

## **ALGEMENE VOORWAARDEN 2021 BEHORENDE BIJ PACHTOVEREENKOMSTEN**

### **ARTIKEL 1 LOS LAND**

Ingeval van verpachting van los land zijn de bepalingen die betrekking hebben op de opstallen, de artikelen 15 en 17, niet van toepassing.

### **ARTIKEL 2 AANVAARDING**

1. De verpachting geschiedt voetstoots, terwijl partijen verklaren het pachtobject geheel te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
2. Verpachter is niet gehouden pachter te vrijwaren ter zake van heersende en lijdende erfdienstbaarheden of andere lusten en lasten, onverminderd de plicht van verpachter pachter hierover te informeren, zover hij deze bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen. Hij staat niet in voor gebreken, bekend of onbekend, zichtbaar, onzichtbaar of verborgen. Verpachter is wel tot vergoeding van een door een gebrek veroorzaakte schade verplicht voor zover het gaat om gebreken die verpachter bij het aangaan van de pachtovereenkomst kende of had behoren te kennen.
3. Pachter doet afstand van het recht op schadevergoeding in het geval pachter het gebruik of de vruchttrekking geheel of gedeeltelijk komt te missen door de uitoefening van een bestaand, bij het aangaan van de overeenkomst aan partijen redelijkerwijs niet bekend recht op het pachtobject door derden.

### **ARTIKEL 3 OPPERVLAKTE**

Verskil tussen de werkelijke en opgegeven grootte van het pachtobject zal geen grond opleveren tot wijziging van de pachtprijs of vernietiging van de pachtovereenkomst.

### **ARTIKEL 4 PACHTPRIJS EN BETALING**

1. De pachtprijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de door verpachter aangegeven wijze.
2. Bij niet tijdige betaling van de pachtprijs is pachter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De alsdan verschuldigde pachtprijs wordt vermeerderd met 1% rente voor iedere maand of een gedeelte van een maand dat pachter in gebreke is. Pachter verkrijgt daardoor geen recht op uitstel van betaling.
3. De kosten verbonden aan de incasso van de pachtprijs komen voor rekening van pachter.

### **ARTIKEL 5 LASTEN**

1. De gebruikerslasten komen voor rekening van pachter.
2. De pachtprijs wordt vermeerderd met het van rechtswege toegestane deel van de jaarlijkse waterschapslasten.
3. Indien op het pachtobject een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, wordt de pachtprijs vermeerderd met het van rechtswege toegestane deel.

## ARTIKEL 6 RECHTEN VAN DERDEN

1. Pachter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van verpachter, hetzij dat verpachter deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.
3. Pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van verpachter op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal pachter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachter zal van iedere inbreuk op de rechten onverwijld kennis geven aan verpachter.
4. Pachter is verplicht ervoor te zorgen dat ten laste van het pachtobject geen erfdienstbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schade en renten.
5. Pachter zal verpachter onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan pachter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

## ARTIKEL 7 JACHT EN VISSERIJ

1. Verpachter behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het pachtobject voor, waaronder begrepen het zoeken en rapen van eieren.
2. Pachter verleent aan verpachter toestemming het genot van de jacht en de visserij op het door hem gepachte te verhuren.
3. Pachter verleent aan verpachter en door deze aan te wijzen derden toestemming om op de pachtgronden gebruik te maken van de ten behoeve van de uitvoering krachtens de Wet Natuurbescherming gegeven vrijstellingen (artikelen 3.15 en 3.16), opdrachten (artikel 3.18) en ontheffingen (artikel 3.17). Pachter is verplicht om die toestemming desgevraagd schriftelijk te bevestigen.
4. Pachter machtigt hierbij verpachter, aan derden die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
5. Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij e.d., mededeling doen aan verpachter of zijn gemachtigde wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- en/of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

## ARTIKEL 8 GEBRUIKSBEPALINGEN

1. Pachter zal het pachtobject als een goed pachter gebruiken overeenkomstig de bestemming.  
Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter zal pachter o.a.:
  - het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
  - het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten;
  - geen grind, zand of andere bodemspecie verkopen of wegvoeren;
  - geen zuiveringsslib of andere materialen/stoffen die kunnen leiden tot vervuiling, op het pachtobject (laten) aanbrengen;
  - het pachtobject niet exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbedrijf o.i.d.;
  - op of in het pachtobject geen caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden mogen (doen) stallen;
  - op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren of zulks toestaan of toelaten;
  - geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
  - op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen;
  - geen vee van anderen inscharen;
  - geen gras op stam verkopen.

