Verbod om bezwaar te maken tegen bouwplannen, houdt dat stand?



Soms zie je dat een eigenaar die bouwplannen heeft, met zijn buurman afspreekt dat die geen bezwaar tegen de bouwplannen mag maken. Maar wat als de buurman dat toch doet? Houdt de afspraak dan stand?

Een clausule waarbij iemand afstand doet van zijn mogelijkheid om bezwaar te maken, wordt ook wel een “monddood-clausule” genoemd. Feitelijk wordt hiermee inbreuk gemaakt op een fundamenteel grondrecht, namelijk: toegang tot rechtsbescherming.

Als je met een clausule de toegang tot rechtsbescherming wil beperken, dan gelden daarvoor bepaalde eisen. Voldoet de “monddood-clausule” daar niet aan, dan is de clausule nietig wegens strijd met de openbare orde of goede zeden (artikel 3:40 BW).

Relevant zijn de volgende vragen:

1. Is in de clausule voldoende duidelijk omschreven om welke bouwplannen ’t precies gaat?;
2. Geldt de clausule voor een bepaalde termijn?;
3. Geldt de clausule ook voor rechtsopvolgers?

In een zaak die speelde bij de rechtbank Midden-Nederland (uitspraak 22 juli 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:2863) was in de leveringsakte opgenomen dat de buurman werd verplicht om:

“nooit enig bezwaar aan te tekenen tegen een eventuele bebouwing met woonbestemming”

De rechtbank vond dit te beperkend om de volgende redenen:

1. Uit de tekst van de clausule wordt op geen enkele wijze duidelijk om welke (toekomstige) bouwplannen het gaat;
2. Er is geen termijn opgenomen, waardoor sprake is van een eeuwigdurend verbod;
3. In de leveringsakte is bepaald dat de clausule moet worden opgelegd aan

> rechtsopvolgers, waardoor rechtsopvolgers bij voorbaat afstand doen van rechtsbescherming.

Het oordeel van de rechtbank is dan ook dat de clausule nietig is op grond van artikel 3:40 BW.

Het voorgaande laat zien dat je op zich wel een “monddood clausule” kan overeenkomen, maar dat dit streng wordt getoetst. Ga je buiten de lijntjes, dan houdt ’t snel op.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)