

Agrarisch grondverkeer

Citation for published version (APA):

de Groot, G. R., Heisterkamp, A. H. T., Joustra, T. H. J., Kramer, Q. J. M., Nagel, M., & Sijmonsma, J. R. (1981). Agrarisch grondverkeer: Artikelsgewijs commentaar WAG op de art. 1 t/m 6. In *Wet agrarisch grondverkeer: Wet van 26 maart 1981, houdende regeling van het agrarisch grondverkeer* W.E.J. Tjeenk Willink.

Document status and date:

Published: 01/01/1981

Document Version:

Publisher's PDF, also known as Version of record

Please check the document version of this publication:

- A submitted manuscript is the version of the article upon submission and before peer-review. There can be important differences between the submitted version and the official published version of record. People interested in the research are advised to contact the author for the final version of the publication, or visit the DOI to the publisher's website.
- The final author version and the galley proof are versions of the publication after peer review.
- The final published version features the final layout of the paper including the volume, issue and page numbers.

[Link to publication](#)

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

If the publication is distributed under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license above, please follow below link for the End User Agreement:

www.umlib.nl/taverne-license

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

repository@maastrichtuniversity.nl

providing details and we will investigate your claim.

Agrarisch grondverkeer

Onder redactie van:

MR. G. R. DE GROOT

universitair hoofddocent privaatrecht aan de Rijksuniversiteit Limburg

MR. A. H. T. HEISTERKAMP

universitair docent burgerlijk recht aan de Rijksuniversiteit Groningen

MR. T. H. J. JOUSTRA

directeur juridische en bedrijfsorganisatorische zaken van het Ministerie van Landbouw en Visserij

MR. Q. J. M. KRAMER

plaatsvervangend-directeur Algemene Zaken van het directoraat-generaal Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg van het Ministerie van Landbouw en Visserij

MR. M. NAGEL

werkzaam bij de directie juridische en bedrijfsorganisatorische zaken van het Ministerie van Landbouw en Visserij

MR. J. R. SIJMONSMA

wetenschappelijk medewerker burgerlijk recht aan de Universiteit van Amsterdam

BAND I

VUGA UITGEVERIJ B.V. 'S-GRAVENHAGE

SAMSOM UITGEVERIJ B.V. ALPHEN AAN DEN RIJN

Artikelsgewijs commentaar WAG art. 1

1 Landbouw

In art. 1 Wag wordt het begrip landbouw in de zin van de Wag nader omschreven als: akkerbouw, veehouderij – daaronder begrepen intensieve veehouderij –, tuinbouw – daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen –, bosbouw en elke andere vorm van bodemcultuur. Deze definitie komt vérgaand overeen met de omschrijving van de term landbouw in de Wet vervreemding landbouwgronden, zoals gepubliceerd in Stb. 1959, 10 en in de Pachtwet, Stb. 1958, 37.

In art. 1 lid 1 sub 2 WVl en art. 1 lid 1 sub b PW wordt 'landbouw' namelijk omschreven als: akkerbouw; weidebouw; veehouderij; pluimveehouderij; tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen; de teelt van griendhout en riet; elke andere vorm van bodemcultuur met uitzondering van bosbouw. Bij de toepassing van de Pachtwet wordt echter in enkele artikelen onder landbouw evenals in de Wag ook de bosbouw begrepen (zie art. 1 lid 5 PW).

Bij vergelijking van de definitie van landbouw in de Wag enerzijds en in de WVl en PW anderzijds vallen de volgende verschillen op:

- de WAG spreekt niet over de weidebouw;
- in de Wag wordt evenmin de pluimveehouderij vermeld; maar daar staat tegenover, dat uitdrukkelijk wordt aangegeven, dat onder veehouderij ook de intensieve veehouderij moet worden begrepen;
- de Wag rept niet over teelt van griendhout en riet;
- de Wag begrijpt onder het begrip landbouw - anders dan de WVl en in de regel de PW - ook de bosbouw.

Over de hier gesignaleerde verschillen worden in de MvT (p. 29) enkele opmerkingen gemaakt. De toelichting wijst erop, dat de niet vermelde weidebouw onder veehouderij moet worden begrepen, terwijl de niet genoemde pluimveehouderij evenals alle andere vormen van intensieve veehouderij onder veehouderij valt. De teelt van griendhout en van riet is niet meer uitdrukkelijk in de omschrijving van landbouw genoemd, gezien het afgenomen belang van deze vormen van landbouw, maar het is

bepaald wel de bedoeling, dat deze vormen van bodemcultuur onder 'landbouw' blijven vallen. Met betrekking tot het niet noemen van de rietteelt heeft Heida in de Pacht 1980, p. 152/3 opmerkingen gemaakt. Naar aanleiding van die opmerkingen onderstreepte de regering in de MvA II (p. 23) nog eens extra, dat rietteelt zeker onder landbouw moet worden begrepen.

Het enige werkelijk verschil tussen het in de Wag gehanteerde begrip 'landbouw' met de term 'landbouw' in WVl en PW is derhalve, dat in de Wag onder landbouw principieel ook bosbouw valt. De andere verschillen zijn terug te voeren op een 'modernisering' van de omschrijving van het woord 'landbouw'. Alle vormen van bodemcultuur, die landbouw in de zin van de PW opleveren (en landbouw in de zin van de WVl waren) vallen dus ook onder het landbouwbegrip van de Wag.

Gezien het bovenstaande kan voor nadere inkleuring van de begrippen akkerbouw, veehouderij enz. worden verwezen naar commentaren op de PW:

De Haan, p. 123-130;

Houwing, nrs. 49-59;

v. Andel, p. 233-238.

De bosbouw is in de Wag onder het begrip landbouw gebracht, omdat volgens de wetgever het systeem van landbouwkundige toetsing, dat door de Wag wordt geïntroduceerd, niet sluitend zou zijn, indien geen bepalingen t.a.v. de bosbouw zouden gelden, o.a. daar er geen sprake is van een duidelijke scheiding tussen de deelmarkten voor landbouwgrond en bosgrond.

Met betrekking tot het woord 'bosbouw' merkt de MvT (p. 29) nog op, dat het kweken van bomen daaronder niet mag worden begrepen. Boomkwekerijen worden aangemerkt als tuinbouw en vallen dus al onder een ander gedeelte van de in de Wag gegeven definitie van landbouw.

Tijdens de parlementaire behandeling van de onderhavige wet is nog een poging gedaan om de bosbouw, riet-, griend- en biezencultuur buiten de werking van de Wag te brengen. Het betreffende amendement (nr. 24: Terlouw) werd echter verworpen.

2 Land

De Wag verstaat onder land zowel landbouwgrond als natuurterreinen. Beide begrippen – landbouwgrond en natuurterreinen – worden in art. 1 vervolgens zelf nader gedefinieerd. De strekking van de ruime definitie van het begrip land is door de Wag geïntroduceerde landbouwkundige

toetsing een zeer ruim toepassingsgebied te geven, zodat de kans op ontduiking van de Wag wordt geminimaliseerd.

3 Landbouwgrond

De definitie, die in de Wag wordt gegeven van landbouwgrond – grond, waarop enige vorm van landbouw wordt of onmiddellijk kan worden uitgeoefend – komt exact overeen met de omschrijving, die in art. 1 lid 1 sub WVl werd gegeven van het begrip 'land'. 'Land' in de zin van de WVl omvatte namelijk niet natuurterreinen, doch was uitsluitend landbouwgrond. In de WVl werd derhalve steeds, wanneer 'landbouwgrond' (in de zin van de Wag) werd bedoeld, over 'land' gesproken.

In de MyT (p. 13) wordt erop gewezen, dat 'landbouwgrond' zeer ruim wordt gedefinieerd: Indien grond weliswaar onbebouwd is, maar daarop wel enige vorm van landbouw onmiddellijk kan worden uitgeoefend, valt die grond onder het begrip 'landbouwgrond'.

Indien grond niet als landbouwgrond kan worden gedefinieerd, brengt zulks niet mee, dat geen toetsing op grond van de Wag zal plaatshebben, wanneer deze grond wordt vervreemd. Als grond geen landbouwgrond is, kan het nog altijd land in de zin van de Wag zijn, indien blijkt dat de betreffende grond als natuurterrein moet worden gekwalificeerd. Een dergelijke kwalificatie bewerkstelligt uiteraard, dat vervreemding van die grond onderworpen is aan de toetsingscriteria voor natuurterreinen en niet aan die voor landbouwgronden (vgl. art. 8 lid 2 met art. 8 lid 3 Wag).

In de MvA II (p. 23) wordt kort ingegaan op de in de beschrijving van 'landbouwgrond' voorkomende toevoeging 'of onmiddellijk kan worden uitgeoefend'. In antwoord op een op deze woorden betrekking hebbende opmerking in het voorlopig verslag wordt erop gewezen, dat de ratio van deze toevoeging is gelegen in het beperken van ontduikingsmogelijkheden. Het weglaten van de toevoeging zou met zich mee kunnen brengen, dat de landbouwkundige toetsing had kunnen worden ontgaan, doordat een verkoper beweert, dat hij zijn grond niet voor landbouw gebruikt. De grondkamer zou dan voor de moeilijke taak worden gesteld om te bepalen of landbouwgrond, waarop bijv. gedurende enkele maanden geen landbouw is uitgeoefend, wel onder de omschrijving valt. De nu gegeven omschrijving 'waarop enige vorm van landbouw wordt of onmiddellijk kan worden uitgeoefend' voorkomt dit soort problemen.

Het is niet noodzakelijk, dat de landbouw op bedrijfseconomische basis (met winstoogmerk) wordt uitgeoefend. Ook hobbyfarming is het uitoe-

ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR WAG ART. I

fenen van landbouw in de zin van art. I Wag. Het stellen van de eis van het oogmerk winst te behalen zou de grondkamer weer voor grote problemen stellen: deze zou een onderzoek naar dit winstoogmerk moeten doen, als een potentiële verwerper zou beweren dit oogmerk niet te hebben (MvA II, pag. 23).

4 Natuurterreinen

Het doel van de Wag is via het stellen van landbouwkundige eisen t.a.v. de verwerpers van landbouwgrond de vraag naar landbouwgrond te beperken en daardoor de prijs van die grond te drukken. Strikt genomen zou het daarom niet noodzakelijk zijn geweest de natuurterreinen binnen de werkingssfeer van de Wag te halen. Dat zulks toch is gebeurd komt vanwege het feit, dat de regering de kans aanwezig achtte, dat de groep niet-agrariërs, die momenteel op de deelmarkt voor landbouwgrond actief is en daardoor de prijs van die grond omhoog jaagt, na het introduceren van landbouwkundige toetsing van vervreemding van landbouwgrond zou gaan speculeren op de deelmarkt van natuurterreinen (MvA II, p. 22) en daar dan de prijzen zou beïnvloeden. Om dit te voorkomen introduceert de Wag ook t.a.v. natuurterreinen toetsingscriteria (zie art. 8 lid 3 Wag).

Tijdens de parlementaire behandeling van de wet zijn de natuurterreinen zeer uitvoerig aan de orde geweest. Getwist werd met name over de vraag, of zij terecht onder de werkingssfeer van de wet waren gebracht. Men vergelijke onder meer MvT, p. 12-19; Voorlopig verslag, p. 15-17 en 42; MvA II, p. 21-25; Eindverslag, p. 7-9; Nota n.a.v. het Eindverslag, p. 15, 16.

Getracht is door amendement (nr. 13; Waalkens) de natuurterreinen buiten de werking van de wet te brengen. Het betreffende amendement werd echter verworpen.

Om te voorkomen, dat een stuk grond zowel onder de definitie van landbouwgrond valt als onder de omschrijving van natuurterreinen, eindigt de omschrijving van natuurterreinen met de woorden 'voor zover het geen landbouwgrond is' (vgl. MvT, p. 13).

5 Zakelijk recht

Het begrip zakelijk recht wordt in de Wag eng omschreven. Dit hangt samen met het doel van de Wag. Indien land in eigendom wordt overgedragen of bij scheiding en deling wordt toebedeeld, dient de verwerper in beginsel aan landbouwkundige toetsing van de Wag te

worden onderworpen. Om wetsontduiking zo veel mogelijk te voorkomen dient deze landbouwkundige toetsing ook plaats te hebben, wanneer niet de volle eigendom van land wordt overgedragen of toebedeeld, doch slechts een zakelijk recht, dat de zakelijk gerechtigde een genotsrecht op het betreffende land geeft, wordt gevestigd. Eveneens dient een landbouwkundige toetsing plaats te hebben, wanneer een dergelijk zakelijk recht wordt overgedragen of toebedeeld. In het licht van het zoëven gestelde is het logisch, dat onder de term 'zakelijk recht' in de Wag uitsluitend zakelijke *genotsrechten* worden begrepen en niet die zakelijke rechten, die zoals de hypotheek, een zekerheidskarakter hebben. Op vestiging van een hypotheekrecht op een stuk land is de Wag daarom niet van toepassing.

Niet alle zakelijke genotsrechten, die het Nederlands recht kent, zijn echter in de zin van de Wag zakelijke rechten. Het Burgerlijk Wetboek vermeldt de volgende zakelijke genotsrechten: recht van erfdiensbaaerheid, recht van opstal, erfpachtsrecht, recht van beklemming, recht van grondrente, recht van gebruik en bewoning en appartementsrecht. Naast deze in het BW vermelde genotsrechten kent ons recht zakelijke (genots)rechten uit de tijd voor invoering van ons huidige Burgerlijk Wetboek in het jaar 1838; die rechten kunnen weliswaar niet meer worden gevestigd, maar kunnen nog wel worden overgedragen.

Op grond van de in de Wag gegeven definitie van zakelijk recht is het toetsingssysteem van de Wag niet van toepassing op vestiging, overdracht of toebedelung van het recht van erfdiensbaaerheid, recht van grondrente, recht van gebruik en bewoning en het appartementsrecht. Evenmin is de Wag van toepassing op de overdracht of toebedelung van nog bestaande oude zakelijke rechten van voor de invoering van het BW 1838.

Met betrekking tot die zakelijke genotsrechten, die ook in de Wag onder zakelijk recht worden begrepen, d.w.z. die rechten, waarvan de vestiging, overdracht of toebedelung aan de landbouwkundige toetsing van de Wag is onderworpen (de rechten van erfpacht, opstal, beklemming en vruchtgebruik), willen we enkele korte opmerkingen maken.

Het recht van erfpacht is een zakelijk recht, dat het volle genot geeft van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder de verplichting aan de eigenaar van dat goed jaarlijks een som gelds of een deel der vruchten van het in erfpacht uitgegeven goed te betalen (de zgn. canon) (vgl. art. 767 lid 1 BW). De erfpacht wordt geregeld in de artt. 767-783 BW. Voor een behandeling van het recht van erfpacht zij verwezen naar Asser/Beekhuis, Zakenrecht, Deel 11, 10e druk, Zwolle 1977, p. 202-225

en Pitlo/Brahn c.s., Het Zakenrecht, 8e druk, Arnhem 1980, p. 326-339.

Het recht van opstal is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op een anders grond te hebben (art. 758 BW). Het recht wordt geregeld door de artt. 758-766 BW. Voor een behandeling van dit recht raadplege men:

Asser/Beekhuis, Zakenrecht, Deel II, 10e druk, Zwolle, p. 226-235 en Pitlo/Brahn c.s., Het Zakenrecht, 8e druk, Arnhem 1980, p. 316-325.

Het recht van beklemming wordt in het BW niet behandeld. In art. 1654 BW wordt slechts melding gemaakt van het bestaan van dit recht en wordt voorts vermeld, dat het wordt geregeld 'door de aan hetzelfde eigene bepalingen en bedongene voorwaarden, en, bij gebreke van deze, door plaatselijke gewoonten.'

