



WAARVAN AKTE

Waargebeurde voorvallen uit de notarispraktijk, opgetekend door journalist Johan Nebbeling.

Aan zulke slinkse streken werk ik echt niet mee

Naar de buitenwereld bewaren ze meestal het stilzwijgen, maar in de beslotenheid van mijn kantoor komen de verhalen: bij veel boeren staat het water aan de lippen. Zo ook de boer die een schuld aan de bank niet kan afbetalen en daarom een stuk grond wil verkopen aan een particuliere investeerder. Omdat de boer het stuk land nodig heeft voor zijn bedrijf, wil hij het vervolgens pachten van de investeerder. Die is daar best toe bereid. Maar hij wil ook de mogelijkheid openhouden de grond na verloop van tijd aan een andere boer te verpachten tegen een betere prijs, zodat zijn investering een hoger rendement oplevert.

Er bestaan in principe twee soorten pachtovereenkomsten: reguliere en geliberaliseerde. Reguliere pachtovereenkomsten hebben een looptijd van zes jaar en worden automatisch voor diezelfde periode verlengd. Ook heeft de pachter, als de grondeigenaar het gepachte wil verkopen, een recht van eerste koop. Geliberaliseerde pachtovereenkomsten worden voor zes jaar afgesloten, niet automatisch verlengd en bieden de pachter geen recht van eerste koop. De investeerder en de boer kiezen op verzoek van de investeerder voor een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Na afloop van die zes jaar zien ze wel verder.

Mijn klant is blij met mijn advies, maar de makelaar is boos

Een makelaar uit onze regio maakt de pachtovereenkomst op. De investeerder is klant van ons kantoor en stuurt de overeenkomst door met de vraag: wat vind jij hiervan?

Met de pachtovereenkomst zelf is niets mis, zie ik. Het venijn zit 'm in de staart. De makelaar heeft een verklaring toegevoegd dat de pachtovereenkomst ook geldt voor de periode ná de beëindiging van de pachtovereenkomst. Die toevoeging maakt van de geliberaliseerde pachtovereenkomst feitelijk een reguliere pachtovereenkomst. Ik kan het niet anders zien dan een slinkse poging van de makelaar om de investeerder iets op te leggen wat hij niet wil en wat ook nooit is afgesproken.

Die constatering brengt me in een lastig parket. De makelaar is niet alleen een goede zakelijke relatie, maar ook een streekgenoot die ik overal tegen het lijf loop. De klant verwacht van mij als onpartijdige notaris een eerlijk advies, terwijl de wet het notarissen verbiedt zich ongunstig uit te laten over makelaars, accountants, hypotheekadviseurs en andere functionarissen. Ik mag dus niet tegen de investeerder zeggen: die makelaar wil je een streek leveren.

Ik mag hem wel dringend adviseren de toevoeging bij de pachtovereenkomst niet te accepteren. Dat doet de verpachter. Die toevoeging weg, eist hij, of de hele transactie gaat van tafel. En zo gebeurt het. Mijn klant is er blij mee, maar de makelaar is boos. „We werken altijd goed samen en nu doe je dit!” Vervelend, maar aan zulke slinkse streken werk ik echt niet mee.

► Vanwege beroepsgeheim zijn geen namen vermeld.