

PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The following full text is a publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<https://hdl.handle.net/2066/227707>

Please be advised that this information was generated on 2021-06-14 and may be subject to change.

Onder redactie van:

Prof. mr. dr. B.M.E.M. Schols
Prof. mr. dr. F.W.J.M. Schols
Mr. G.A. Tuinstra
Mr. J.Th.M. Diks
Mr. M.J.P. Schipper
Mr. dr. N.V.C.E. Bauduin
Mr. E.C.E. Schnackers
Prof. mr. dr. J.W.A. Rheinfeld
Mr. dr. G.T.J. Hoff

AdvoTip

Erfrecht voor de advocaat

Afl. 2020-19

16 december 2020

De ‘monddoodclausule’ door de rechter getoetst. (Kan) uw cliënt succesvol de mond (worden) gesnoerd?

Een monddoodclausule, ook wel aangeduid als geen bezwaar-clausule, houdt kort gezegd in dat de ene partij zich jegens de andere partij verbindt om geen bezwaar of beroep aan te tekenen bij de bestuursrechter tegen bepaalde plannen van de laatste. Een soort juridisch mondkapje dus. Dergelijke clausules worden nogal eens opgenomen in koop- of vaststellingsovereenkomsten.

Om de zoveel tijd gebeurt het dat de rechter zich moet uitspreken over de toelaatbaarheid van een monddoodclausule. In het voorjaar van 2020 was het de beurt aan het gerechtshof 's-Hertogenbosch (7 april 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:1212). Het Brabantse hof moest oordelen over de geldigheid van zo'n clausule en de verplichting om die – door middel van een kettingbeding – op te leggen aan rechtsopvolgers.

De casus luidde, kort samengevat, als volgt: de eigenaren van een hoveniersbedrijf verkopen een stuk grond aan een partij, die daarop vier woningen realiseert. Op dat moment waren de eigenaren van het hoveniersbedrijf in overleg met de gemeente over de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het resterende deel van de grond. In de koopovereenkomst komen partijen een monddoodclausule overeen, met de volgende tekst (ontleend aan r.o. 2.5 van de uitspraak in eerste aanleg (ECLI:NL:RBLIM:2018:1810)):

‘Koper verklaart bij deze nooit enigerlei bezwaren van welke aard dan ook in het kader van de geldende milieuwetgeving alsook op planologisch gebied bij welke overheidsinstantie dan ook te zullen indienen voor wat betreft de agrarische bedrijven op zowel [perceel adres a] te [perceel plaats] alsook [perceel adres b] te [perceel plaats].

Bij niet nakoming of overtreding van deze voorwaarde door de koper ten behoeve van de verkoper of diens rechtverkrijgenden wordt verbeurd een, door het enkele feit der niet nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van vijfduizend gulden (f 5.000,--) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt onverminderd het recht van de eigenaren te allen tijde naleving van de wettelijke bepalingen ter zake te eisen.

Bij elke vorm van eigendomsovergang of bij vestiging van een zakelijk recht op het geheel of een gedeelte van het verkochte is koper gehouden bij wijze van

kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde de hiervoor omschreven verplichtingen op te leggen. (...)'

De clausule wordt in de leveringsakte versterkt met een ketting-/boetebeding.

De koper verkoopt de vier kavels door aan derden. In de koopovereenkomsten en in de leveringsakten is het ketting-/boetebeding niet opgenomen. De notaris probeert deze fout te herstellen door een rectificatie-akte op te maken, maar een van de kopers weigert daaraan mee te werken. Juist die koper tekent, geheel in de lijn van de Wet van Murphy, bij de bestuursrechter bezwaar casu quo beroep aan tegen verschillende besluiten.

De eigenaren van het hoveniersbedrijf spannen daarop een procedure aan tegen de oorspronkelijke koper, omdat die verzuimd heeft de verplichtingen door te leggen aan de opvolgende verkrijgers. In hun slipstream voelen de betrokken juridisch adviseurs natuurlijk al de hete adem van de tuchtrechter in hun nek.