Het recht komt vrijwel uitsluitend in de provincie Groningen voor en is eigenlijk de optelsom van de rechten van erfpacht en van opstal. Het recht is zakelijk, ondeelbaar en eeuwigdurend. Het geeft het volledige genot van een anders onroerend goed en brengt met zich mee, dat de gerechtigde eigenaar is van de zich op de grond bevindende bebouwingen en beplantingen. De gerechtigde is verplicht jaarlijks een vaste som gelds aan de eigenaar te betalen, alle lasten te betalen en voorts aan de eigenaar bijzondere uitkeringen te doen bij huwelijk en bij verervingen overdracht van het recht. In de Groninger Veenkoloniën komt een bijzonder soort recht van beklemming voor, dat als voornaamste eigenaardigheid heeft dat het, in tegenstelling tot het normale type beklemming, deelbaar is: het zogenaamde recht van huurcarter of stadsmeierrecht. Waar in de Wag van het recht van beklemming wordt gesproken (behalve in art. 1 ook in art. 53 lid 1!), dient onder dit recht ook het stadsmeierrecht of recht van huurcarter te worden begrepen. Opmerkingen over het recht van beklemming en het stadsmeierrecht of recht van huurcarter zijn te vinden bij: Asser/Beekhuis, Zakenrecht, Deel II, 10e druk, Zwolle 1977, p. 236-247 en Pitlo/Brahn c.s., Het Zakenrecht, 8e druk, Arnhem 1980, p. 340-345. Zie voor de opheffing van de stadsmeierrechten de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën (Stb. 1977, 694), de artikelen 60, 96 en 101-122.

Art. 803 beschrijft het recht van vruchtgebruik als een zakelijk recht om van een anders goed de vruchten te trekken (d.w.z. het volledig genot te hebben) alsof men zelf de eigenaar daarvan was. Vruchtgebruik van onroerende zaken komt vérgaand overeen met erfpacht; verschillen tussen beide rechten zijn echter o.a. dat een recht van vruchtgebruik ook

kan bestaan zonder de verplichting om de eigenaar jaarlijks een som gelds of iets dergelijks te betalen, terwijl bij erfpacht de canonplicht een essentieel vereiste is. en dat vruchtgebruik per se eindigt door het overlijden van degene, aan wiens leven het recht is gekoppeld (terwijl erfpacht ook voor 'eeuwig' kan worden gevestigd).

Het BW regelt het vruchtgebruik in de artt. 803-864. Uitleg van deze artikelen vindt men bij Asser/Beekhuis, Zakenrecht, Deel 11, 10e druk, Zwolle 1977, p. 345-399 en Pitlo/Brahn c.s., Het Zakenrecht, 8e druk, Arnhem 1980, p. 353-381.

Vervolgens willen we enkele overwegingen wijden aan die zakelijke genotsrechten, die niet onder de definitie van zakelijk recht in de zin van de Wag vallen. Vestiging en overdracht van die rechten worden derhalve in beginsel niet op grond van de Wag getoetst.

In de eerste plaats vallen nog bestaande oude zakelijke rechten van voor de invoering van het BW 1838 niet binnen de werkingssfeer van de Wag. Het is bepaald niet erg, dat deze oude zakelijke rechten niet onder de toetsing van de Wag vallen. Het doel van de wet – door landbouwkundige toetsing van de overeenkomst tot vervreemding van land de kring van potentiële kopers te beperken en daardoor de marktprijs van land te verlagen – zal nauwelijks worden gefrustreerd via de overdracht van zulke oude zakelijke rechten. Een echte ontduikingsmogelijkheid geven die oude zakelijke rechten niet, nu ze immers niet meer opnieuw kunnen worden gevestigd. Aangetekend zij overigens, dat deze oude zakelijke rechten in het kader van de ruilverkavelingspraktijk in sommige gevallen toch weer opnieuw worden gevestigd. Voor de werking van de onderhavige wet heeft dit echter geen consequenties. Vgl. ook art. 6 lid 2 sub e Wag.

Ook de vestiging van een recht van erfdiensbaarheid valt niet onder de werking van de Wag. Dit was niet nodig, daar dit recht nooit los van het heersende erf kan worden overgedragen. Vestiging van een erfdiensbaarheid is geen 'alternatief' voor eigendomsoverdracht. Via een erfdiensbaarheidscontrole kan de doelstelling van de Wag niet worden ontdoken, zodat het niet nodig was de erfdiensbaarheid onder het begrip 'zakelijk recht' van art. 1 Wag te brengen.

Het recht van grondrente is weliswaar een genotsrecht op een onroerend goed, maar geeft geen recht op gebruik van dat onroerende goed en is derhalve ook geen 'alternatief' voor eigendomsoverdracht van het betreffende onroerende goed. Ontduiking van de Wag via een recht van grondrente is daarom ondenkbaar. Vestiging, overdracht of toebedeling

van dit recht is daarom niet onder de werkingssfeer van de Wag gebracht. Het recht van gebruik en bewoning valt evenmin onder de definitie van zakelijk recht in de Wag. Bij vestiging van dit recht vindt derhalve in beginsel geen landbouwkundige toetsing krachtens de Wag plaats. Aangekend zij verder, dat dit recht onvervreemdbaar is, dus niet kan worden overgedragen of toebedeeld. Bij de vestiging van het recht van gebruik en bewoning kan echter een complicatie optreden. Weliswaar hoeft bij vestiging van dat recht krachtens art. 1, 2 en 8 Wag geen landbouwkundige toetsing plaats te hebben, maar onder omstandigheden zal zo'n toetsing krachtens art. 66 Wag sub B en C (de nieuwe artt. 5 t/m 5i PW!) toch moeten geschieden. Deze stelling verdient nadere toelichting.

Voor zover de vestiging van het recht van gebruik en bewoning plaats heeft voor onbepaalde tijd of voor een termijn korter dan 25 jaar, geldt art. 59 lid 1 PW: 'De bepalingen van deze wet vinden overeenkomstige toepassing 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 zand worden gevestigd. In geval van zakelijke genotsrechten voor onbepaalde tijd blijft de overeenkomstige toepassing van bepalingen van deze wet beperkt tot 25 jaar na de vestiging.' In de PW wordt het gebruik van de term 'zakelijk recht' – behalve voor wat betreft de artt. 56a-56h; cf. art. 56a sub c PW – niet beperkt op een wijze als art. 1 Wag. Derhalve valt in beginsel ook de vestiging van het recht van gebruik en bewoning onder art. 59 PW en zijn de bepalingen van de PW, inclusief de landbouwkundige toetsing, die door art. 66 Wag in de PW is ingevoerd, van toepassing, indien het betreffende recht van gebruik en bewoning om baat is gevestigd en ook overigens een pachtovereenkomst in de zin van art. 1 PW oplevert. Via een omweg vindt in een dergelijk geval dus toch nog een landbouwkundige toetsing van de vestiging van het recht van gebruik en bewoning plaats, hoewel de vestiging van dat recht op het eerste gezicht buiten de werking van de Wag lijkt te vallen.

In het kader van de definitie van zakelijk recht, in de zin van de Wag, wordt niet over appartementsrecht gesproken. Dit feit levert enige problemen op. Ook een landbouwbedrijf kan immers in appartementsrechten worden gesplitst. Krachtens art. 875a lid 1 BW kan een eigenaar, erfpachter of opstaller zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren in appartementsrechten splitsen.

Wat zo'n appartementsrecht is, wordt nader aangegeven in lid 3 van art. 875a: 'Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw, die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond.'

Een landbouwbedrijf zou dusdanig in appartementsrechten kunnen worden gesplitst, dat bijv. woonhuis en voortuin één appartement is en bedrijfsgebouwen (stallen etc.) plus de landbouwgrond een ander appartement. Zo'n splitsing in appartementsrechten (dus de 'vestiging' van de appartementsrechten) valt niet onder de toetsing van de Wag, omdat het appartementsrecht niet onder de term 'zakelijk recht' wordt begrepen. Dit is niet bezwaarlijk, daar degene die zijn recht in appartementsrechten splitst, na de splitsing ook degene is die tot alle appartementsrechten gerechtigd is. Door de splitsing in appartementsrechten wordt niet bewerkstelligd dat iemand, die eerst geen genotsrecht m.b.t. het betrokken goed had, nu plotseling wel een genotsrecht op dat goed kan laten gelden. Hoe is echter de situatie, indien de zo gevestigde appartementsrechten worden overgedragen?

De overdracht van een appartementsrecht lijkt op het eerste gezicht evenmin onder de toetsing van de Wag te vallen, nu het appartementsrecht bij de inkleuring van het begrip 'zakelijk recht' niet wordt genoemd. Dit impliceert echter geen mogelijkheid tot ontduiking van de Wag. Iemand, die een appartementsrecht m.b.t. een bepaald onroerend goed heeft, is mede-eigenaar van het betreffende onroerende goed. Door een appartementsrecht over te dragen, draagt men daarom impliciet ook zijn mede-eigendomsrecht over m.b.t. het goed, waarop het appartementsrecht betrekking heeft. En overdracht van mede-eigendomsrecht valt onder het vervreemdingsbegrip van de Wag, waarover hieronder nader zal worden gesproken (aant. 6 ad art. 1).

Het vestigen, de overdracht en de toedeling van beperkt zakelijke rechten zijn onder het vervreemdingsbegrip van de Wag gebracht, met de bedoeling dat die feiten aan de landbouwkundige toetsing krachtens de Wag zijn onderworpen. Indien zulks niet het geval zou zijn geweest, zou bij vestiging etc. van beperkt zakelijke rechten soms toch nog om een andere reden toetsing plaatshebben. Voor zover zakelijke rechten voor

een termijn korter dan 25 jaar worden gevestigd of voor onbepaalde tijd. komen ze onder omstandigheden onder de werking van art. 59 PW, zodat alle bepalingen van de PW van toepassing zijn, inclusief de landbouwkundige toetsing, zoals art. 66 Wag in de PW introduceerde. Op zo'n landbouwkundige toetsing ex art. 66 Wag, juncto art. 59 PW werd boven bij de bespreking van het recht van gebruik en bewoning al gewezen. Vestiging van een recht van erfpacht, opstal, beklemming of vruchtgebruik op een stuk landbouwgrond moet daarom in het systeem van de Wag in combinatie met de regeling van de PW soms tweemaal worden getoetst: éénmaal krachtens de Wag en nog eens krachtens de PW. Het ligt voor de hand, dat bij het vaststellen van de AMvB ter inkleuring van de criteria voor de landbouwkundige toetsing in Wag en PW rekening zal worden gehouden met dit gegeven van de potentieel dubbele toetsing. Het is van groot belang, dat de criteria parallel lopen, daar anders moeilijkheden kunnen ontstaan.

Ten overvloede zij er nog op gewezen, dat de beperkt zakelijke rechten, die voor een termijn korter dan 25 jaar of voor onbepaalde tijd zijn gevestigd, niet slechts aan de landbouwkundige criteria worden getoetst, maar ook onderworpen zijn aan de andere toetsingscriteria van art. 5 e.v. PW, te weten de prijstoetsing op buitensporige nevenbedingen. Vgl. over die hier gesignaleerde 'dubbele toetsing' bij de vestiging of overdracht van bepaalde zakelijke genotsrechten: A. H. T. Heisterkamp, *de Pacht* 1981, p. 529.

6 Vervreemding

'Vervreemding' wordt in het algemeen opgevat als (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht van een zaak of de vestiging van een beperkt zakelijk recht op die zaak.

De in de Wag gegeven definitie wijkt hiervan af. Enerzijds is de definitie ruimer, anderzijds iets enger. De Wag stelt, dat onder vervreemding ook de toebedeling van onroerend goed of de toebedeling van een zakelijk recht daarop moet worden begrepen.

Deze verruiming van het vervreemdingsbegrip wordt in de MvT (p. 30) toegelicht:

'Tevens wordt toebedeling van eigendom of zakelijke rechten als vervreemding beschouwd. Dit is noodzakelijk om de wet ook van toepassing te doen zijn op de scheiding en deling van gemeenschappen. Krachtens artikel 1689 van het Burgerlijk Wetboek zijn de bepalingen omtrent de verdeling van nalatenschappen ook van toepassing op de verdeling

tussen vennoten (maatschap en vennootschap onder firma). Dit brengt met zich mee, dat bij toebedeling van onroerende goederen geen overschrijving van de akte van scheiding en deling in de openbare registers nodig is. Contrôle door de hypotheekbewaarder is in deze gevallen niet mogelijk. Door de toedeling onder het begrip 'vervreemding' te brengen behoeft een akte van scheiding, voor zover daarbij land betrokken is de goedkeuring van de grondkamer.'

De in de Wag gegeven definitie van vervreemding is echter anderzijds ook enger dan de normale omschrijving, daar vestiging en overdracht van bepaalde zakelijke rechten niet onder vervreemding worden begrepen. Dit hangt samen met de in art. 1 gegeven definitie van zakelijk recht. Zie hierboven aant. 5 ad art. 1.

Vermelding verdient, dat ook gedeeltelijke overdracht van eigendom onder het vervreemdingsbegrip dient te worden begrepen. Dit is onder meer ook van belang, indien de eigendom van/of een zakelijk genotsrecht op een onroerend goed wordt ingebracht in een maatschap of vennootschap onder firma, zodat mede-eigendom m.b.t. dit goed ontstaat. Een dergelijke inbreng is aan toetsing onderworpen.

Overdracht van de zogenaamde 'economische eigendom' valt niet onder de in art. 1 Wag gegeven definitie van vervreemding. In beginsel is de overdracht van economische eigendom derhalve niet aan de landbouwkundige toetsing van de Wag onderworpen. Via een omweg is soms echter toch weer toetsing geboden. Indien aan iemand de economische eigendom van landbouwgrond wordt verschaft, moet deze gebeurtenis onder omstandigheden worden beschouwd als een pachtovereenkomst in de zin van de PW, zodat de dwingendrechtelijke bepalingen van de PW (inclusief de daar opgenomen landbouwkundige toetsing) op de desbetreffende overeenkomst moeten worden toegepast. In verband met de overdracht van economische eigendom zij tenslotte gewezen op de aantekening ad art. 51.

Uitdrukkelijk zij erop gewezen, dat overgang onder algemene titel *niet* onder het begrip vervreemding valt. (Gedeeltelijke) eigendomsovergang door erfopvolging of door boedelmenging wegens het ontstaan van een huwelijksgoederengemeenschap vormt daarom *geen* voorwerp van landbouwkundige toetsing o.g.v. de Wag.

Indien de huwelijksgoederengemeenschap wordt ontbonden en tot scheiding en deling daarvan wordt overgegaan, of indien een gemeenschap, welke is ontstaan door erfopvolging, wordt gescheiden en gedeeld, is de toebedeling van onroerend goed bij zo'n scheiding en deling

wèl een vervreemding in de zin van de Wag en dus onderworpen aan landbouwkundige toetsing. Geattendeerd zij echter op art. 6 lid 2 sub h Wag krachtens welke de grondkamer een dergelijke toebedeling automatisch moet goedkeuren.

Onder 'vervreemding' in de zin van de Wag moet *wel* de afgifte van een legaat (betreffende onroerend goed) worden begrepen. Dit is in overeenstemming met Asser-Meijers-Van der Ploeg, Erfrecht, Zwolle 1976, 7e druk, p. 372.