Wanneer schriftelijk toestemming wordt verleend zal gelden dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van grond- en andere lasten die daarvan het gevolg is, voor rekening van pachter komen. Dit onverminderd het recht van verpachter om nadere voorwaarden te stellen.

2. Pachter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.



## ARTIKEL 9 GRONDEN

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter, is het pachter niet toegestaan grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek en ten behoeve van grasland-verbetering. Indien voor het scheuren van grasland een aanlegvergunning nodig is, zal pachter na schriftelijke toestemming van de verpachter zorgen voor het verkrijgen van de benodigde vergunning voor uitvoering van de werkzaamheden.
2. Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist.
3. Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
4. Pachter zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met de toegestane middelen en hoeveelheden. Het gebruik van compost en/of digestaat is niet toegestaan.
5. Pachter zal akkerbouwgrond betelen met een bouwplan waarbij een gangbare vruchtwisseling wordt toegepast, die aansluit aan de teelt van vorige jaren, waarbij het telen van grove tuinbouwproducten is toegestaan.

## ARTIKEL 10 HOUTOPSTANDEN

1. Alle houtopstanden, aanwezig bij aanvang van de pacht of tijdens de pachtperiode geplant door pachter, zijn eigendom van de verpachter.
2. Het onderhoud van de houtopstanden op het gepachte, waaronder het verwijderen van afgebroken takken en omgewaaide bomen alsmede snoeiwerkzaamheden is voor rekening van de pachter. De pachter moet ervoor zorg dragen dat de houtopstanden tijdig en oordeelkundig worden gesnoeid. De pachter zal zorg dragen voor het bijplanten ter instandhouding van de aanwezige houtopstanden.
3. Pachter zal zodanige voorzieningen treffen dat wordt voorkomen dat door op het pachtobject geweid vee schade aan de houtopstanden wordt toegebracht. Afrasteringen mogen op geen enkele wijze aan houtopstanden worden bevestigd.
4. Bij gebruik en bewerking van het gepachte zal de pachter alles nalaten wat schade aan de houtopstanden kan toebrengen.

## ARTIKEL 11 BOOMGAARDEN

1. Pachter zal er voor zorg dragen, dat de boomgaard als zodanig in stand blijft. Het is niet toegestaan in de boomgaard vee te weiden. Pachter zal de opstand naar de eisen van de tijd verzorgen.
2. Afzonderlijke dode en/of zieke vruchtbomen zullen door pachter worden verwijderd en op zijn kosten vervangen.
3. Een als één geheel geëxploiteerd onderdeel van de vruchtboomopstand, dan wel de gehele opstand, mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter worden gerooid, dan wel op andere wijze teniet worden gedaan of omgeënt. Verpachter kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van het opnieuw inplanten van de desbetreffende oppervlakte, welke voorwaarden alsdan onder meer betrekking kunnen hebben op het beplantingsschema, soorten en onderstammen.
4. Als verpachter en pachter schriftelijk zijn overeengekomen dat gerooide boomgaarden of onderdelen daarvan niet door pachter behoeven te worden vervangen, zal aan het einde van de pachtovereenkomst het gepachte als goed onderhouden bouw- en/of grasland door pachter worden opgeleverd.
5. De aanwezige, dan wel noodzakelijke aan te brengen windschermen moeten door pachter worden onderhouden, dan wel ingeplant. Het verwijderen van de windschermen, ook als deze door pachter zijn aangelegd, is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van verpachter.



## ARTIKEL 12 TOEGANG

1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject, voor zover dit niet de gepachte woning betreft. Deze laatste zal verpachter c.q. zijn gemachtigde slechts mogen betreden na voorafgaande mededeling aan pachter.
2. Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door verpachter aan te wijzen tijden, pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject inclusief de woning en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
3. Verpachter behoudt zich het recht voor op het pachtobject bij voorgenomen verkoop of verpachting borden en/of aankondigingen te plaatsen.

## ARTIKEL 13 PRODUCTIE-/LEVERINGSRECHTEN

1. In geval op het pachtobject productie-, toeslag- betalings- en/of leveringsrechten, hectarepremie of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht pachter zich om deze rechten aan te vragen, in stand te houden, voor zover deze rechten volgens wetgeving of jurisprudentie toekomen aan verpachter.
2. Pachter verplicht zich om verpachter alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.
3. Bij het eindigen van de pachtovereenkomst dient pachter deze rechten eerst aan verpachter ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachter zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan verpachter/eigenaar en/of volgende gebruiker.
4. Verpachter zal aan pachter de blijkens regelgeving en of jurisprudentie verschuldigde vergoeding betalen, bij het einde van de pachtovereenkomst, voor de met het gepachte samenhangende productie-, toeslag-, betalings- en/of leveringsrechten en hectarepremie nadat:
  - het gepachte inclusief de productie-, toeslag-, betalings- en/of leveringsrechten en hectarepremie aan de opvolgend pachter in gebruik is gegeven;
  - dan wel als verpachter de productie-, toeslag-, betalings- en/of leveringsrechten en hectarepremie aan een derde heeft overgedragen;
  - dan wel als verpachter het gepachte inclusief de productie-, toeslag-, betalingsrechten- en/of leveringsrechten en hectarepremie zelf in gebruik heeft genomen;
5. Indien uit de regelgeving en/of jurisprudentie blijkt dat aan de pachter geen vergoeding toekomt voor de aan het gepachte verbonden productie-, toeslag-, betalings- en/of leveringsrechten en hectarepremie dan zal ook geen vergoeding worden toegekend aan de pachter bij het einde van de pachtovereenkomst.

## ARTIKEL 14 ONDERHOUD ALGEMEEN

1. Verpachter en zijn gemachtigde hebben het recht tot vrije toegang tot het pachtobject om de nodige werkzaamheden dienende tot onderhoud van het pachtobject te verrichten c.q. te doen verrichten.
2. Pachter moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken, onderhouden en/of baggeren.
3. Pachter zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.
4. Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan verpachter door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van pachter, voor zijn rekening.
5. Pachter is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.
6. Verpachter kan aanwijzingen geven aan pachter omtrent onderhoudszaken die ten laste van pachter komen. Indien pachter een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.



## ARTIKEL 15 ONDERHOUD OPSTALLEN

1. Ten laste van verpachter zal uitsluitend zijn het groot onderhoud, waaronder wordt verstaan dat van muren en gewelven en het herstel van balken en daken en voorts het periodiek groot buitenschilderwerk.
2. Geringe en dagelijkse reparaties, alsmede reparaties die voortvloeien uit onoordeelkundig gebruik, nalatigheid, onachtzaamheid of verzuim van pachter c.q. zijn gezinsleden, komen voor rekening van pachter.
3. Voor rekening van pachter komt onder meer:
  - het schoonhouden van schoorstenen, dakgoten, dakbedekking, waaronder het regelmatig ontdoen van mos van rietdaken;
  - het onderhoud van closetinstallaties, putten en reservoirs, zulks met inbegrip van leidingen en rioleringen;
  - het glas- en dak dicht houden van opstallen;
  - vernieuwen van gebarsten ruiten;
  - onderhoud, instandhouding en vernieuwing van alle waterleidingen met kranen en andere toebehoren;
  - onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de leiding die de eventuele hydrofoorinstallatie verlaat, indien die installatie door verpachter is aangelegd;
  - onderhoud, herstel en vernieuwing van alle hang- en sluitwerk;
  - onderhoud, herstel en vernieuwing van alle gas-, water-, elektriciteits-, telefoon-, data- en overige leidingen met toe- en bijbehoren, een en ander overeenkomstig de eisen die ter zake door het betreffende distributiebedrijf worden gesteld;
  - het onderhoud van alle zichtbare ijzerwerk in stal en schuur;
  - het herstel van abnormale slijtage veroorzaakt door de levende inventaris aan het hout-, metsel- en ijzerwerk e.d.;
  - het jaarlijks oliën en/of carbolineren van alle ongeverfd houtwerk, dat aan de buitenlucht is blootgesteld;
  - het behang- en schilderwerk binnenshuis;
  - het jaarlijks onderhouden en bijwerken van het schilderwerk anders dan het periodieke groot schilderwerk;
  - al datgene dat kan strekken tot bevordering van orde en reinheid aan en om de woning en bedrijfsgebouwen.
4. Indien in het verpachte een centrale verwarmingsinstallatie en/of warmwatertapinstallatie aanwezig is, zal pachter voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huisvader". Voor rekening van pachter zijn alle kosten van herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze reinigen van de ketel met toebehoren door pachter zelf of door hem aangewezen personen. Pachter is verplicht maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie en de warmwatertapinstallatie. Pachter zal voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een serviceabonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het jaarlijks reinigen van de ketel met toebehoren is begrepen.
5. Pachter is verplicht aan verpachter zo spoedig mogelijk kennis te geven van spoedeisende onderhoudswerkzaamheden die ten laste van verpachter komen en in afwachting van herstel al die maatregelen te nemen die verdere schade zoveel mogelijk voorkomen.

## ARTIKEL 16 VERZEKERING

1. Pachter verplicht zich, zich te verzekeren tegen bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verwacht kan worden. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek. Onder de verzekeringsverplichting wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van pachter behoort.
2. Pachter zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.
3. Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overlegd. Indien verpachter zulks wenst, moet pachter de polissen van deze verzekering aan verpachter ter inzage geven.



## **ARTIKEL 17 BRAND- OF STORM, MOLEST**

1. In geval door brand, veroorzaakt door schuld van pachter of van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, de gepachte gebouwen geheel of gedeeltelijk worden vernield, behoudt verpachter zich het recht voor de volle pachtsom te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding krachtens de wettelijke bepalingen.
2. Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de gepachte gebouwen door een omstandigheid buiten de schuld van pachter of van hen die ingevolge het eerste lid aansprakelijk zijn, zal aan pachter op diens verzoek een redelijke korting op de pacht prijs worden verleend. Verpachter zal echter niet kunnen worden verplicht tot betaling van schadevergoeding aan pachter wegens gemis van genot of anderszins.
3. Bij gehele of gedeeltelijke vernieling van gebouwen zal pachter voor eigen rekening zorg dragen voor een tijdelijke voorziening in bewoning, berging en veestalling.
4. Indien ten aanzien van de bescherming tegen gevaren van aanvalsdaden uit de lucht en/of gewelddaden of terreuracties vanaf de grond van welke aard, oorsprong of oorzaak ook, door de overheid wetten worden afgekondigd of maatregelen verplichtend worden voorgeschreven, zal pachter verplicht zijn die voorschriften of maatregelen voor zover betrekking hebbende op het pachtobject na te komen of te gedogen. Hij zal daarvoor geen vergoeding, compensatie of schadeloosstelling van verpachter kunnen vorderen.
5. Hetzelfde geldt voor door genoemde daden, acties of tegenmaatregelen direct of indirect gevraagd, of ongevraagd veroorzaakte schade of ongerief aan het pachtobject.

## **ARTIKEL 18 SCHADE**

Pachter zal verpachter onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schade aan het pachtobject toegebracht, tenzij deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.

## **ARTIKEL 19 ONTEIGENING**

1. Indien een gedeelte van het pachtobject wordt onteigend, zal de pacht prijs evenredig worden verlaagd, onverminderd de wettelijke rechten van pachter tegenover de onteigenaar.
2. Bij onteigening, geheel of gedeeltelijk, is verpachter aan pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

## **ARTIKEL 20 MEDEDELINGEN BIJ OVERLIJDEN**

Bij het overlijden van pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen een maand schriftelijk mededeling aan verpachter te doen. Daarbij zullen zij meedelen wie de erfgenamen van pachter zijn en uit welke hoofde.

## **ARTIKEL 21 OPLEVERING**

1. Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pacht aan verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van verpachter of met machtiging van de Grondkamer of de rechter.
2. Woningen c.q. bedrijfsgebouwen zullen geheel ontruimd, glas-, dak-, deur- en vensterdicht, zuig, bezem- en/of spuitschoon en overigens gebruiksvrij in goede staat aan verpachter worden opgeleverd.
3. De eigendom van gewassen, al dan niet wortelvast, producten, machines, materialen e.d. die na de oplevering nog op of in het pachtobject aanwezig zijn gaan zonder vergoeding over naar verpachter, tenzij het eigendom is overgegaan naar de opvolgende pachter.
4. Pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten, greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (o.a. dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren.
5. Kosten die verpachter maakt om het pachtobject aan het einde van de pacht in de staat te brengen zoals beschreven in dit artikel komen ten laste van pachter.
6. Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.



## **ARTIKEL 22 INGEBREKESTELLING**

Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist zal zijn.

## **ARTIKEL 23 FAILLISSEMENT**

Bij faillissement van pachter kan verpachter de pacht opzeggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. Verpachter kan alsdan de volledige pachtprijs over het lopende pachtjaar opeisen.

## **ARTIKEL 24 KOSTEN**

De kosten van het opstellen en afsluiten van deze overeenkomst, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten en de toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van pachter. Deze kosten dienen door pachter aan verpachter te worden voldaan binnen 14 dagen nadat verpachter daarom heeft verzocht. Het bepaalde in artikel 4 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden is van toepassing.

**GEDEPONEERD BIJ VAN DER KUIJP NOTARIAAT STRIJEN OP 3 JUNI 2021**

