



Paarden, huur en pacht

Welke rechtsbescherming heeft een paardenhouder wanneer hij een manege, pensionstalling of land huurt? Het Burgerlijk Wetboek onderscheidt op het gebied van huur drie soorten regimes met betrekking tot bebouwd onroerend goed. In de eerste plaats is er de huur van woonruimte. Op de tweede plaats de huur van middenstandsruijnte en als derde de huur van overige bebouwde onroerende zaken. In dit artikel beperk ik mij tot het derde huurregime, waaronder een manege of een pensionstalling valt.

TEKST: AUKJE KROONDIJK FOTO: JACOB MELISSEN

Een manege of een pensionstalling valt onder de overige bebouwde onroerende zaken. De aan de huurder toekomende rechtsbescherming is in dit geval minder dan bij de zogenaamde middenstandsruijnte. Partijen zijn in de eerste plaats vrij om de looptijd van de huurovereenkomst overeen te komen. Dat kan dus vijf jaar zijn, maar ook drie jaar of zelfs één jaar. Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege, wanneer de looptijd ervan verstrijkt. Als de huurovereenkomst dan

stilzwijgend wordt voortgezet, geldt deze als aangegaan voor onbepaalde tijd. De verhuurder kan dan de overeenkomst opzeggen tegen een voor de betaling van huur overeengekomen dag. Hij moet dan een opzegtermijn van tenminste één (kalender) maand in acht nemen.

Ontruiming

Naast opzegging van de huurovereenkomst, zal de verhuurder de huurder ook officieel moeten mededelen dat deze het gehuurde moet ontruimen. Ook in geval de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan. Als de huurder zich daartegen wil verzetten, dan moet hij binnen twee maanden na de datum waartegen de verhuurder hem de ontruiming heeft aangezegd zich wenden tot de kantonrechter. De huurder kan dan verzoeken de ontruimingstermijn te

verlengen. De kantonrechter heeft de mogelijkheid om de ontruimingstermijn te verlengen met maximaal één jaar. De huurder kan na een eerste verlenging van de ontruimingstermijn zich nog twee keer tot de kantonrechter wenden met eenzelfde verzoek. De verplichting van de huurder om te moeten ontruimen is in ieder geval geschorst voor de periode dat een op tijd ingediend verlengingsverzoek bij de kantonrechter in behandeling is. De kantonrechter zal een belangenafweging tussen de huurder (bij voortgezet gebruik van het gehuurde) en de verhuurder (bij ontruiming van het gehuurde) doen. Een hippisch ondernemer, die een manege of pensionstalling huurt, kan de ontruiming vertragen, mits de kantonrechter in zijn voordeel beslist.

Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich tegenover de andere partij, de pachter, verbindt om een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken tegen een geldelijke vergoeding ter uitoefening van de landbouw. De exploitatie van een manegebedrijf of een pensionstalling geldt niet als een landbouwactiviteit en valt niet onder pacht.

Een paardenfokkerij die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd en gericht op het voortbrengen van een agrarisch product, is wél agrarisch van karakter. De hippische ondernemer die een paardenfokbedrijf exploiteert zal dus daadwerkelijk onroerende zaken kunnen pachten in de zin van de pachtwetgeving. De rechtsgevolgen hiervan kunnen zeer vergaand zijn. Ook als er geen schriftelijke overeenkomst is, maar een mondelinge afspraak waarin bovenstaande elementen zitten, kan dit door de rechter gezien worden als een pachtovereenkomst. De bescherming van de rechten van een pachter gaan behoorlijk ver. Het is dus zaak dat partijen goed opletten en afspraken duidelijk vastleggen. Dit laatste heeft er mee te maken dat naast de tekst van de overeenkomst ook de uitleg hiervan wordt meegenomen. Dit laatste geschiedt op basis van het zogenaamde 'Haviltexarrest'. Dit arrest houdt in, dat niet alleen een zuiver taalkundige uitleg door de rechter plaatsvindt, maar een waardering van de redelijke verwachtingen van partijen.

Bij dit laatste komt het aan op de zin die partijen over en weer redelijkerwijs aan elkaars verklaringen en gedragingen moeten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. U begrijpt dat dit laatste tot veel procedures bij de rechter leidt. Laat u vooral goed informeren op dit punt om ongewilde consequenties achteraf te voorkomen. 🏰

Mr. Aukje Kroondijk is advocaat bij Omny De Vries Advocaten in Wollega. Ze is specialist op het gebied van hippisch recht, agrarisch recht, ondernemingsrecht en economisch strafrecht. www.omnydevries.nl