Dat een afgifte van een legaat als vervreemding in de zin van de Wag geldt, volgt onder meer uit het feit, dat in art. 6 lid 2 sub i wordt bepaald, dat een vervreemding krachtens een uiterste wilsbeschikking (d.w.z. een vervreemding met als rechtstittel een legaat) door de grondkamer automatisch moet worden goedgekeurd.

7 Vervreemder

Het is niet geheel duidelijk of onder de definitie van het begrip 'vervreemder' ook degene valt, die ex art. 1223 2 BW een onroerend goed of een zakelijk recht daarop executeert. Men vergelijkte daarover de aantekeningen ad art. 41.

8 Bedrijf

'Bedrijf' wordt door de Wag omschreven als: een complex, bestaande uit een of meer gebouwen of gedeelten daarvan en de daarbij behorende landbouwgrond dienende tot de uitoefening van de landbouw. Deze definitie komt vrijwel geheel overeen met de definitie van 'hoeve' in art. 1 lid 1 sub d van de PW (vgl. MvT, p. 30). Het enige verschilpunt is, dat de woorden 'en de daarbij behorende landbouwgrond' in de PW 'en het daarbij behorende land' luiden. De reden van dit verschil is duidelijk: in de Wag omvat het begrip 'land' tevens de natuurterreinen, terwijl in de PW 'land' uitsluitend de betekenis van landbouwgrond heeft. Een terminologische aanpassing van de definitie was in dit licht noodzakelijk.

De Wag heeft het begrip 'hoeve' dus door de term 'bedrijf' vervangen. De reden daarvoor is waarschijnlijk het feit, dat het woord 'hoeve' is verouderd en niet meer aansluit bij het normale dagelijkse spraakgebruik.

Voor nadere inkleuring van de term 'bedrijf' zij verwezen naar de literatuur m.b.t. het woord 'hoeve' in de PW:

Houwing, nrs. 44, 53, 80;

De Haan, p. 182-192;

Van Andel, p. 227-233.

9 Bedrijfsleider

De omschrijving van 'bedrijfsleider' in art. 1 Wag is eng geformuleerd. Slechts de natuurlijke persoon, die leiding geeft aan een *in de vorm van een privaatrechtelijke rechtspersoon* gedreven bedrijf, wordt door de Wag als bedrijfsleider beschouwd.

Om te kunnen spreken van 'bedrijfsleider' in de zin van de Wag is in elk geval het bestaan van een arbeidsovereenkomst een vereiste. Dit kan worden geconcludeerd uit art. 13 Wag, waar gesproken wordt van het verplicht overleggen van 'de arbeidsovereenkomst met de bedrijfsleider'.

Men vergelijkte over het begrip 'bedrijfsleider' verder De Haan, p. 154, die ingaat op verschillpunten tussen bedrijfsleider en pachter. Houwing, de Pacht 1981, p. 441 maakt een kritische opmerking over het begrip 'bedrijfsleider' in de zin van de Wag en de PW.

10 Bureau

Het bureau beheer landbouwgronden is de nieuwe benaming voor de vroegere Stichting Beheer Landbouwgronden, die het doel heeft om het uit oogpunt van algemeen belang meest gewenste gebruik van de grond te bevorderen. Iets over de werkzaamheden van het bureau (c.q. de Stichting) kan men vinden in de MvT, p. 25, 26. Zie verder de aant. op de artt. 28-36 van de onderhavige wet.

Het adres van het bureau beheer landbouwgronden is: Postbus 20022, 3502 LA Utrecht.

11 Hoofdberoep

Het begrip 'hoofdberoep' stond niet in het oorspronkelijke wetsontwerp, dat tot de onderhavige wet heeft geleid. Het is pas geïntroduceerd door amendement nr. 31 (Van der Linden).

De omschrijving van het begrip 'hoofdberoep' is van belang voor de toepassing van art. 8 lid 2 sub a Wag. In lid 2 van art. 8 Wag wordt uiteengezet, dat de landbouwkundige toetsing van een vervreemding van landbouwgrond betrekking kan hebben op 'de opleiding, de ervaring of het *hoofdberoep* van de verwerver, voor zover deze een natuurlijk persoon is.' Dit criterium 'hoofdberoep' wordt in art. 1 Wag nu nader ingekleurd als 'het beroep, waaruit een persoon in overwegende mate zijn inkomsten trekt'. Erg duidelijk is deze omschrijving nog niet. Weinig houvast geeft eveneens de op de definitie van hoofdberoep betrekking

hebbende passage uit de aan de Eerste Kamer aangeboden MvA (p. 1): 'Als omschrijving van hoofdberoep geeft artikel 1: het beroep, waaruit een persoon in overwegende mate zijn inkomsten trekt. Dit maakt de eis van hoofdberoep tot een eis ten aanzien van het inkomen. Contrôle hiervan is mogelijk door middel van fiscale gegevens over een aantal jaren.

Iets dergelijks vergt echter een tamelijk uitgebreid onderzoek door de grondkamer, hetgeen niet te rijmen is met de noodzakelijke voortvarendeheid, die betracht zal moeten worden bij de goedkeuring tot vervreemding van land. Voorts doet zich de vraag voor, of de eis van het hoofdberoep veel zal toevoegen aan de eisen, die ten aanzien van opleiding en ervaring zijn gesteld. De combinatie van opleiding met een zekere ervaring zal veelal neerkomen op het hebben van een hoofdberoep in de landbouw. Desalniettemin zal de eerste ondergetekende nader bezien of het criterium van het hoofdberoep kan worden ingevuld zonder in de bovengeschetste problemen te geraken.'

Uit dit citaat blijkt, dat de regering niet bepaald enthousiast was over de invoering van 'hoofdberoep' als mogelijk toetsingscriterium.

De regering had oorspronkelijk zelf uitdrukkelijk afgezien van het opnemen van het hoofdberoep van de verwerver als criterium van toetsing, omdat het vaak zo moeilijk is om af te wegen of iemand zijn hoofdberoep al dan niet in de landbouw heeft (men vergelijkte daarvoor MvA II, p. 30 en Nota naar aanleiding van het eindverslag p. 19, 20).

Het is daarom niet verbazingwekkend, dat de regering na aanneming van het bovengenoemde amendement sceptisch bleef over de mogelijkheid om het hebben van een hoofdberoep op efficiënte wijze te kunnen vaststellen.

Het komt ons voor, dat in elk geval de nu in de wet opgenomen omschrijving (het in overwegende mate zijn inkomsten trekken uit de landbouw) niet zó mag worden geïnterpreteerd, dat bijv. geen sprake is van hoofdberoep, indien de koper van landbouwgrond minder dan 50% van zijn gehele belastbare inkomen trekt uit werkzaamheden als agrariër. Voor de strekking van de wet zijn o.i. uitsluitend van belang de inkomsten, die de betrokkene uit *arbeid* verwerft. Inkomsten uit vermogen, ouderlijk vruchtgenot en inkomsten van de echtgenote moeten buiten beschouwing worden gelaten.

Artikelsgewijs commentaar Wag art. 2

Art. 2 Wag is een van de kernartikelen van de onderhavige wet. In lid 1 wordt aangegeven, dat een akte tot vervreemding van onroerend goed slechts in de openbare registers kan worden in- of overgeschreven, indien onder de akte of onder het ter in- of overschrijving aan te bieden stuk een notariële verklaring is opgenomen, dat bij de vervreemding is voldaan aan het bepaalde bij of krachtens de Wag (de strekking van deze regeling komt overeen met art. 20 lid 1 WVL). De hypotheekbewaarder mag zulke akten strekkende tot vervreemding van onroerend goed dus niet in- of overschrijven in de openbare registers, als de bedoelde notariële verklaring ontbreekt.

Men houde in het oog, dat het begrip vervreemding in art. 2 Wageen van het algemene burgerlijk recht afwijkende betekenis heeft (zie Aant. 6 ad art. 1): Ook een akte van scheiding en deling van een gemeenschap, waarbij een onroerend goed wordt toegescheiden, is een akte tot vervreemding in de zin van de Wag; wil men zo'n akte laten overschrijven in het hypotheekregister, dan is de in art. 2 Wag bedoelde notariële verklaring nodig.

Onder vervreemding wordt ook de vestiging, overdracht of toebedeling van bepaalde beperkte zakelijke rechten begrepen. Een akte tot vestiging, overdracht of toebedeling van een recht van erfpacht, opstal, beklemming of vruchtgebruik kan slechts worden overgeschreven, indien de in art. 2 Wag bedoelde notariële verklaring onder de akte staat. Hetzelfde geldt o.i. voor alle gevallen, waarin een appartementsrecht wordt overgedragen of toebedeeld (zie aant. 5 ad art. 1). Onder een akte, waarin een gebouw in appartementsrechten wordt gesplitst, behoeft o.i. geen notariële verklaring te worden geplaatst, daar in dat geval geen sprake is van een vervreemding in de zin van de Wag.

Samenvattend wijzen we erop, dat de volgende akten slechts in de openbare registers kunnen worden in- of overgeschreven, indien onder die akten een notariële verklaring staat, dat aan het bepaalde bij of krachtens de Wag is voldaan:

- een akte van eigendomsoverdracht van onroerend goed
- een akte waarbij een erfpachtsrecht, opstalrecht, recht van beklemming (waaronder begrepen het stadsmeierrecht) of recht van vruchtge-

ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR WAG ART. 2

bruik (op onroerend goed betrekking hebbend) wordt gevestigd of overgedragen

- een akte waarbij een onroerend goed of een erfpachtsrecht, opstalrecht, recht van beklemming of een op onroerend goed betrekking hebbend recht van vruchtgebruik wordt toebedeeld
- een akte waarbij een appartementsrecht wordt overgedragen of toebedeeld

Geen notariële verklaring behoeft onder de volgende akten te worden geplaatst:

- een akte waarbij een hypotheekrecht wordt gevestigd, overgedragen of toebedeeld
- een akte waarbij een recht van gebruik en bewoning wordt gevestigd
- een akte waarbij een erfdiensbaarheid wordt gevestigd
- een akte waarbij een zakelijk recht van vóór de invoering van het BW 1838 wordt overgedragen of toebedeeld
- een akte waarbij een recht in appartementsrechten wordt gesplitst
- een akte waarbij een beperkt zakelijk recht wordt opgeheven

In alle gevallen, waarin voor overschrijving van de akte de in art. 2 lid 1 Wag bedoelde notariële verklaring nodig is, zal de notaris moeten nagaan, of is voldaan aan het bepaalde bij of krachtens de Wag. In een groot aantal gevallen kan de notaris deze vraag tamelijk snel bevestigend beantwoorden, zonder dat enige andere instantie daarbij moet worden betrokken. In sommige gevallen zal de overeenkomst tot vervreemding echter aan de grondkamer moeten worden voorgelegd.

De notaris kan onder de akte tot vervreemding direct de verklaring plaatsen, dat aan de bepalingen van de Wag is voldaan, indien hij constateert, dat het betreffende onroerend goed is gelegen in een gebied, waarvan krachtens art. 3 Wag bij besluit van de gemeenteraad is verklaard, dat daarin uitsluitend of nagenoeg uitsluitend onroerend goed is gelegen, dat geen land is in de zin van de Wag (dus geen landbouwgrond of natuurterreinen) (art. 2 lid 2 sub a Wag; vgl. verder de aantekening ad art. 3).

Het is voor de notaris ook tamelijk onproblematisch onder een akte tot vervreemding een verklaring te plaatsen, dat aan het bepaalde bij of krachtens de Wag is voldaan, indien in de provincie, waarin het te vervreemden onroerend goed ligt, geen regels m.b.t. de landbouwkundige toetsing zijn gesteld. In zo'n geval treden ingevolge art. 60 Wag namelijk de artt. 2 tot 19, met uitzondering van art. 2 leden 1, 3 en 4, m.a.w. de gehele landbouwkundige toetsing, buiten werking. Dit impliceert, dat in dit geval de vervreemdingsovereenkomst van land niet

behoeft te worden goedgekeurd door de grondkamer. De notaris kan volstaan met de aantekening, dat m.b.t. de onderhavige transactie art. 60 Wag van toepassing is. Wel zal hij echter nog moeten nagaan, of ingevolge het bepaalde in art. 37 Wag op de betreffende grond een voorkeursrecht van het Bureau Beheer Landbouwgronden rust. Indien zulks niet het geval is, dat zal de notaris dit eveneens in zijn onderde akte te plaatsen verklaring moeten constateren. Als op de grond wel een voorkeursrecht rust, dan zal de vervreemder conform de regels van art. 41 e.v. Wag het bureau in de gelegenheid moeten stellen van het voorkeursrecht gebruik te maken. Als het bureau het voorkeursrecht niet uitoefent, dan kan de notaris in zijn verklaring vermelden, dat de vervreemding geschiedt met inachtneming van het voorkeursrecht van het bureau (art. 2 lid 3).

In alle andere gevallen zal de overeenkomst (of concept-overeenkomst; vgl. de aantekening ad art. 22) naar de grondkamer moeten worden opgestuurd. Dikwijls zal de grondkamer zo'n akte bijzonder snel kunnen retourneren, namelijk wanneer vaststaat, dat het betreffende onroerend goed geen land is in de zin van de Wag (dus geen landbouwgrond of natuurterreinen). De grondkamer constateert dan dat feit (art. 2 lid 2 sub c) en retourneert de (concept) overeenkomst, waarna de notaris onder de akte een verklaring kan plaatsen, dat aan het bepaalde bij of krachtens de Wag is voldaan. Vervolgens kan de akte dan in de openbare registers worden in- of overgeschreven (art. 2 lid 2 sub c).

Lastiger wordt de situatie, wanneer het onroerend goed land in de zin van de Wag is, niet in een gebied als bedoeld in art. 3 is gelegen, maar wel ligt in een gebied waarvoor ingevolge art. 8 Wag criteria voor landbouwkundige toetsing gelden. In zo'n geval zal de notaris zijn art. 2 lid 1 Wag geëiste verklaring pas onder de akte mogen plaatsen, indien hem is gebleken dat de grondkamer de overeenkomst heeft goedgekeurd (en/of de toestemming als bedoeld in art. 18 heeft verleend; zie daarover de aantekening ad art. 18). Bovendien moet hij in zijn verklaring constateren of m.b.t. het te vervreemden onroerend goed ex art. 37 Wag een voorkeursrecht van het bureau beheer landbouwgronden bestaat en zo ja, of dit voorkeursrecht in acht is genomen (art. 2 lid 2 sub b). De contrôle op de inachtneming van het voorkeursrecht behoeft de notaris in dit geval niet zelf te verrichten; de grondkamer neemt deze contrôle voor zijn rekening (MvT, p. 30).

Een door de notaris onder een akte strekkende tot vervreemding van een onroerend goed geplaatste verklaring, inhoudende dat aan het bepaalde bij of krachtens de Wag is voldaan, is zes maanden geldig. Dat wil zeggen, dat de akte binnen zes maanden nadat de verklaring onder de akte is geplaatst moet worden overgeschreven. Ook de verklaring van de grond-

kamer houdende goedkeuring of toestemming heeft een geldigheidsduur van zes maanden.

In alle gevallen, waarin een vervreemdingsovereenkomst moet worden opgestuurd naar de grondkamer, berust de verklaring van de notaris (mede) op de goedkeurings- of toestemmingsverklaring van de grondkamer. Nu beide verklaringen (die van de grondkamer en die van de notaris) een geldigheidsduur van zes maanden hebben, betekent dit dat de overschrijving van een vervreemding in de openbare registers uiterlijk één jaar na goedkeuring door de grondkamer dient te geschieden. De MvA II (p. 65) wijst erop, dat een langere geldigheid van de verklaringen niet verantwoord zou zijn: de toetsing kan immers sinds het afgeven van de verklaring in of buiten werking zijn getreden, de criteria kunnen gewijzigd zijn, een voorkeursrecht kan gevestigd zijn e.d.

Een eenmaal verkregen verklaring rechtvaardigt niet een eeuwig recht op overschrijving van de overeenkomst.

We willen het voorgaande nog eens samenvatten:

Indien door een notaris een akte moet worden opgemaakt, die betrekking heeft op onroerend goed, dan:

- zal hij moeten nagaan, of de akte een akte tot vervreemding in de zin van de Wag is (zie boven aant. 6 ad art. 1). Zo ja, dan
- zal hij onder de akte een verklaring moeten opnemen, dat voldaan is aan het bepaalde bij of krachtens de Wag.

Die verklaring zal hij mogen afgeven

- indien het onroerend goed gelegen is in een gebied, waarin volgens gemeenteraadsbesluit ex art. 3 Wag (vrijwel) uitsluitend 'niet-land' ligt
- indien de grondkamer heeft geconstateerd, dat het betreffende onroerend goed geen land is
- indien voor het gebied, waarin het betreffende onroerend goed ligt, geen criteria voor landbouwkundige toetsing op grond van art. 8 Wag zijn gesteld en de notaris hetzij heeft vastgesteld, dat op het onroerend goed geen voorkeursrecht ex art. 37 Wag rust, hetzij heeft geconstateerd dat een daarop rustend voorkeursrecht van het bureau in acht is genomen
- indien de grondkamer de overeenkomst tot vervreemding heeft goedgekeurd en hetzij heeft vastgesteld, dat op het onroerend goed geen voorkeursrecht ex art. 37 Wag rust, hetzij heeft geconstateerd, dat een daarop rustend voorkeursrecht van het bureau in acht is genomen.

Na het bovenstaande dienen nog enkele 'verwijzende' opmerkingen te worden gemaakt over de manier, waarop de eventueel benodigde goedkeuring van een vervreemdingsovereenkomst door de grondkamer kan

worden verkregen. Het verzoek tot goedkeuring moet worden ingediend conform het bepaalde in de artt. 20 e. v. Wag. Zie daarover de aantekeningen bij die artikelen. Wanneer bij de aanvraag om goedkeuring van een (ontwerp)overeenkomst tot vervreemding onjuiste of onvolledige opgaven worden gedaan, wordt art. 61 relevant, dat bepaalt dat het doen van zulke opgaven met het oog op het verkrijgen van de goedkeuring van de grondkamer verboden is. Via art. 65 worden aan dit verbod strafsancities gekoppeld.

Indien op een onroerend goed een voorkeursrecht van het bureau beheer landbouwgronden rust ex art. 37 Wag, dient de vervreemder conform het bepaalde in de artt. 41 e. v. Wag het bureau in de gelegenheid te stellen dit voorkeursrecht te gebruiken. Zie daarover de aantekening ad artt. 41 e. v. Wag.

In het kader van de toepassing van de Wag heeft - zoals uit het bovenstaande blijkt - de notaris een zeer belangrijke taak. Vgl. over de positie van de notaris in de Wag: J. D. A. van den Tonkelaar, Enkele aspecten van het ontwerp Wet Vervreemding Landbouwgronden, WPNR 5521, p. 391, 392.

Ook vervreemding krachtens openbare verkoop valt onder de werking van art. 2 Wag. Dit was anders onder de WVL (art. 3 lid 2 sub a, artt. 15-19 WVL). De uitzonderingspositie, die in de WVL voor openbare verkopen was geschapen, werd echter vrij algemeen als mogelijkheid tot ontduiken van de landbouwkundige toetsing gezien.

In de onderhavige wet moet een vervreemding krachtens openbare verkoop in beginsel worden getoetst. De toetsing geschiedt ná verkoop, doch vóór de levering. Het is zinvol hier de MvA II, p. 41 aan het woord te laten: 'Het betekent wel dat, wil openbare verkoop zinvol zijn, de aspirant-bieders er zich van moeten overtuigen, dat ze aan de eisen van landbouwkundige toetsing voldoen. Dit kan op twee manieren geschieden: de aspirant-koper kan een ontwerp-overeenkomst aan de grondkamer ter toetsing overleggen of de aspirant-koper moet zelf nagaan of hij aan de eisen voldoet. Doorgaans zal een koper, gezien het kwantitatieve karakter van de toetsingscriteria, op vrij eenvoudige wijze kunnen vaststellen of hij aan de criteria voldoet. Uiteraard blijven er grensgevallen bestaan, doch de risico's voor de openbare verkoping achten de ondergetekenden niet groter dan het risico, dat een bidder achteraf niet kredietwaardig blijkt te zijn.'

Inderdaad zal het vaak voor een potentiële veilingkoper niet al te moeilijk zijn om na te gaan, of hij aan de krachtens art. 8 Wag gestelde criteria voor landbouwkundige toetsing voldoet. Redelijk gemakkelijk te controleren

zal in de regel het al dan niet voldoen aan opleidings- en ervaringscriteria zijn. Hetzelfde is het geval ten aanzien van het al dan niet voldoen aan eisen m.b.t. de maximum-oppervlakte van het bedrijf na verwerving van de te kopen landbouwgrond. Moeilijk in te schatten is evenwel het al dan niet voldoen aan op de verkavelings-situatie na verwerving van de te kopen landbouwgrond betrekking hebbende criteria.

Aan het niet vrijstellen van de openbare verkoop in de Wag wijdt Heisterkamp in de Pacht (1981, 530-532) kritische beschouwingen. Aan de hand van enkele voorbeelden stelt hij, dat het soms toch moeilijk zal zijn om vóór de veiling te beoordelen of men als koper aan de normen van de Wag voldoet. Hij bepleit derhalve een aparte procedure bij openbare verkoop van land of (toch maar) een vrijstelling voor 'openbare verkoop krachtens wetsbepaling, bevel des rechters of beding als bedoeld in art. 1223 lid 1 BW', hoewel hij toegeeft dat dit laatste grote ontduikingsmogelijkheden geeft.

In de hierboven aangehaalde passage uit de MvA (p. 41) werd gesteld, dat het risico, dat een koper op een openbare veiling achteraf niet blijkt te voldoen aan de krachtens art. 8 Wag gestelde criteria voor landbouwkundige toetsing, niet groter is dan het risico dat eenieder achteraf niet kredietwaardig blijkt te zijn. Naar aanleiding van deze opmerking komt men uiteraard op de vraag voor wiens risico het niet voldoen aan de criteria in zo'n geval dan echter komt: voor de verkoper of voor de koper? Indien het risico voor de koper is impliceert dit, dat deze de kosten van herveiling etc. voor zijn rekening zal moeten nemen. Het is bepaald waarschijnlijk om aan te nemen, dat veilingsvoorwaarden zullen gaan bepalen, dat kopers garanderen, dat zij voldoen aan de toetsingscriteria van de Wag, opdat na de openbare verkoop inderdaad ook levering aan de koper kan plaatsvinden (zie hierover ook de aantekeningen ad art. 11).

Zoëven is gewezen op het feit, dat een verschilpunt tussen Wag en WVL de positie van de openbare verkoop is. Een ander verschilpunt betreft de controle op het voorkeursrecht van de pachter. In het kader van de toetsing van een vervreemdingsovereenkomst krachtens de WVL onderzocht de grondkamer, of een eventueel voorkeursrecht van een pachter was gerespecteerd (art. 9a WVL).

Deze activiteit van de grondkamer bracht met zich mee, dat verpacht land niet kon worden vervreemd met voorbijgaan van de pachter.

Door het vervallen van de WVL op 1 januari 1963 viel deze sterke garantie van het voorkeursrecht van de pachter weg. Weliswaar werd het voorkeursrecht zelf in de artt. 56a e.v. van de Pachtwet opgenomen, maar de sancties op het niet-respecteren van dit recht werden magerder

ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR WAG ART. 2

(art. 56h, 43 PW; onder omstandigheden een onrechtmatige daad-actie ex art. 1401 BW). Het is spijtig, dat men in art. 2 Wag niet meer de contrôlegarantie van de WVL heeft ingevoerd. De reden waarom men heeft nagelaten dit te doen is onduidelijk: de kamerstukken reppen er niet over. Vgl. hierover A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, p. 526.

Als sluitstuk van deze aantekeningen op art. 2 Wag zij geattendeerd op de overgangsregeling van art. 69, die inhoudt, dat de onderhavige wet niet van toepassing is op overeenkomsten, waarvan een akte is opgemaakt, welke voor het in werking treden van deze wet een zekere dagtekening heeft verkregen.

Artikelsgewijs commentaar Wag art. 3

Op grond van het bepaalde in art. 2 Wag wordt een overeenkomst tot vervreemding van land (landbouwgrond en natuurterreinen) aan landbouwkundige toetsing onderworpen (tenzij in de provincie, waarin het betreffende onroerend goed ligt, geen criteria voor landbouwkundige toetsing zijn gesteld – art. 60).

De grondkamer kan krachtens art. 2 lid 2 sub c een verklaring afgeven, dat een bepaald onroerend goed geen land is: de overeenkomst tot vervreemding van dat onroerend goed is dan niet aan de landbouwkundige toetsing onderworpen. Om te voorkomen, dat grondkamers (bijv. met betrekking tot percelen in een bebouwde kom van een gemeente) te grote hoeveelheden niet-land-verklaringen zullen moeten afgeven, voorziet art. 3 in een regeling, waarbij de gemeenteraad een gebied kan aanwijzen waarvan wordt verklaard, dat daarin uitsluitend of nagenoeg uitsluitend onroerend goed is gelegen, dat duurzaam voor andere dan landbouwkundige doeleinden wordt gebruikt en niet als natuurterrein dient te worden aangemerkt. Zo'n besluit van de gemeenteraad moet door de Kroon worden goedgekeurd. Indien een te vervreemden onroerend goed binnen een krachtens art. 3 Wag aangewezen gebied ligt, kan verkoop en levering daarvan zonder landbouwkundige toetsing plaatsvinden.

De regeling van art. 3 Wag heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats bewerkstelligt de regeling een vermindering van het aantal gevallen, waarin door de grondkamer een niet-land-verklaring moet worden afgegeven. Verder bespaart de regeling koper en verkoper van onroerend goed, dat geen land is in de zin van de Wag, een administratieve procedure.

In art. 3 lid 2 tot en met 6 wordt aangegeven, op welke wijze het in lid 1 bedoelde gemeenteraadsbesluit tot stand moet worden gebracht. In deze leden wordt een bezwaren-procedure voorgeschreven. Lid 7 van het onderhavige artikel bepaalt verder, dat bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften kunnen worden gegeven met betrekking tot de omschrijving en de aanduiding van het gebied en de bekendmaking van het besluit. Op basis van art. 3 lid 7 is inmiddels een AMvB in werking getreden, Stb. 1981, 659. De tekst hiervan is in deze bundel opgenomen onder III. Uitvoeringsbesluiten.

Om te bewerkstelligen, dat op het moment van in werking treden van de

ARTIKELSGEWIS COMMENTAAR WAG ART. 3

landbouwkundige toetsing van de Wag gemeenten al zo veel mogelijk gebieden hebben aangewezen, waarin (vrijwel) uitsluitend niet-land in de zin van de Wag is gelegen, is art. 3 Wag per 15 juni 1981 afzonderlijk in werking getreden (Besluit van 3 juni 1981, Stb. 1981, 374). Geattendeerd zij in dit verband op een circulaire van de Minister van Landbouw en Visserij dd. 12 juni 1981 aan de besturen van alle gemeenten, waarin wordt aangedrongen met de voorbereiding van de aanwijzing van een gebied als bedoeld in art. 3 Wag te beginnen. Gewezen zij verder op de circulaire van de Minister van Landbouw en Visserij aan alle gemeenteraden dd. 18 november 1981, waarin opnieuw wordt aangedrongen over te gaan tot het treffen van voorbereidingen met betrekking tot de vaststelling van de gebieden als bedoeld in art. 3 Wag.

De vaststelling van gebieden in een gemeente, waarin (nagenoeg uitsluitend) onroerend goed ligt – dat geen land is – heeft in beginsel niets te maken met bestemmingsplannen e.d. Ex art. 3 lid 1 Wag moet de gemeenteraad slechts feiten constateren. Dit was anders in de oude WVl. Daar bepaalde art. 1 lid 3: 'In deze wet wordt onder land niet verstaan het land, dat is gelegen in een geldend uitbreidingsplan of wederopbouwplan, waarbij aan dat land een andere dan landbouwkundige bestemming is gegeven.'

De bezwaren-procedure van art. 3 lid 2-4 Wag vertoont overeenkomsten met onder meer art. 4 Wet Ruimtelijke Ordening en art. 40 Ontwerp Landinrichtingswet.

Artikelsgewijs commentaar Wag art. 4

Sinds de wet van 28 juni 1956, 376 (in werking getreden op 15 augustus 1956) moet krachtens het toen in het Burgerlijk Wetboek opgenomen art. 671a de akte tot levering van onroerende zaken en tot vestiging van zakelijke rechten op onroerende zaken notarieel zijn verleden.

Een niet-notariële transport-akte kan sindsdien niet meer in de hypothe-caire registers worden in- of overgeschreven. Tot de inwerkingtreding van de voornoemde wet konden ook onderhandse akten in de openbare registers worden in- of overgeschreven en dus eigendomsoverdracht of vestiging, resp. overdracht van een beperkt zakelijk recht bewerkstelligen. In de praktijk werden toen veelvuldig transport-aktes opgemaakt door zogenaamde 'zaakwaarnemers'.

Toen in 1956 de verplichting werd ingevoerd, dat een transport-akte notarieel moest zijn, werd voor zaakwaarnemers, die op dat moment een gevestigde praktijk hadden, een uitdrukkelijke uitzondering gemaakt. Deze zaakwaarnemers zouden in de toekomst bevoegd blijven aktes op te stellen, die precies zo als notariële aktes in de openbare registers zouden kunnen worden overgeschreven. Art. II van de wet van 28 juni 1956 bepaalde in dat verband:

'1 In afwijking van artikel 671a van het Burgerlijk Wetboek kan met een onderhandse akte in plaats van een notariële worden volstaan, indien de akte is opgesteld door een door Onze Minister van Justitie aangewezen persoon en deze persoon dit in een door hem ondertekende verklaring aan de voet van de akte heeft bevestigd.

2 Personen, die op het tijdstip van het in werking treden van deze wet bevoegd zijn tot het indienen van de verzoeken, bedoeld in de artikelen 4 en 16 van de Wet op de vervreemding van landbouwgronden of in de artikelen 3 en 4 van het Vervreemdingsbesluit niet-landbouwgronden en ten aanzien van wie is bepaald, dat zij zich stellen onder en zich gedragen naar eventuele aanwijzingen van het College van Toezicht van de Vereniging van Zaakwaarnemers-Administrateurs in Nederland, worden op hun daartoe gedaan verzoek aangewezen.

3 In plaats van een persoon, bedoeld in het vorige lid, kan een kind van een zodanig persoon, dat op 4 november 1954 op het kantoor van zijn vader werkzaam was, op het door beiden daartoe gedaan verzoek worden aangewezen. In geval van overlijden van de vader kan de aanwijzing

ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR WAG ART. 4

geschieden op verzoek van zijn kind. Slechts één kind kan worden aangewezen.

4 De in het vorige lid bedoelde aanwijzing is slechts mogelijk, indien het kind opeen door onze Minister van Justitie aangehouden lijst is geplaatst. Het verzoek tot plaatsing op deze lijst moet door het kind binnen drie maanden na het in werking treden van deze wet worden gedaan.

5 Andere personen dan die bedoeld in het tweede, derde en vierde lid kunnen niet worden aangewezen.

6 Onze Minister van Justitie kan uit hoofde van het belang van het rechtsverkeer bij de aanwijzing voorwaarden en beperkingen stellen alsmede de aanwijzing schorsen of intrekken.

7 Aanwijzingen, daarbij gestelde voorwaarden en beperkingen, alsmede schorsingen en intrekkingen worden bekend gemaakt in de Nederlandse Staatscourant.'

Art. 4 Wag erkent nadrukkelijk de hierboven aangegeven bevoegdheid van zaakwaarnemers om aktes betreffende onroerend goed op te maken, die evenals notariële aktes door overschrijving eigendomsoverdracht kunnen bewerkstelligen. Indien zo'n akte door een dergelijke zaakwaarnemer wordt opgemaakt, moet hij krachtens art. 4 juncto 2 Wag exact dezelfde handelingen verrichten als een notaris verplicht is te doen.

Artikelsgewijs commentaar Wag art. 5

Stel, een akte strekkende tot vervreemding van een onroerend goed is in- of overgeschreven in de openbare registers en nu blijkt achteraf, dat niet aan de eisen van de Wag is voldaan.

De vraag komt dan op, of de desbetreffende in- of overschrijving nietig is en of achteraf op een eventuele nietigheid een beroep kan worden gedaan. Art. 5 Wag stelt daarom buiten twijfel, dat achteraf *geen* beroep op een eventuele nietigheid kan worden gedaan, zulks in overeenstemming met het oude art. 23 lid 2 WVL. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat in de openbare registers vervreemdingen zijn geregistreerd, die achteraf op grond van het bepaalde in de Wag kunnen worden vernietigd, waardoor derden te goeder trouw nadeel zouden kunnen lijden.

Het feit, dat een in- of overschrijving heeft plaatsgehad in strijd met het bepaalde in de Wag, kan verschillende oorzaken hebben. Wij willen daarvan twee voorbeelden geven:

- Het kan zijn, dat een op onroerend goed betrekking hebbende akte zonder de in art. 2 lid 1 Wag bedoelde verklaring wordt overgeschreven in de openbare registers, omdat notaris en hypotheekbewaarder menen, dat er geen sprake is van vervreemding in de zin van de Wag. Mocht nu bijv. op grond van jurisprudentie achteraf blijken, dat notaris en hypotheekbewaarder een en ander verkeerd hebben beoordeeld, dan is de vervreemding toch onaantastbaar. Een en ander heeft noch voor partijen, noch voor hypotheekbewaarder of notaris consequenties.
- Het is mogelijk, dat de grondkamer op grond van onjuiste informatie van partijen een (concept)overeenkomst tot vervreemding heeft goedgekeurd en de notaris, afgaande op die goedkeuring, onder de akte de in art. 2 lid 1 Wag bedoelde verklaring heeft geplaatst. Niemand kan nu achteraf bewerkstelligen, dat de vervreemding nietig wordt verklaard vanwege het feit, dat de vervreemding in strijd met de Wag was. Wel zullen partijen onder omstandigheden kunnen worden geconfronteerd met de artt. 61 en 62 lid 4 Wag en art. 1 onder 4 Wet economische delicten (zie art. 65 Wag). Krachtens art. 61 Wag is het immers verboden onjuiste of onvolledige opgaven te doen met het oog op het verkrijgen van de goedkeuring van

ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR WAG ART. 5

een overeenkomst tot vervreemding van land. De Wet economische delicten⁹ art. 65 Wag sanctioneert dit verbod met straffen.

Vgl. over art. 5 Wag (= art. 6 Ontwerp Wag): J. D. A. den Tonkelaar, Enkele aspecten van het ontwerp Wet Vervreemding Landbouwgronden, WPNR 5521, p. 392 (sub 4: De overschrijving) en H. Stein, Grondpolitiek, Advocatenblad 1980, p. 135 (sub 11).

Artikelsgewijs commentaar Wag art. 6

Inleiding

Indien vervreemding van land plaatsheeft, moet de overeenkomst tot vervreemding in beginsel door de grondkamer worden goedgekeurd. Dit is slechts anders, indien het land is gelegen in een gebied, waarvoor geen criteria voor landbouwkundige toetsing krachtens art. 8 Wag gelden (zie aantekening ad art. 2). Geattendeerd zij verder nog eens op het feit, dat de term vervreemding een van het algemene burgerlijke recht afwijkende betekenis heeft (men vergelijkte aant. 6 ad art. 1 en aantekeningen ad art. 2).

Het goedkeuringsvereiste heeft betrekking op de obligatoire overeenkomst, d. w. z. op de overeenkomst, die tot levering verplicht, en uitdrukkelijk niet op zakelijke overeenkomst, die bestanddeel van de levering zelf is. De overeenkomst, die de titel tot levering vormt, moet worden goedgekeurd. Dit wordt in de MvT onderstreept op p. 31. Vergelijk in dit verband ook hierna de opmerkingen naar aanleiding van art. 11: indien de grondkamer de goedkeuring aan een overeenkomst onthoudt, wordt de betreffende overeenkomst nietig verklaard, m.a.w. de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichting tot levering komt te vervallen. Ook uit art. 11 kan worden geconcludeerd, dat het goedkeuringsvereiste de obligatoire overeenkomst en niet de zakelijke overeenkomst op het oog heeft.

In het kader van de goedkeuringsprocedure moet de grondkamer in beginsel de landbouwkundige toetsingscriteria, die o.g.v. art. 8 Wag zijn afgekondigd, hanteren. Ingevolge het bepaalde in art. 6 lid 2 e.v. Wag moet de grondkamer echter in een aantal gevallen de goedkeuring van de overeenkomst tot vervreemding automatisch verlenen zonder de overeenkomst aan de landbouwkundige toetsing te onderwerpen. De taak van de grondkamer is in zulke gevallen dus uitsluitend het nagaan of een bepaalde overeenkomst binnen de in art. 6 Wag opgesomde uitzonderingsgevallen valt.

Kan een bepaalde overeenkomst onder één van de categorieën van art. 6 worden gebracht, dan moet deze worden goedgekeurd. In de hierna volgende aantekeningen ad art. 6 zullen de diverse van landbouwkundige toetsing vrijgestelde categorieën overeenkomsten nader worden besproken.

Overeenkomst met naaste familie

Een vervreemdingsovereenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of met een pleegkind is vrijgesteld van landbouwkundige toetsing.

Iemands bloedverwanten in de rechte lijn zijn degenen, van wie de betrokkene afstamt (vader, moeder, grootmoeder, grootvader, overgrootvader etc.) en degenen, die van de betrokkene afstammen (kinderen, kleinkinderen, achterkleinkinderen). Indien grootmoeder haar boerderij wil vervreemden aan haar kleinzoon is deze overeenkomst dus niet aan landbouwkundige toetsing onderworpen.

Iemands aanverwanten in rechte lijn zijn degenen, die met iemands bloedverwanten zijn gehuwd of zijn gehuwd geweest, alsmede de bloedverwanten in rechte lijn van iemand, met wie men gehuwd is (geweest). We willen dit door enkele voorbeelden illustreren (art. 3 lid 2 BW).

Iemands schoondochter (echtgenote van zijn zoon) is een aanverwant in rechte lijn, zelfs wanneer het huwelijk tussen schoondochter en zoon inmiddels door echtscheiding of door dood van de zoon is ontbonden (art. 3 lid 3 BW). Een vervreemding van land aan de schoondochter valt dus onder art. 6 lid 2 sub a Wag.

Ook bijv. de tweede echtgenoot van iemands moeder is een aanverwant in de rechte lijn, daar hij is gehuwd met een bloedverwant in de rechte lijn van de betrokkene. Dit is zelfs het geval, als het huwelijk van de moeder met de eerste man (vader van de betrokkene) door echtscheiding is ontbonden en de echte vader dus nog leeft.

Indien iemand is gescheiden, is bijv. de grootvader van de ex-echtgenoot een aanverwant in rechte lijn, aangezien deze een rechtstreekse voorouder is van een persoon, met wie de betrokkene gehuwd was.

Onder pleegkind verstaat de wet degene, die duurzaam als eigen kind is verzorgd en opgevoed.

Het is niet gemakkelijk dit begrip nader in te kleuren. Aansluiting zou kunnen worden gezocht bij enkele andere wettelijke voorschriften, die het begrip 'pleegkind' hanteren. Daarvoor komen in aanmerking: art. 1 Pleegkinderenwet (Wet van 21 december 1951, Stb. 595, houdende voorzieningen betreffende het toezicht op de verzorging en opvoeding van pleegkinderen; deze wet is gewijzigd bij de wet van 25 juli 1964, Stb. 315 en door de Invoeringswet Boek 1 NBW), art. 16 lid 2 Wet op de Vermogensbelasting en art. 19 lid 2 Successiewet.

Vgl. onder meer de volgende literatuur:

Vermogensbelasting, Kluwer Deventer (losbladig) ad art. 16 lid 2;

Successiewet, Kluwer Deventer (losbladig) ad art. 19 lid 2.

ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR WAG ART. 6

In de vermelde literatuur vindt men ook verwijzingen naar jurisprudentie, die betrekking heeft op het begrip 'pleegkind'.

Men houde evenwel in het oog, dat men de inkleuring, die o.g.v. de genoemde wetten aan de term 'pleegkind' is gegeven, niet letterlijk mag overnemen bij de uitwerking van het begrip 'pleegkind' in de zin van de Wag. De doeleinden van de genoemde wetten kleuren uiteraard af op de inhoud, die men aan het woord 'pleegkind' in die wetten heeft gegeven. In beginsel zal het begrip 'pleegkind' in de Wag autonoom moeten worden geïnterpreteerd in het licht van de doelstelling van de vrijstellingen van art. 6 Wag.

De interpretatie van dit begrip in andere wetten kan hoogstens inspirerend werken.

De strekking van art. 6 lid 2 sub a Wag is de vervreemding van land aan de bedrijfsopvolger buiten de landbouwkundige toetsing te laten (MvA II, p. 35).

De letterlijke tekst van het artikel schiet dit doel echter voorbij: niet slechts de vervreemding aan bloed- en aanverwanten in de rechte neergaande lijn wordt vrijgesteld (dus vervreemding aan kinderen etc., d.w.z. aan de potentiële bedrijfsopvolgers), maar eveneens de vervreemding aan bloed- en aanverwanten in de rechte opgaande lijn (bijv. vervreemding van land door een zoon aan zijn vader), terwijl in dit laatste geval 'bedrijfsopvolging' geen enkele rol speelt.

De tekst van art. 6 lid 2 sub a Wag laat het volgende toe: stel, X wil land gaan vervreemden aan zijn volle neef Y; hun gemeenschappelijke grootmoeder is nog – hoogbejaard – in leven. Een vervreemding van het land door X aan Y is onderworpen aan landbouwkundige toetsing, hetgeen met name lastig is, indien Y niet aan de krachtens art. 8 gestelde criteria voldoet. Om die landbouwkundige toetsing nu te omzeilen zouden X en Y op grond van art. 6 lid 2 sub a Wag het volgende kunnen doen: (I) X vervreemdt het land aan de gemeenschappelijke grootmoeder en (II) deze verkoopt en levert dit op haar beurt weer aan Y.

Zowel overeenkomst I als overeenkomst II vallen binnen de termen van het onderhavige lid.

Het is echter de vraag, of art. 6 lid 2 sub a zo letterlijk mag worden geïnterpreteerd. Het is bepaald niet ondenkbaar, dat de grondkamer door constructies als de zoëven gesuggereerde heen kijkt en Y aan landbouwkundige toetsing onderwerpt. Dit zou in overeenstemming zijn met de beslissing van de Centrale Grondkamer van 13 februari 1956, P 1767 n.a.v. een poging tot ontduiking van het voorkeursrecht van de pachter. Wil de grondkamer echter ontduikingen van de Wag als zoëven

ARTIKELSGEWIS COMMENTAAR WAG ART. 6

omschreven voorkomen, dan zal deze zeer waakzaam moeten zijn. Anders dan bij pogingen tot ontduiking van het voorkeursrecht van de pachter is er bij een poging tot ontduiking van de Wag immers geen pachter die aan de bel trekt. Zie verder Pachtkamer Hof Arnhem 8 juli 1955, NJ 1956, 61 en idem, 27 januari 1964, P 2466.

Vergelijk in dit verband voorts de beslissing van de Pachtkamer Hof Arnhem van 6-1-1961, P 2201 inzake een poging tot ontduiking van art. 43 lid 1 PW. Verpachter A verkocht het verpachte aan zijn broer; deze verkocht het onmiddellijk door aan B's zoon C. Bedoeling was, dat de pachter daardoor geen beroep zou kunnen doen op art. 43 lid 1 PW.

Het Pachthof overwoog: ' . . . dat alle bij de twee koopcontracten betrokken partijen slechts de bedoeling hadden, dat genoemde vader (B) eigenaar en verpachter van het land zou worden voor zover dit dienstig was voor de overdracht van het land van de eerste verpachter (A) aan appellant (C): dat onder deze omstandigheden voor de toepassing van artikel 43 lid 1 voormeld niet de vader, doch de oom van appellant – de eerste verpachter – ten opzichte van de huidige verpachter als vorige verpachter moet worden beschouwd.'

Over de vermelde ontduikingspoging in het kader van de Pachtwet zij onder meer verwezen naar de volgende literatuur:

Houwing, nr. 492;

De Haan, p. 467.

De vrijstellingsregeling van art. 6 lid 2 sub a Wag lijkt op die van bijv. art. 56e PW en art. 3 lid 2 sub d WVL.

Dit laatste artikel luidde: 'De in het vorige lid bedoelde goedkeuring is niet vereist voor . . . een overeenkomst tot overdracht van land of tot vestiging, wijziging of verlenging of overdracht van een zakelijk recht op land, tussen echtgenoten en bloed- of aanverwanten in de rechte lijn.'

Deze bepaling vertoont sterke overeenkomst met art. 56e, dat bepaalt dat de pachter geen voorkeursrecht heeft: 'wanneer de verpachter overgaat tot vervreemding aan zijn echtgenoot, aan een bloed- of aanverwant in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind.'

Precies zo als in het laatste van de zoëven geciteerde artikelen stond ook in het wetsontwerp, dat tot de onderhavige wet leidde, dat behalve overeenkomsten met de tot nu genoemde familieleden (te weten: bloed- en aanverwanten in de rechte lijn) ook vervreemding van land aan bloed- of aanverwanten in de zijlijn tot in de tweede graad (d.w.z. aan broers,

zusters, schoonzusters of zwagers) was vrijgesteld van landbouwkundige toetsing. Gedurende de parlementaire behandeling werd deze vrijstelling echter aangevallen (vgl. Voorlopig Verslag, p. 25, 26 en MvA II, p. 36).

Men vond een algemene vrijstelling voor bloed- en aanverwanten in de zijlijn minder zinvol. Bij nota van wijzigingen is het wetsontwerp daarom op dit punt gewijzigd.

In de thans aangenomen wet is de situatie zo, dat vervreemding aan broers, zusters, zwagers en schoonzusters aan gedeeltelijke toetsing is onderworpen (art. 6 lid 3 Wag). Zie daarover hierna de bespreking van deze beperkte vrijstelling.

Gewezen zij tenslotte op het feit, dat anders dan in de artt. 41 en 56e PW en art. 3 lid 3 sub d WVL vervreemdingen aan de echtgenoot niet zijn vrijgesteld, daar een echtgenoot geen bloed- of aanverwant is. Uit de parlementaire stukken bij het wetsontwerp, dat tot de Wag heeft geleid, blijkt niet, waarom een overeenkomst tot vervreemding van land aan echtgenoot niet is vrijgesteld.

Een kritische opmerking over het ontbreken van een vrijstelling voor vervreemdingsovereenkomsten tussen echtgenoten wordt ook gemaakt door Heisterkamp, de Pacht 1981, 518.

Vervreemding aan bureau of in het algemeen belang werkzame rechtspersoon

De toelichting zegt over deze vrijstelling: 'De vrijstelling van het bureau vloeit voort uit de taken, welke het bureau op grond van dit ontwerp zal krijgen; met name dient hierbij gedacht te worden aan de uitoefening van het voorkeursrecht en aan de koopplicht. Ook komt het ondergetekenden wenselijk voor de mogelijkheid open te laten rechtspersonen aan te wijzen, welke eveneens land kunnen verkrijgen zonder dat toetsing plaatsvindt. Met name kan hierbij gedacht worden aan particuliere natuurbeschermings-organisaties'.

In de MvA II, p. 36, 37 wordt opnieuw aandacht besteed aan de vrijstelling voor in het algemeen belang werkzame rechtspersonen.

Gewezen wordt op het feit, dat onder de bedoelde categorie rechtspersonen ook rechtspersonen belast met aanleg van hoogspanningsleidingen, straalzenders e.d. kunnen worden begrepen, hoewel verwerving van land door die rechtspersonen dikwijls ook onder de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub g zullen vallen. Welke rechtspersonen van de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub b zullen genieten wordt bij Koninklijk Besluit bepaald.

Daarbij is de bepaling van art. 6 lid 4 van grote betekenis: bij de aanwijzing

van een rechtspersoon als begunstigde van de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub b kunnen voorschriften (beperkingen) worden gevoegd. Zo zou aan de aanwijzing van een natuurbeschermings-organisatie de voorwaarde kunnen worden verbonden, dat de organisatie niet opereert op de markt voor landbouwgrond; bepaalde andere organisaties zouden vrijgesteld kunnen worden voor zover het betreft het vestigen van een recht van opstal (deze voorbeelden zijn ontleend aan de MvA II, P. 37). Tegen een aanwijzing als bedoeld in art. 6 lid 2 sub b is volgens de MvT (p. 33) AROB-beroep mogelijk.

In het kader van deze bespreking van de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub b willen we voorts wijzen op het feit, dat deze vrijstelling vervreemdingen *aan* het bureau beheer landbouwgronden betreft; de vervreemdingen *door* het bureau worden in beginsel gewoon getoetst (zie echter art. 6 lid 2 sub k). Zie hierover A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, 523, 524, die ook een vrijstelling van vervreemding *door* het bureau bepleit, daar het toetsen van vervreemdingen door het bureau zijns inziens het doel van de Wag in geen enkel opzicht dient.

Dit doel is immers het matigen van de prijzen van landbouwgrond. Daar het prijsbeleid van het bureau van overheidswege kan worden vastgesteld, is het onttrokken aan het marktmechanisme en het behoeft daarom niet meer door landbouwkundige toetsingen te worden beïnvloed!

Vervreemding van overhoeken aan de overheid

In onderdeel c van art. 6 lid 2 wordt vervreemding van zogenaamde 'overhoeken' aan de overheid vrijgesteld van landbouwkundige toetsing. De zin van deze vrijstelling kan het beste door een voorbeeld worden geïllustreerd (vgl. ook de tekening op p. IV-6-8).

Stel A en B hebben twee belendende percelen landbouwgrond in eigendom.

Over hun percelen wordt een weg geprojecteerd. Voor het aanleggen van deze weg heeft de overheid van beide stukken grond een relatief smalle strook land nodig. De rest van het land is voor de overheid in beginsel niet interessant. Door de geplande ligging van de weg zullen echter beide percelen zo ongelukkig worden doorsneden, dat voor beide boeren, A en B, een deel van hun land bedrijfstechnisch ongunstig zal komen te liggen (de op de tekening gearceerde delen).

De meest gelukkige oplossing zou zijn, dat boer B de overhoek van boer A bij zijn perceel trekt en boer A de overhoek van boer B. Om dat te

bewerkstelligen pleegt de overheid dikwijls een overhoek tesamen met de benodigde strook grond te kopen, om dan vervolgens deze aan de buurman als compensatie-land aan te bieden. De wetgever achtte het wenselijk, dat deze praktijk ook na in werking treden van de Wag zou kunnen worden gecontinueerd. Daarvoor was de onderhavige vrijstellingsregeling nodig, daar zonder een speciale regeling zulke overhoeken niet aan de overheid zouden kunnen worden geleverd.

In art. 6 lid 2 sub j wordt immers gesteld, dat een overeenkomst tot vervreemding van land aan de staat etc. automatisch moet worden goedgekeurd; deze vrijstelling wordt echter zeer aanmerkelijk ingeperkt door het bepaalde in art. 6 lid 7, waarin wordt gesteld, dat de vrijstelling van lid 2 sub j slechts geldt, voor zover het betreft landbouwgrond gelegen in een bestemmingsplan, waar een niet agrarische bestemming geldt of waarvan de betrokken overheid verklaart, dat het gebruik anders dan voor landbouwdoeleinden zal zijn (bijv. wegebouw!). Indien de overheid land wil verwerven, waarvan de bestemming een agrarische blijft, zal de verwerving slechts worden goedgekeurd, indien aan de vereisten van art. 6 lid 8 is voldaan: de overheid moet dan een goedgekeurde overeenkomst of ontwerp-overeenkomst overleggen, waarbij zij weer tot vervreemding van de landbouwgrond overgaat.

In ons bovengegeven voorbeeld van de boeren A en B zal de vervreemding van de grond, die voor wegebouw is bestemd, geen enkele moeite opleveren: die grond valt onder art. 6 lid 2 sub j, juncto lid 7.

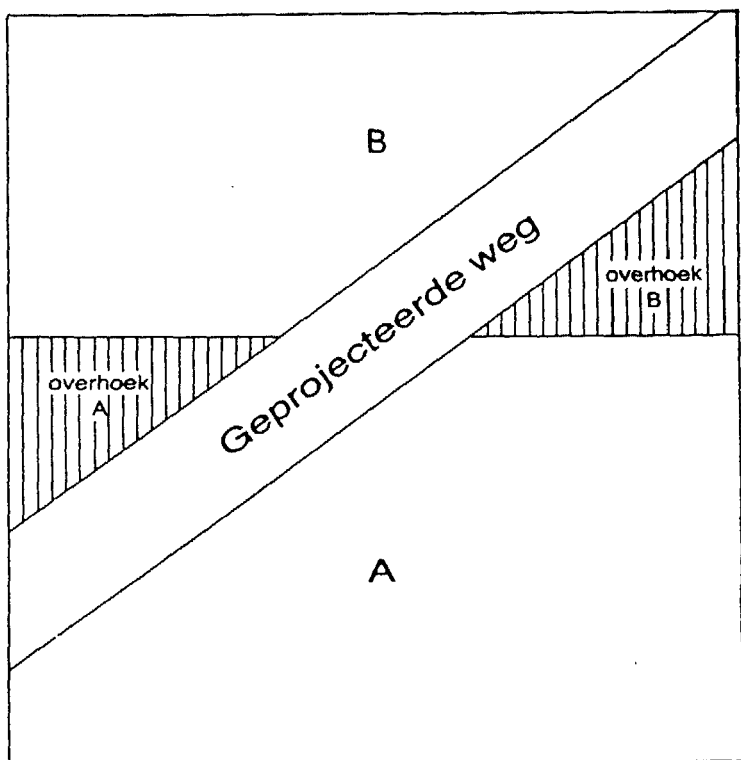
De eigendomsoverdracht van de overhoeken zou slechts mogelijk zijn, indien de overheid m.b.t. de overhoek van boer A een reeds goedgekeurde (ontwerp)overeenkomst kan overleggen, waarin deze grond weer wordt vervreemd aan boer B en m.b.t. de overhoek van boer B een reeds goedgekeurde (ontwerp)overeenkomst kan overleggen, waarin die grond weer wordt vervreemd aan boer A. Een en ander zal de overheid soms gelukken, maar problemen treden op, indien de onderhandelingen van de overheid met boer A veel voorspoediger verlopen dan de onderhandelingen met boer B. De transactie met boer A zou dan pas kunnen plaatshebben, indien ook boer B bereid is een overeenkomst met de overheid te sluiten. En nog lastiger wordt het geheel, indien boer B de door de overheid benodigde grond niet vrijwillig wil overdragen en het op een onteigening laat aankomen. De overhoek van boer A zou dan niet door de overheid kunnen worden verworven. Boer A zal echter weinig nut van zijn overhoek hebben, zodat de overheid in het kader van de betaling van de schadevergoeding voor de 'ontteigening' ook een groot deel van de waarde van de overhoek zal moeten vergoeden, evenwel zonder de mogelijkheid te hebben om de overhoek aan zich te laten

ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR WAG ART. 6

leveren.

Door de bepaling van art. 6 lid 2 sub c worden de hierboven aangegeven moeilijkheden voorkomen. Onder alle omstandigheden zal de overheid de overhoek geleverd kunnen krijgen, ook zonder aan de vereisten van art. 6 lid 8 Wag te voldoen.

In het bovenstaande is getracht de betekenis van de 'overhoeken-vrijstelling' in het kader van de overige bepalingen van art. 6, zoals dit er door vele kamer-amendementen is komen uit te zien, duidelijk te maken. Voor enkele kritische beschouwingen betreffende de functie van de onderhavige vrijstelling in het oorspronkelijke wetsontwerp mag verwezen worden naar A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, p. 524.



Vervreemding aan de pachter

In art. 56b PW wordt aan de pachter van landbouwgrond het recht gegeven om - als de verpachter tot verkoop van het gepachte wil overgaan - bij voorkeur in de gelegenheid te worden gesteld het door hem gepachte te kopen.

Op dit voorkeursrecht van de pachter worden in art. 56e en 56f PW enkele uitzonderingen gemaakt. Indien een pachter van zijn voorkeursrecht gebruik maakt en het door hem gepachte koopt, behoeft deze koopovereenkomst niet aan landbouwkundige toetsing door de grondkamer te worden onderworpen. De betreffende overeenkomst wordt op grond van art. 6 lid 2 sub d Wag automatisch door de grondkamer goedgekeurd.

Om te voorkomen, dat de Wag via de Pachtwet zou kunnen worden ontdoken, is de mogelijkheid tot het stellen van aan de Wag conforme landbouwkundige eisen in de PW opgenomen (art. 5-5i PW). Zou dit niet zijn gebeurd, dan was immers de volgende ontduikingsmogelijkheid evident geweest: indien A zijn land aan B zou willen vervreemden, terwijl B niet aan de landbouwkundige criteria voldoet, zou A zijn land eerst aan B moeten verpachten, waarna B - als A aanstalten maakt om het land te verkopen - door zijn voorkeursrecht ex art. 56b PW te gebruiken, zonder landbouwkundige toetsing het land zou kunnen verwerven. Om een en ander te voorkomen was invoeging van de artt. 5-5i in de PW noodzakelijk (vgl. echter A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, p. 527, 528, die over de invoeging van de betreffende artikelen in de PW zeer kritisch is. Zie over de artt. 5-5i PW ook de kritiek van Houwing, in de Pacht, 1981, 427-452).

In verband met het voorkeursrecht van de pachter moet eraan herinnerd worden, dat de bepalingen van de PW krachtens art. 59 PW ook van toepassing zijn op op landbouwgrond gevestigde beperkte zakelijke rechten, mits deze rechten voor een kortere termijn dan 25 jaar of voor onbepaalde tijd zijn gevestigd en de inhoud van de betreffende rechten onder de definitie van pachtovereenkomst van art. 1 PW valt. Indien iemand dus een voor de duur van 20 jaar gevestigd erfpachtsrecht op landbouwgrond heeft, heeft hij - wanneer de bloot eigenaar binnen deze termijn wil overgaan tot verkoop van zijn eigendomsrecht - een voorkeursrecht ex art. 56b PW. Indien hij dit voorkeursrecht gebruikt, valt zulks onder de bepaling van art. 6 lid 2 sub d Wag.

Opmerkelijk is tenslotte, dat het door art. 57 lid 2 Wag ingevoerde terugkooprecht van iemand, die grond in erfpacht heeft gekregen van het

bureau beheer landbouwgronden, in de regel niet is vrijgesteld van landbouwkundige toetsing (zie A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, 529, 530).

Ruilverkavelingsovereenkomsten

Krachtens art. 6 lid 2 sub e zijn ruilverkavelingsovereenkomsten, als bedoeld in art. 4 van de Ruilverkavelingswet 1954 (Stb. 510), welke voldoen aan de door de Minister van Landbouw en Visserij te stellen eisen, vrijgesteld van landbouwkundige toetsing. Deze bepaling vindt haar parallel in art. 31 WVl ('Deze wet is niet van toepassing op de ruilverkavelingsovereenkomst, indien daarin bepalingen van de Derde Titel van Ruilverkavelingswet 1954 van toepassing zijn verklaard.') Het genoemde art. 4 Ruilverkavelingswet moge hier worden geciteerd:

Artikel 4

- 1 Een ruilverkavelingsovereenkomst is een overeenkomst, waarbij drie of meer eigenaren zich verbinden bepaalde, hun toebehorende onroerende, goederen samen te voegen, de verkregen massa op bepaalde wijze te verkavelen en onder elkaar bij notariële akte te verdelen.
- 2 Een ruilverkavelingsovereenkomst wordt schriftelijk aangegaan en in de openbare registers overgeschreven.
- 3 Indien een ruilverkavelingsovereenkomst onroerende goederen omvat, waarop hypotheek, conservatoire of executoriale beslagen rusten, is de overeenkomst slechts rechtsgeldig, indien zij door de hypotheekhouders en beslagleggers is mede-ondertekend.
- 4 De in het eerste lid bedoelde notariële akte wordt namens partijen ondertekend door hen, die daartoe bij de overeenkomst bevoegd zijn verklaard en wordt overgeschreven in de openbare registers.

Over de interpretatie van art. 4 Ruilverkavelingswet raadplege men de volgende literatuur:

Ruilverkavelingswet 1954 (Wet van 3 november 1954, Stb. 510) met uitvoeringsbesluiten, bew. door Mr. Ph. A. N. Houwing, Kluwer Deventer (losbladig).

Een ruilverkavelingsovereenkomst als bedoeld in art. 4 Ruilverkavelingswet valt niet automatisch onder de vrijstellingsregeling van art. 6 lid 2 sub b. De Minister van Landbouw en Visserij kan extra eisen stellen, wil zo'n overeenkomst vrijgesteld worden van landbouwkundige toetsing. De MvT (p. 32) stelt, dat die eisen regels betreffende overbedeling zouden kunnen inhouden.

Tenslotte zij er uitdrukkelijk op gewezen, dat de overschrijving van een akte en toedeling bij toepassing van de Ruilverkavelingswet 1954, zijnde een origineere wijze van rechtsverkrjiging, niet een vervreemding in de zin van de Wag is. Toetsing van zo'n akte van toedeling behoeft dus niet plaats te hebben (zie MvT, p. 32).

Vervreemding van land kleiner dan 50 are

Een huis met flinke 'moestuin' kan worden vervreemd zonder dat landbouwkundige toetsing behoeft plaats te hebben. Dit blijkt uit de eerste zin van art. 6 lid 2 sub f: De vervreemding van land waarvan de oppervlakte 50 are niet te boven gaat en dat een eenheid vormt met een niet-agrarische opstal is vrijgesteld van de landbouwkundige toetsing van de Wag.