In navolging van de rechtbank beslist het hof dat de monddoodclausule en het daaraan gekoppelde kettingbeding nietig zijn wegens strijd met de openbare orde. Het hof verwoordde dit als volgt (r.o. 5.5):

‘Naar het oordeel van het hof is het beding hiermee zo algemeen, ruim en onbepaald, dat het een ontoelaatbare inbreuk maakt op het fundamentele recht van [geïntimeerde 1] op rechtsbescherming en dus in strijd is met de openbare orde. De hoogte van de contractuele boete en de bekendheid van [geïntimeerde 1] met het beding en de bedrijfsactiviteiten van [appellant 1] bij het aangaan van de koop van het woonhuis, maken dit niet anders. Dit geldt ook voor het belang dat [appellant 1] bij het beding heeft. Het belang van [appellant 1], hoe groot ook, kan de vergaande inbreuk die het beding maakt op het fundamentele recht van [geïntimeerde 1] op rechtsbescherming, niet rechtvaardigen.’

De clausule is dan ook ontoelaatbaar.

Deze uitspraak staat niet op zich. Op 10 maart 2020 (ECLI:NL:GHSHE:2020:886) besliste hetzelfde gerechtshof 's-Hertogenbosch in vergelijkbare zin over een monddoodclausule. Ter bepaling van de Bossche sfeer citeer ik uit r.o. 3.7.8:

‘Naar het oordeel van het hof moet een “monddoodclausule” zoals in dit geval is overeengekomen, waarbij de rechtsbescherming aan [geïntimeerde] en diens rechtsopvolgers wordt ontzegd op de wijze zoals hiervoor omschreven, ontoelaatbaar worden geacht, gelet op het volgende.

In artikel 17 van de Grondwet is bepaald dat niemand tegen zijn wil kan worden afgehouden van de rechter die de wet hem toekent. Op grond van artikel 6 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM) en artikel 14 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten (BUPO) heeft een ieder bovendien recht op een eerlijke en openbare behandeling van zijn zaak door een onafhankelijk en onpartijdig gerecht dat bij de wet is ingesteld. Het betreft hier fundamentele rechtsbeginselen die ertoe strekken de rechtsbescherming van burgers te waarborgen, en die niet, zonder dat dit voldoende concreet is gelimiteerd, aan de koper van een onroerende zaak en aan willekeurige opvolgende verkrijgers kunnen worden ontzegd.’

De uitspraken benadrukken nog eens te meer dat dergelijke clausules, willen zij juridisch toelaatbaar c.q. houdbaar zijn, met zorg moeten worden opgesteld. Alleen op deze wijze

kan uw cliënt succesvol de mond worden gesnoerd c.q. kan uw cliënt succesvol opvolgende verkrijgers de mond snoeren. De (Advo)tip is: beperk u tot de kern, wees concreet en vermijd vage/algemene termen en formuleringen. Belangrijk is dat men weet waar hij of zij afstand van doet. Het blijft echter laveren tussen contractsvrijheid enerzijds en rechtsbescherming anderzijds. Vaak is dit een grijs gebied. Voor de advocatuur is het van belang om dit te onderkennen en vormt het een prikkel om maatwerk te leveren.

Prof. mr. J.W.A. Rheinfeld

Vennoot bij FBN Juristen te Amsterdam, vennoot bij het Instituut voor Agrarisch Recht te Wageningen, bijzonder hoogleraar agrarisch recht aan de Rijksuniversiteit Groningen en universitair docent agrarisch recht aan de Radboud Universiteit

In verband met het kerstreces zal de eerstvolgende AdvoTip verschijnen op woensdag 20 januari 2021. De redactie van AdvoTip wenst u een prettige vakantie.



ScholsBurgerhartSchols

www.scholsburgerhartschols.nl

Boomjuridisch

Postbus 85576
2508 CG Den Haag

T (070) 330 70 33
E info@boomjuridisch.nl
I www.boomjuridisch.nl

Copyright 2020 © AdvoTip

Hoewel uiterste zorg is besteed aan de inhoud van *AdvoTip* – *Erfrecht voor de advocaat* aanvaarden de uitgever en de redactie geen aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheid.