. De grondkamer mag bij zo een pachtvereenkomst de overeengekomen pachtprijs ook niet wijzigen ter compensatie van een als buitensporig beoordeelde verplichting, om zo de pachtvereenkomst alsnog te kunnen goedkeuren. Een en ander betekent echter niet dat met de hoogte van de overeengekomen pachtprijs in het kader van de beoordeling of sprake is van een buitensporige verplichting geen rekening mag worden gehouden.

4. De bevoegdheid van de grondkamer (en in beroep: de Centrale Grondkamer) om in te grijpen in een tussen partijen gesloten geliberaliseerde pachtvereenkomst is een verregaande bevoegdheid. In de tekst van artikel 7:319 lid 1 aanhef en onder b BW komt dat nog eens uitdrukkelijk tot uiting doordat de wet spreekt van *buitensporige* verplichtingen. De Centrale Grondkamer heeft eerder al beslist dat een verplichting buitensporig is als deze *kennelijk* (overduidelijk, klaarblijkelijk) niet in een redelijke verhouding staat tot wat de pachtster op grond van de pachtvereenkomst wordt geboden. De Centrale Grondkamer heeft in een eerdere beschikking het glyfosaatverbod in een geliberaliseerde overeenkomst met een duur van één jaar niet als buitensporig aangemerkt en deze pachtvereenkomst goedgekeurd.<sup>1</sup>

5. Verpachtster heeft verklaard dat het uitgangspunt en ook de praktijk is dat er voor de gronden die zij geliberaliseerd verpacht voor één, twee of drie jaar voor pachters geen perspectief op langer gebruik is. De pachtvereenkomsten die zij sluit, waaronder die met pachtster, betreffen percelen grond die verpachtster beschikbaar wil hebben voor de realisatie van doelen op het gebied van natuurbeheer en infrastructurele werken en voor het gebruik als ruilgrond. Verpachtster heeft als beleid dat zij haar gronden duurzaam en maatschappelijk verantwoord wil (laten) gebruiken om de bodemkwaliteit, de biodiversiteit en de waterkwaliteit van die gronden te verbeteren en om zo tevens duurzame landbouw te stimuleren. Een van haar maatregelen is om het gebruik van glyfosaat zo veel mogelijk terug te dringen.

6. Verpachtster heeft het gepachte openbaar ter verpachting aangeboden en heeft potentiële pachters tevoren gewezen op het glyfosaatverbod. Verpachtster heeft hen de gelegenheid gegeven in te schrijven tegen een door de pachter(s) te bepalen prijs. Pachtster heeft zich ingeschreven voor de te verpachten grond en heeft daarbij haar prijs genoemd. Zij was er toen van op de hoogte dat zij gedurende de looptijd van de pachtvereenkomst geen glyfosaat op de grond mag gebruiken en heeft bij het noemen van haar prijs rekening kunnen houden met eventuele te verwachten kosten als gevolg van het niet mogen gebruiken van glyfosaat. Verpachtster heeft verklaard dat voor haar de pachtprijs niet doorslaggevend is, maar wel dat er geen, althans niet nog meer glyfosaat op de (ruil)gronden komt.

7. Verpachtster heeft verder verklaard dat pachtster op grond van artikel 12 lid 2 van de op de pachtvereenkomst van toepassing verklaarde algemene voorwaarden (versie 3 juni 2020) van verpachtster weliswaar verplicht is het onkruid zoveel mogelijk te bestrijden, maar verpachtster zal, zo heeft zij benadrukt, pachtster niet erop aanspreken als dat door het glyfosaatverbod niet helemaal lukt. Artikel 12 lid 2 bepaalt: *"Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt*

<sup>1</sup> Centrale Grondkamer, 5 maart 2020, GP 11.812 (Glyfosaatverbod, TvAR 2020/8020)



*vereist. Ingeval als gevolg van een glyfosaatverbod onkruid op het gepachte ontstaat waardoor de pachter het gepachte bij het einde van de pachtovereenkomst niet kan opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is verkregen, zal de provincie Noord-Brabant de pachter daarop niet aanspreken. Het uitgangspunt daarbij is dat de pachter zich, voor zover redelijkerwijs mogelijk, zal inspannen om onkruid op het gepachte te voorkomen en/of te bestrijden."* De Centrale Grondkamer begrijpt uit de formulering van artikel 12 lid 2 dat hier bij de oplevering ook rekening mee wordt gehouden.

8. De Centrale Grondkamer concludeert het volgende. Bij het gebruik van de percelen moet pachtster rekening houden met het glyfosaatverbod. Dat beperkt de ondernemingsvrijheid van de pachtster voor deze percelen in die zin dat pachtster het onkruid op een andere wijze moet bestrijden dan met glyfosaat. De inperking van de exploitatievrijheid van pachtster door het glyfosaatverbod kan echter niet als buitensporig worden aangemerkt, omdat het genot dat de pachtster uit hoofde van de pachtovereenkomst wordt geboden het tijdelijke gebruik van percelen is, de pachtovereenkomst na bieding is gesloten, de pachtster daarbij op de hoogte was van het verbod en niet is gebleken dat het glyfosaatverbod het gebruik van het perceel wezenlijk beperkt. Ook in de gangbare landbouw (veeteelt en akkerbouw) komt het tegenwoordig regelmatig voor dat agrariërs geen of slechts sporadisch glyfosaat gebruiken en de Centrale Grondkamer gaat er dan ook van uit dat het exploiteren van percelen zonder glyfosaat mogelijk is. Bovendien kan pachtster zo nodig een beroep doen op artikel 12 van de algemene voorwaarden. De hoogte van de overeengekomen pachtprijs is onder deze omstandigheden niet van belang.

9. De Centrale Grondkamer is verder op de hoogte van wetenschappelijke publicaties waarin wordt geconcludeerd dat het gebruik van glyfosaat een blijvende negatieve invloed heeft op de bodemgezondheid. Als die conclusie moet worden gevolgd, kan niet worden aangenomen dat een glyfosaatverbod in een pachtovereenkomst de algemene landbouwbelangen schaadt.

10. Uit wat hiervoor staat, volgt dat de grief van verpachtster, die is gericht tegen de schrapping door de grondkamer van het glyfosaatverbod, gegrond is. Verder zijn tegen de beschikking van de grondkamer geen grieven aangevoerd. Aan beoordeling van andere bepalingen uit de pachtovereenkomst komt de Centrale Grondkamer daarom niet toe.

11. Voor de duidelijkheid merkt de Centrale Grondkamer nog op dat pachtster haar standpunt niet heeft laten weten in deze procedure. Met dat standpunt heeft de Centrale Grondkamer dan ook geen rekening kunnen houden

### **Slotsom**

De beschikking van de grondkamer kan niet in stand blijven en zal daarom worden vernietigd. De Centrale Grondkamer zal de pachtovereenkomst goedkeuren.

### **Beslissing**

De Centrale Grondkamer, beschikkende in hoger beroep:

vernietigt de bestreden beschikking,

keurt de pachtovereenkomst goed.

Deze beschikking is gegeven op 11 november 2021