Volgens de MvT (p. 32) zou het doel van de Wag nauwelijks gediend worden met toetsing van de overdracht van zulke kleine stukjes land, die behoren bij woonhuizen of bij andere opstallen, die niet dienen ter uitoefening van de landbouw. Om onder de onderhavige vrijstelling te vallen moet aan twee eisen worden voldaan: het land moet kleiner zijn dan 50 are en moet een eenheid vormen met een niet-agrarische opstal. Is het land groter van oppervlakte, dan is bij vervreemding in beginsel landbouwkundige toetsing nodig (tenzij een beroep kan worden gedaan op b.v. de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub g). Betreft het 'los' land kleiner dan 50 are, dan is in principe ook toetsing van de vervreemding geboden (vgl. MvA II, p. 39 en N.n.a.v. E, p. 27).

De vrijstelling van art. 6 lid 2 sub f herinnert aan de bepaling van art. 58 lid 1 PW, die de meeste bepalingen van de PW buiten werking stelt voor los land kleiner dan 25 are. Dat in art. 6 lid 2 sub f Wag een andere grens is getrokken dan in de PW (50 i. p. v. 25 are) hangt samen met het feit, dat art. 58 PW betrekking heeft op los land en art. 6 lid 2 sub f Wag op land, dat een eenheid vormt met een niet-agrarische opstal.

De eerste zin van art. 6 lid 2 sub f Wag vindt een parallel in art. 14a lid 1 WVL: 'Indien de overeenkomst bedoeld in artikel 3, eerste lid, betrekking heeft op land, hetwelk een gebruikseenheid vormt met een niet bij een landbouwbedrijf behorende woning of opstal en een oppervlakte van 25 are niet te boven gaat, verleent de grondkamer zonder nader onderzoek haar goedkeuring.' (Vgl. verder art. 16 lid 7 WVL.)

In het oorspronkelijke wetsontwerp, dat tot de Wag heeft geleid, stond uitsluitend de eerste zin van art. 6 lid 2 sub f. Bij eerste nota van wijzigingen is daaraan de tweede zin toegevoegd: 'Indien de opstal doorgaans dient ter uitoefening van de landbouw, dient de verwerver aannemelijk te maken, dat hij de opstal voor andere dan landbouwkundi-

ARTIKELSGEWIS COMMENTAAR WAG ART. 6

ge doeleinden zal gebruiken.' Deze zin is toegevoegd om omzeiling van eisen van de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub g via een beroep op art. 6 lid 2 sub j te voorkomen (MvA II, p. 39).

De consequentie van de toevoeging is, dat vervreemding van land kleiner dan 50 are, dat een eenheid vormt met een agrarische opstal, vrijgesteld is van landbouwkundige toetsing, mits de verwerver aannemelijk maakt dat hij de opstal niet-agrarisch zal gebruiken.

Dit aannemelijk maken, dat het land voor andere dan landbouwkundige doeleinden wordt gebruikt, komt ook voor in art. 56f lid 2 PW. Een verschilpunt met dit laatste artikel is echter, dat in het kader van art. 6 lid 2 sub f Wag niet de eis wordt gesteld, dat uit een verklaring van burgemeester en wethouders moet blijken, dat die doeleinden niet in strijd zijn met een geldende bestemmingsregeling, hetzij in overeenstemming zijn met een in voorbereiding zijnde herziening van de geldende bestemmingsregeling. Een dergelijke clausulering m.b.t. de voorgenomen bestemming van een te verwerven onroerend goed vinden we trouwens wel weer in art. 6 lid 2 sub g.

Indien met betrekking tot de voorgenomen bestemming van een opstal in het kader van art. 6 lid 2 sub j onware opgaven zijn gedaan, zijn de artt. 61 en 65 Wag weer van belang: er dreigen dan straffen.

Niet-agrarisch gebruik

Als landbouwgrond zal worden vervreemd en de verwerver deze landbouwgrond zal (doen) gebruiken voor niet-agrarische doeleinden, zal de vervreemding niet onderworpen worden aan landbouwkundige toetsing. Wel zal uit een verklaring van burgemeester en wethouders moeten blijken, dat de door de verwerver voorgenomen bestemming niet in strijd is met een geldend of een in ontwerp ter inzage gelegd bestemmingsplan. Op een aanvraag tot verkrijging van de bedoelde verklaring moet conform art. 6 lid 5 Wag door burgemeester en wethouders binnen 30 dagen na de indiening ervan worden beslist. Indien B & W binnen die termijn niet hebben beslist, kan de afgifte van de verklaring worden gevraagd aan gedeputeerde staten, die ook weer 30 dagen de tijd hebben om te beslissen.

Volgens art. 6 lid 6 Wag zijn de bedoelde verklaringen zes maanden geldig, tenzij het college, dat de verklaring heeft afgegeven daarop een korte geldigheidsduur heeft vermeld. De procedure van art. 6 lid 5 en 6 Wag komt vrijwel letterlijk overeen met art. 56f lid 5 en 6 PW, met als belangrijkste verschil dat in art. 56f lid 5 PW als beslissingstermijn drie weken is aangegeven. Men vergelijkte art. 6 lid 2 sub g verder nog met art. 40, 44 en 56f lid 2 PW.

Zie over het met art. 6 lid 5 en 6 vergaand overeenkomende art. 56f lid 5 en 6 PW de volgende pachtrechtelijke literatuur:

- De Haan, p. 477-487
- Houwing, nrs. 567v-568c
- Van Andel, p. 284-286.

Door G. Heida is in de Pacht 1980, p. 156 de vraag gesteld, hoe de woorden 'voor andere dan landbouwkundige doeleinden . . . gebruiken' moeten worden uitgelegd. Op deze vraag inspeliend, stelt de MvA II (p. 40), dat met landbouwkundige doeleinden worden bedoeld landbouwkundige activiteiten, ongeacht het motief voor deze activiteiten. Er dient geen onderscheid te worden gemaakt tussen bedrijfsmatige landbouw en hobby-landbouw.

Geattendeerd zij op het feit, dat art. 6 lid 2 sub g uitsluitend betrekking heeft op landbouwgrond en niet op natuurterreinen. Zie daarover nog A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, 524, 525.

Tenslotte nog een historische opmerking: art. 6 lid 2 sub g vertoont grote overeenkomsten met het oude art. 13 WVL.

Overeenkomst tot scheiding en deling van een ontbonden huwelijksgemeenschap of een nalatenschap

De MvT (p. 33) wijst erop, dat het - nu art. 1 onder het begrip 'vervreemding' ook 'toebedeling' begrijpt - noodzakelijk is om overeenkomsten tot scheiding en deling van een ontbonden huwelijksgemeenschap of een nalatenschap vrij te stellen. Men vergelijkte art. 3 lid 2 sub c WVL.

In het Eindverslag van de Vaste Commissie voor Landbouw en Visserij werd door leden van de PvdA erop aangedrongen om de vrijstelling van toetsing van scheiding en deling van een ontbonden huwelijksgoederengemeenschap uit te breiden met een vrijstelling van de scheiding en deling van een niet-huwelijkse (concubinaats-)gemeenschap (Eindverslag, p. 15). De regering heeft deze suggestie echter niet willen overnemen (N.n.a.v. E., p. 29).

De onderhavige vrijstelling biedt de gelegenheid erop te wijzen, dat de wijziging van eigendomsverhoudingen m.b.t. agrarisch onroerend goed door wijziging van een akte van huwelijkse voorwaarden geen vervreemding in de zin van de Wag is. Goedkeuring van een dergelijke 'transactie' door de grondkamer is daarom niet nodig.

In het kader van de bespreking van de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub h moet nog worden stilgestaan bij de beslissing van de Pachtkamer Ge-

rechtshof Arnhem van 5 oktober 1970, P 2983. De betreffende beslissing betrof een poging tot ontduiking van het voorkeursrecht, dat een pachter krachtens de Pachtwet heeft. Een verpachtster had een 'willekeurige derde' voor 1/100 gedeelte van haar nalatenschap tot haar erfgenaam benoemd, met de last aan haar erfgenamen om de onderhavige hoeve aan deze derde toe te scheiden tegen de normale taxatiewaarde. Op deze wijze hoopte de verpachter via de weg van art. 56 lid 1 sub c PW het voorkeursrecht van haar pachter te ontgaan. De Pachtkamer van het Hof Arnhem heeft deze poging tot ontduiking van het voorkeursrecht in de vermelde beslissing niet gehonoreerd. Gezien het doel van de Pachtwet een toe te juichen beslissing.

In het licht van de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub h komt de vraag op, hoe een dergelijke transactie in het licht van de Wag moet worden bekeken (uiteraard los van de problematiek van het voorkeursrecht van de pachter). Zou de toebedeling aan degene, die voor 1/100 deel erfgenaam is geworden, moeten worden getoetst aan de landbouwkundige criteria van de Wag, of valt zo'n transactie onder de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub h? Op het eerste gezicht zou men geneigd zijn dezelfde conclusie te trekken als in het kader van de Pachtwet is gemaakt: zo'n transactie is een oneigenlijk gebruik van de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub h en moet daarom als wetsontduiking worden beschouwd; de transactie dient te worden getoetst aan de landbouwkundige criteria. Tegen een dergelijke conclusie pleit echter de hierna te bespreken vrijstelling van art. 6 lid 2 sub i. Volgens die laatste bepalingen zijn immers *alle* vervreemdingen krachtens legaat vrijgesteld van landbouwkundige toetsing (dus niet slechts vervreemdingen krachtens legaat om niet – conform Pachtkamer Hof Arnhem 20 juni 1968 P 2790 –, doch ook vervreemdingen krachtens legaat tegen inbreng – dus anders dan Centrale Grondkamer 5 maart 1956 P 1773). Indien het mogelijk is om iemand een agrarisch onroerend goed te legateren tegen inbreng van de waarde ervan, zonder dat landbouwkundige toetsing nodig is, dan heeft het ook geen zin om de bovenomschreven constructie (benoeming van 'derde' als erfgenaam voor 1/100 gedeelte gecombineerd met de opdracht aan de erfgenamen, om die derde het agrarisch onroerend goed toe te scheiden) als wetsontduiking te veroordelen en om derhalve die transactie aan landbouwkundige toetsing te onderwerpen. Gezien dus de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub i moet derhalve de constructie, die door Pachtkamer Hof Arnhem 5 oktober 1970, P 2983, als ontduiking van de Pachtwet is veroordeeld, in het kader van de Wag als toelaatbaar worden beschouwd.

Vervreemding krachtens legaat

Uit art. 6 lid 2 sub i blijkt, dat de vervreemding krachtens een uiterste wilsbeschikking automatisch wordt goedgekeurd door de grondkamer. Zuiver logisch hoort deze bepaling in art. 6 niet thuis. Door de grondkamer moet telkens de overeenkomst tot vervreemding worden goedgekeurd; de MvT onderstreept op p. 31 nog eens, dat het de obligatoire overeenkomst is die aan goedkeuring is onderworpen (zie boven de inleidende aantekeningen ad art. 6). De in art. 6 lid 2 sub i genoemde vervreemding ingevolge een uiterste wilsbeschikking, m.a.w. vervreemding krachtens legaat is echter geen obligatoire overeenkomst, maar een leveringsdaad (waarin is 'ingebakken' een zakelijke overeenkomst); de titel voor de levering is het legaat.

Strikt genomen is daarom bij vervreemding krachtens legaat in het geheel geen sprake van een 'overeenkomst tot vervreemding' t.a.v. welke art. 6 lid 1 Wag goedkeuring van de grondkamer eist. Er is slechts sprake van een akte van vervreemding, zoals bedoeld in art. 2 lid 1 Wag en onder deze akte zou de notaris zonder meereen verklaring kunnen plaatsen, dat aan het bepaalde bij of krachtens de Wag is voldaan, nu de Wag niet voorziet in het toetsen van zakelijke overeenkomsten.

Naar aanleiding van jurisprudentie op grond van de Pachtwet kan bij het hier gegeven standpunt echter een klein vraagteken worden geplaatst. In geval van vervreemding van het door hem gepachte heeft de pachter een voorkeursrecht o.g.v. de artt. 56a e.v. PW. In dat verband kwam de vraag op, of eigendomsoverdracht krachtens legaat moest worden begrepen onder dat begrip 'vervreemding', zodat de pachter ook een voorkeursrecht zou kunnen uitoefenen, als het door hem gepachte door de verpachter aan een derde was gelegateerd. De jurisprudentie heeft bij de beantwoording van deze vraag een onderscheid gemaakt tussen een legaat om niet en een legaat tegen inbreng. Een legaat tegen inbreng moet als vervreemding worden beschouwd, zodat de pachter een voorkeursrecht heeft (CG 5 maart 1956, P 1773); een legaat om niet is echter geen vervreemding, zodat de pachter geen voorkeursrecht kan uitoefenen (Pachtkamer Hof Arnhem 29 juni 1968, P 2790).

Gezien de in het kader van de toepassing van de Pachtwet genomen beslissing, dat een legaat tegen inbreng als vervreemding moet worden beschouwd, kwam de vraag op, hoe zo'n legaat bij de toepassing van de Wag zou moeten worden behandeld (Voorlopig Verslag, p. 29). Zou het aan de notaris zijn om te beslissen, of een bepaalde vervreemding krachtens legaat als 'overeenkomst tot vervreemding' in de zin van de Wag zou moeten worden beschouwd en of zo'n vervreemding aan landbouwkun-

dige toetsing door de grondkamer zou moeten worden onderworpen? In antwoord op de in het Voorlopig Verslag over legaten tegen inbreng gemaakte opmerking heeft de regering bij Nota van Wijzigingen art. 6 lid 2 sub i in de wet opgenomen, om zo duidelijk te maken, dat vervreemdingen krachtens legaat nooit onderworpen zijn aan landbouwkundige toetsing, ook niet als het een legaat tegen inbreng betreft. Krachtens de nu geldende wettekst moet in geval van vervreemding krachtens legaat de volgende procedure worden gevolgd: de (concept-)akte tot vervreemding moet ter goedkeuring naar de grondkamer worden opgestuurd; deze zal de vervreemding automatisch goedkeuren.

Vervreemding aan de overheid

In het oorspronkelijk ontwerp waren alle vervreemdingen aan de overheid vrijgesteld van landbouwkundige toetsing. Art. 2 van het ontwerp luidde: 'De titels II, III en IV zijn niet van toepassing op overeenkomsten tot vervreemding van onroerend goed aan de Staat, een provincie, een gemeente, een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen (Stb. 1950, K 120), een waterschap, een veenschap of een veenpolder.'

Deze algemene vrijstelling werd in de MvT (p. 30) als volgt gemotiveerd: 'De reden voor deze vrijstelling is dat de overheid bij de uitvoering van haar het algemeen belang dienende taak, waarbij met name aan grondverwerving ten behoeve van de woningbouw kan worden gedacht, bij het doen van hiertoe strekkende aankopen zo min mogelijk gehinderd dient te worden. Uiteraard gaan de ondergetekenden er hierbij vanuit dat de overheden bij de verwerving van dergelijke gronden zorgvuldig zullen overwegen de te verwachten gevolgen op de grondmarkt. In dit verband vertrouwen de ondergetekenden er op dat gedeputeerde staten bij hun toetsing er op toe zullen zien, dat de overeengekomen prijs niet in strijd mag komen met hetgeen in het kader van de onderhavige wet zal worden nagestreefd.'

Tegen deze vrijstelling van de overheid kwamen echter protesten (Voorlopig Verslag, p. 22-25, waartegen MvA 32-35, Eindverslag p. 12 en Nota naar aanleiding van het Eindverslag, p. 25). Met name was men bang, dat de overheid zonder toetsing op grote schaal landbouwgrond zou opkopen als compensatie voor te onteigenen bedrijven. Zulke aankopen op grote schaal zouden de prijs van landbouwgronden ongunstig kunnen beïnvloeden.

Door aanneming van het amendement Waalkens/Van der Linden (nr. 62) kwam art. 2 ontwerp (de algehele vrijstelling van landbouwkundige toetsing van vervreemding van land aan de overheid) te vervallen. Door dit amendement werd in art. 6 echter de bepaling van lid 2 sub j en de leden 6 en 7 opgenomen. Door deze ingreep in de Wag veranderde de algemene vrijstelling van landbouwkundige toetsing van vervreemding van land aan de overheid in een beperkte vrijstelling.

Indien men art. 6 lid 2 sub j leest lijkt er bijna niets veranderd te zijn t.o.v. de tekst van art. 2 ontwerp: 'Een overeenkomst tot vervreemding van land wordt goedgekeurd, indien het betreft . . . j. een overeenkomst tot vervreemding van land aan de Staat, een provincie, een gemeente, een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen (Stb. 1950, K 120), een waterschap, een veenschap of een veenpolder.'

Art. 6 lid 2 sub j mag echter niet zonder art. 6 lid 7 en 8 worden gelezen. Na lezing van die beide leden blijkt namelijk, dat de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub j slechts in twee gevallen geldt:

1 indien het aan de overheid te vervreemden land landbouwgrond is, gelegen in een bestemmingsplan waar een niet-agrarische bestemming geldt of waarvan de betrokken overheid verklaart, dat het gebruik anders dan landbouwkundig zal zijn (bijv. voor de wegenbouw zal worden bestemd). Een AMvB kan regels geven, waaraan een verklaring, dat het gebruik van bepaalde te verwerven landbouwgrond niet agrarisch zal zijn, moet voldoen.

2 indien het aan de overheid te vervreemden land landbouwgrond is, dat weliswaar niet is gelegen in een bestemmingsplan waar een niet-agrarische bestemming geldt en ten aanzien waarvan de betrokken overheid ook geen verklaring van voorgenomen niet-agrarische bestemming aflegt, maar wel een goedgekeurde (ontwerp)overeenkomst kan worden overlegd, waarbij de betrokken overheid wederom tot vervreemding van de grond overgaat.

Landbouwgrond kan aan de overheid slechts dus dan worden geleverd *met* behoud van de agrarische bestemming, indien de overheid onmiddellijk weer tot vervreemding overgaat. Hierop bestaan slechts twee uitzonderingen: het bepaalde in art. 6 lid 2 sub k (vervreemding van land aan de overheid door het bureau beheer landbouwgronden) en de regeling van art. 6 lid 2 sub c (vervreemding van overhoeken aan de overheid).

Uit het bovenstaande blijkt, dat de door amendement 62 bewerkstelligde beperkte vrijstelling van vervreemding aan de overheid behoorlijk ingewikkeld en onsystematisch is geworden.

Art. 6 lid 2 sub j en de leden 7 en 8 sluiten redactioneel slecht bij elkaar aan. Zo beweert art. 6 lid 7, dat lid 2 sub j *slechts* van toepassing is 'indien het betreft . . .'.

Het woordje 'slechts' is echter niet op zijn plaats, daar art. 6 lid 8 nog een andere categorie gevallen beschrijft, waarin lid 2 sub j van toepassing is. Ook de onderlinge verhouding van de leden 7 en 8 is redactioneel onnauwkeurig. Nadat lid 7 heeft verklaard, dat lid 2 sub j van toepassing is, wanneer het betreft landbouwgrond gelegen in een bestemmingsplan met een niet-agrarische bestemming of waarvan de betrokken overheid een verklaring aflegt, dat de bestemming anders dan landbouwkundig zal zijn, stelt lid 8 dat, wanneer niet conform lid 7 een verklaring is afgelegd, een goedgekeurde (ontwerp-)overeenkomst moet worden overlegd, waarbij de overheid weer tot vervreemding van de grond overgaat. Indien men deze tekst letterlijk neemt, zou zo'n goedgekeurde vervreemdingsovereenkomst ook moeten worden overlegd in die gevallen, waarin de landbouwgrond gelegen is in een bestemmingsplan, waar een niet-agrarische bestemming geldt, omdat dan immers niet een 'verklaring' behoeft te worden afgelegd!

We kunnen ons echter niet voorstellen, dat de wetgever dit heeft bedoeld en geven er daarom de voorkeur aan lid 8 te lezen als:

'Indien het betreft landbouwgrond, dat niet gelegen is in een bestemmingsplan waar een niet-agrarische bestemming geldt en waarvoor geen verklaring als bedoeld in het vorige lid wordt overlegd . . .'

Sterke kritiek op de nu geldende regeling wordt ook uitgeoefend door A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, p. 520-524. Enkele punten van door Heisterkamp geleverde kritiek willen we hier herhalen:

- Art. 6 lid 2 sub j spreekt van vervreemding van 'land' aan de overheid, terwijl de leden 7 en 8 slechts van 'landbouwgrond' reppen.

Heisterkamp stelt, dat dus onduidelijk is, of vervreemding van een natuurterrein aan de overheid nu wel of niet is vrijgesteld.

- De verhouding tussen art. 6 lid 2 sub g (vrijstelling bij niet-agrarische bestemming) en art. 6 lid 2 sub j, juncto lid 7 (vrijstelling bij niet-agrarische bestemming bij verkoop aan de overheid) is onduidelijk, in het bijzonder voor wat betreft de vraag, of de overheid nu ook van art. 6 lid 2 sub g gebruik (c.q. misbruik) kan maken, nu het toezicht op onderdeel 'g' immers voor een groot deel bij de gemeente ligt (vgl. art. 6 lid 5), terwijl lid 7 juist tegen gemeenten gericht is.

- De ingewikkelde procedure van art. 6 lid 8 is niet aantrekkelijk, nu ten aanzien van dezelfde grond twee vervreemdingsovereenkomsten moeten worden gesloten, waarbij de geldigheid van de eerste afhankelijk wordt gesteld van de geldigheid van de tweede.

De bovenstaande opmerkingen mogen worden afgesloten door een 'historische' opmerking. Vervreemding van land aan de overheid nam ook in de WVL al een bijzondere positie in. Men raadplege daarover art. 14 WVL.

Vervreemding van land door het BBL

Art. 6 lid 2 sub k is ingevoegd door aanneming van het amendement nr. 59 (Waalkens). Indien het bureau beheer landbouwgronden land vervreemdt aan de overheid of aan een in het algemeen belang werkzaam rechtspersoon, is een dergelijke transactie vrijgesteld van landbouwkundige toetsing. Het BBL kan dus land aan de overheid vervreemden, zonder dat daarbij de ingewikkelde 'vrijstelling' van art. 6 lid 2 sub j, in combinatie met de leden 7 en 8 behoeft te worden betrokken.

De vervreemding van land door het bureau aan 'een door ons aan te wijzen in het algemeen belang werkzaam rechtspersoon' lijkt op het eerste gezicht tweemaal vrijgesteld te zijn. Art. 6 lid 2 sub b kent immers een vrijstelling voor vervreemding van land aan het bureau of aan door ons aan te wijzen in het algemeen belang werkzame rechtspersonen. Het is echter denkbaar, dat er twee verschillende AMvB's komen: één, die art. 6 lid 2 sub b uitwerkt en één, die inhoud geeft aan art. 6 lid 2 sub k. Een belangrijk verschil tussen de vrijstellingen van art. 6 lid 2 sub b en art. 6 lid 2 sub k ligt namelijk in de bepaling van art. 6 lid 4: aan de aanwijzing van rechtspersonen ingevolge art. 6 lid 2 sub b kunnen beperkingen inhoudende voorschriften worden verbonden. Bij art. 6 lid 2 sub k is dit niet het geval. Vgl. hierover A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, 520.

Vervreemding van tweedegraads bloed- of aanverwanten in de zijlijn

In het oorspronkelijk ingediende ontwerp viel vervreemding van land aan tweedegraads bloed- of aanverwanten in de zijlijn onder de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub a.

In het Voorlopig Verslag (p. 26) werd de vrees uitgesproken, dat een volledige vrijstelling van vervreemdingen aan tweedegraads bloed- of aanverwanten wel eens een mogelijkheid zou kunnen gaan bieden tot het ontlopen van de toetsingscriteria. Gesuggereerd werd de bloed- of aanverwanten in de zijlijn wel te onderwerpen aan persoonsgebonden toetsingscriteria. In antwoord daarop heeft de regering bij nota van wijzigingen de vrijstelling voor vervreemdingen in de zijlijn geheel geschrapt. De overdrachten aan bloed- of aanverwanten in de zijlijn wel aan persoons-

gebonden toetsingscriteria te onderwerpen vond de regering 'weinig zinvol en de duidelijkheid niet bevorderend' (MvA, p. 36).

In het Eindverslag p. 13 werd echter toch nog eens aangedrongen om een dusdanige regeling te treffen, dat vervreemding van land aan bloed- of aanverwanten in de zijlijn uitsluitend zou worden getoetst aan persoonsgebonden criteria. In reactie daarop is derhalve bij tweede nota van wijzigingen art. 6 lid 3 in het ontwerp opgenomen.

Volgens de tekst van art. 6 lid 3 moet een vervreemding van land aan een bloed- of aanverwant in de zijlijn tot de tweede graad worden goedgekeurd, als de verwerfer voldoet aan de persoonsgebonden eisen van art. 8 lid 2 sub a of art. 9 sub c. Zowel art. 8 lid 2 als art. 9 gaan echter uitsluitend over vervreemding van landbouwgrond.

Hoe is de situatie, indien iemand een stuk natuurterrein aan bijv. zijn broer wil leveren? Aan welke criteria moet die broer dan worden getoetst?

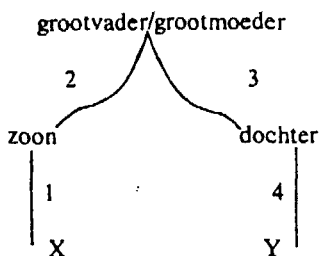
Toetsen aan vereisten gesteld krachtens art. 8 lid 2 sub a of art. 9 sub e is niet zinvol. Voor de hand zou liggen de verwerfer in zo'n geval te toetsen aan de vereisten gesteld krachtens art. 8 lid 3 sub a, omdat die vereisten specifiek op natuurterreinen zullen zijn toegesneden. Een verwijzing naar art. 8 lid 3 sub a ontbreekt echter in art. 6 lid 3. Daardit waarschijnlijk een omissie is, willen we bepleiten in voorkomende gevallen bij vervreemding van natuurterreinen aan tweedegraads bloed- of aanverwanten in de zijlijn de verwerfer uitsluitend te toetsen aan de hand van de criteria gesteld krachtens art. 8 lid 3 sub a. (Vgl. A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, p. 518.)

Wie zijn nu die bloed- of aanverwanten in de zijlijn tot in de tweede graad? Bloedverwanten in de zijlijn zijn al degenen, met wie men één of meer voorouders gemeenschappelijk heeft. Tweedegraads bloedverwanten in de zijlijn zijn diegenen, met wie men één of beide ouders gemeenschappelijk heeft: m.a.w. (half)broers en (half)zusters.

Hier is een korte opmerking over de wijze van berekening van de 'graad' van bloedverwantschap op zijn plaats. Indien wordt gezegd, dat X met Y in de vierde graad verwant is, geeft het getal 'vier' het aantal tussen X en Y liggende geboorten weer. Stel, X is de zoon van de broer van de moeder van Y. Voor de berekening van de graad van verwantschap tussen X en Y moet men dan terugrekenen tot de dichtstbijzijnde gemeenschappelijke voorouder. Nu X de zoon van de oom Y is, dus X en Y neven zijn, zullen ze een gemeenschappelijke grootvader en/of grootmoeder hebben.

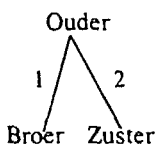
We kunnen dit als volgt schematisch weergeven:

ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR WAG ART. 6



Uit het schema blijkt duidelijk, dat tussen X en Y vier geboorten liggen: 1) de geboorte van X, 2) van diens vader, 3) van de moeder van Y en 4) van Y. We zeggen daarom, dat X en Y in de vierde graad in de zijlijn met elkaar verwant zijn. Het schema biedt tevens de gelegenheid om erop te wijzen, dat X en zijn vader in de eerste graad in de rechte lijn met elkaar verwant zijn (er is slechts één tussenliggende geboorte, nl. die van X zelf); X en zijn grootouders in de tweede graad in de rechte lijn (er zijn twee tussenliggende geboorten: die van X en die van zijn vader). Met zijn tante is X in de derde graad in de zijlijn verwant (drie geboorten liggen tussen hen: die van X, van zijn vader en die van de tante).

Na de bovenstaande uiteenzetting zal duidelijk zijn, dat van verwantschap in de tweede graad in de zijlijn uitstekend sprake is tussen (half-)broers en -zusters. Voor een dergelijke graad van verwantschap mogen immers slechts twee tussenliggende geboorten aanwezig zijn:



Aanverwanten zijn de bloedverwanten van de eigen echtgenoot en de echtgenoten van de eigen bloedverwanten. Aanverwantschap ontstaat dus door huwelijk (art. 3 lid 2 BW). Iemand's tweedegraads aanverwanten zijn de tweedegraads bloedverwanten van de eigen echtgenoot en de echtgenoten van de eigen bloedverwanten, dus de zwagers en schoonzusters. Hierbij zij aangetekend, dat aanverwantschap blijft bestaan, nadat het huwelijk dat de aanverwantschap heeft veroorzaakt is ontbonden (door dood of echtscheiding). Indien de filmster, mevr. X, tien keer gescheiden is, blijven de broers en zusters van al haar ex-echtgenoten aanverwanten in de tweede graad (art. 3 lid 3 BW).

ARTIKELSGEWIS COMMENTAAR WAG ART. 6

Stiefbroers en -zusters zijn geen bloedverwanten, omdat zij geen gemeenschappelijke voorouder hebben: indien A's vader in het huwelijk treedt met een weduwe die een dochter B heeft, dan zijn stiefbroer en -zus, A en B, geen bloedverwanten van elkaar. Aanverwanten zijn zij evenmin, omdat ze niet de echtgenoot van een bloedverwant zijn. Door het huwelijk van de vader van A met de weduwe ontstaat trouwens wel (eerstegraads) aanverwantschap tussen de weduwe en A, daar de weduwe door het huwelijk immers de echtgenote van een eerstegraads bloedverwant van A is geworden.

Op dezelfde wijze is door het huwelijk eerstegraads aanverwantschap ontstaan tussen A's vader en B. Uit het voorgaande volgt, dat een vervreemding van land aan een stiefbroer of -zus niet kan genieten van de beperkte vrijstelling van art. 6 lid 3. Een vervreemding van land aan een stiefkind valt echter onder de volledige vrijstelling van art. 6 lid 2 sub a.

Valt onder art. 6 lid 3 ook vervreemding aan een pleegbroer of -zus?

De wet en toelichting zwijgen op dat punt. De pleegbroer of -zus onder art. 6 lid 3 te laten vallen zou wel in het kader van de wet passen, nu de vrijstelling van art. 6 lid 2 sub a een pleegkind eenzelfde positie geeft als een eigen kind (zie A. H. T. Heisterkamp, de Pacht 1981, p. 518).

Ertegen pleit echter, dat een stiefkind op grond van art. 6 lid 2 sub a ook eenzelfde positie heeft als een eigen kind, terwijl een stiefbroer of -zus duidelijk buiten de werking van art. 6 lid 3 valt.