

TEKST: MR. MIRJAM BOS

BEELD: LUKK POORTHUIS

## Houdt een eeuwigdurend kettingbeding in een notariële leveringsakte stand?



Opa IJzerman, eigenaar van de gelijknamige metaalgieterij, verkoopt in 1920 de helft van zijn bedrijfsground. Bij de notaris laat hij een kettingbeding opnemen in de leveringsakte. Opa wil graag als hij met pensioen gaat dichtbij zijn bedrijf kunnen blijven in zijn nog te bouwen droomhuis. In het beding komt te staan dat de koper, en ook de opvolgende kopers, nooit en te

nimmer bezwaar mogen maken tegen een woning op IJzerman's terrein. Opa overlijdt tien jaar later. De bedrijfswoning is er helaas voor hem niet meer van gekomen.

Als het in 2020 IJzerman junior maar niet lukt om een starterswoning te vinden, vat zijn vader het plan op om een woning voor hem bij het

bedrijf te laten bouwen. Dit komt ook goed uit, want zijn zoon is van plan ooit in zijn voetsporen te treden. IJzerman vraagt daarom toestemming bij de gemeente. Helaas maken de burens bezwaar. Zij voorzien dat de woning hen problemen gaat opleveren. Zij veroorzaken behoorlijk wat lawaai en hinder met hun bedrijf. Daar heeft tot nu toe niemand op het bedrijventerrein last van. Maar hun bedrijvigheid zal degene die ernaast woont geheid gaan storen.

IJzerman wijst de burens erop dat ze in strijd handelen met wat er in hun leveringsakte stond bij de aankoop van hun pand in 2000. Hij eist bovendien betaling van de dwangsom van 100.000 gulden. Deze stond ook in de leveringsakte en is mee overgegaan met iedere verkoop van hun pand. De burens gaan naar de rechter. Deze situatie komt hen erg onredelijk voor. De rechter is het met hen eens en oordeelt dat het beding in hun leveringsakte nietig is. De burens mogen daarom zonder boete te betalen bezwaar maken tegen de eventuele toestemming van de gemeente voor een woning naast hun pand. •

## Geen uitzondering

Bij de verkoop van onroerend goed zijn kettingbedingen geen uitzondering. Hiermee zorgt de verkoper ervoor dat afspraken met de koper mee over gaan naar opvolgende kopers. Een zogenaamde monddood clause laat de koper bovendien afstand doen van zijn grondrecht op een onafhankelijke en onpartijdige toetsing door een rechter of overheidsinstantie. Deze combinatie van afspraken grijpt dus erg in op de

rechten van de koper en zijn opvolgers. Een monddood clause is eerder toelaatbaar als zo concreet mogelijk wordt beschreven wat de verkoper bedingt, in dit geval de bouwplannen, en de clause voor slechts een bepaalde termijn zal gelden. Als met het beding ook de rechtsopvolgers van de koper monddood worden gemaakt, dan is de kans echter groot dat de clause achteraf nietig blijkt.



Metaalunie Rechtsbijstand behandelt in deze rubriek interessante juridische kwesties op een lichte manier. De namen en plaatsen zijn verzonnen, gelijkenissen met personen of bedrijven zijn louter toevallig.

### Juridische professionals tegen gunstige tarieven

Metaalunie Rechtsbijstand is een zelfstandige dienst en weet als geen ander waar u als ondernemer in de metaalsector behoefte aan heeft. Zij biedt u een zorgvuldig geselecteerd netwerk van deskundige advocaten en een speciaal voor leden ontwikkelde Mevas rechtsbijstandverzekering.

U kunt bij Metaalunie Rechtsbijstand terecht voor:

- Advocaten
- Octrooigemachtigden
- Juridische bedrijfsanalyse
- Incasso
- Maatcontracten
- Algemene voorwaarden

Meer weten? 030 - 605 33 44 of  
www.metaalunierechtsbijstand.nl