

# ECLI:NL:GHARL:2024:5053

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	06-08-2024
Datum publicatie	13-08-2024
Zaaknummer	200.328.132/01
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bedrijfsovername agrarisch bedrijf tegen agrarische waarde.. Geschil tussen moeder en zoon over de uitleg van een meerwaardeclausule in het overnamecontract nadat zoon de boerderij weer had verkocht.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Leeuwarden, afdeling civiel

zaaknummer gerechtshof 200.328.132/01

zaaknummer rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden, 181984

### arrest van 6 augustus 2024

in de zaak van

**[appellant]** ,  
die woont in [woonplaats1] ,  
die hoger beroep heeft ingesteld,  
en bij de rechtbank optrad als gedaagde,  
hierna: **zoon**,  
advocaat: mr. J. M. Rongen, die kantoor houdt in Heerenveen

tegen

**[geïntimeerde]** ,  
die woont in [woonplaats2] ,

die ook hoger beroep heeft ingesteld,  
en bij de rechtbank optrad als eiseres,  
hierna: **moeder**,  
advocaat: mr. W.M. Sturms, die kantoor houdt in Joure.

## **1 Het verloop van de procedure in hoger beroep**

1.1 Zoon heeft hoger beroep ingesteld tegen het eindvonnis dat de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden (hierna: de rechtbank) op 15 februari 2023 tussen partijen heeft uitgesproken.

1.2 Het procesverloop in hoger beroep blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep van 12 mei 2023;
- de memorie van grieven van 26 september 2023;
- de memorie van antwoord tevens memorie van grieven in incidenteel hoger beroep van 5 december 2023;
- de memorie van antwoord in het incidenteel hoger beroep van 13 februari 2024;
- het tussenarrest van 12 maart 2024 waarbij een mondelinge behandeling is bepaald;
- het verslag (proces-verbaal) van de mondelinge behandeling die op 12 juli 2024 is gehouden. Voorafgaand aan de mondelinge behandeling heeft moeder nog nieuwe stukken (producties) in het geding gebracht.

1.3 Partijen hebben het hof gevraagd arrest te wijzen. Het hof heeft een datum voor arrest bepaald.

## **2 De kern van de zaak**

2.1 Zoon heeft de boerderij van zijn vader overgenomen tegen de zogenoemde agrarische waarde die lager lag dan de marktwaarde. In het overnamecontract is een meerwaardeclausule opgenomen op grond waarvan, bij verkoop van de boerderij binnen een bepaalde termijn, een deel van de neerwaarde aan vader moet worden betaald. Als vader is overleden komt dit bedrag toe aan moeder dan wel de zussen van zoon. De boerderij is binnen die termijn verkocht voor een veel hoger bedrag dan de overnameprijs die zoon aan vader had betaald. In geschil is hoe de meerwaardeclausule moet worden uitgelegd en op welk bedrag moeder recht heeft, aangezien vader is overleden.

De rechtbank heeft het bedrag dat zoon op grond van de meerwaardeclausule moet betalen bepaald op 705.664,80. Zoon vindt dat veel te veel, moeder vindt het iets te weinig.

2.2 Het hof is het grotendeels met de rechtbank eens. Het hof zal dat oordeel hierna motiveren, nadat eerst de relevantie feiten zijn weergegeven.

## **3 De feiten**

3.1 Vader ( [de vader] ) en moeder waren in gemeenschap van goederen gehuwd. Zij hadden vier kinderen, zoon en zijn drie zusters. Vader en moeder hebben vanaf 1964 een melkveehouderij gehad, namelijk boerderij [naam1] aan de [adres] te [woonplaats2] .

3.2 Vanaf 1 mei 1993 is de melkveehouderij in maatschapsverband geëxploiteerd door vader en zoon. Door vader is daarbij ingebracht alle tot de door hem reeds geëxploiteerde melkveehouderij behorende

roerende lichamelijke zaken als vee, machines, gereedschappen, alsmede het gebruik en genot van onroerende zaken aan de [adres] , het gebruik en genot van productierechten en zijn kennis, vlijt en arbeidskracht. Door zoon is ingebracht zijn kennis, vlijt en arbeidskracht.

3.3 De maatschap tussen vader en zoon is formeel ontbonden per 30 april 2004. De melkveehouderij is vervolgens voortgezet door zoon. Over de wijze van de overname van de boerderij is in familiekring gesproken.

3.4 Op 10 maart 2005 heeft de mr. S. de Vries van het accountants- en belastingadvieskantoor Van der Meer, namens de beide maten, een brief aan notaris [naam2] te [woonplaats2] geschreven, met het verzoek om de overname in een notariële akte neer te leggen. De overname had betrekking op het aandeel van vader in het maatschapsvermogen en het grootste deel van de onroerende zaken van vader die de boerderij vormden waarvan immers alleen het gebruik in de maatschap was ingebracht. In de brief is aangegeven dat zoon deze vermogensbestanddelen van vader overneemt tegen overname van de hypothecaire schulden van vader en van betaling van een bedrag van 471.243,50 gefinancierd door een interne lening ad 299.454,50 en een ten behoeve van vader te vestigen stamrecht groot 171.789.

Mr. de Vries schrijft verder dat in de akte onder meer moet worden opgenomen een anti-speculatiebeding, waarvan de familie [appellant/geïntimeerde] in onderling overleg de essentialia als volgt heeft vastgesteld:

de looptijd van het beding is 24 jaar, te rekenen vanaf 1 mei 2004

het beding ziet op elke vervreemding, geheel of gedeeltelijk, van de navolgende bedrijfsmiddelen: melkquotum, landerijen en opstallen

indien [appellant] (een gedeelte van) de verkoopopbrengst opnieuw wenst te

investeren en hieraan daadwerkelijk-uitvoering geeft binnen 2 jaar na de

vervreemding, dan zal [appellant] de eventuele meerwaarde wel verschuldigd

zijn doch deze wordt door [appellant] schuldig erkend aan de rechthebbenden

van het beding en niet daadwerkelijk uitbetaald; indien vervolgens de looptijd

van het beding is geëindigd (1-5-2028), vervallen alle als zodanig schuldig

erkende bedragen die tijdens de looptijd van het beding zijn ontstaan

het beding wordt gemaakt ten laste van [appellant] en zijn versterferfgenaam en

het beding wordt gemaakt ten behoeve van [de vader] , bij zijn overlijden ten

behoefte van zijn echtgenote, bij haar (voor)overlijden ten behoeve van de 3

zusters van [appellant] (gelijke delen), bij overlijden van een zuster ten behoeve

van diens kinderen (staaksgewijs, gelijke delen)

het aan de rechthebbende(n) van het beding toekomend en verschuldigde

bedrag bestaat uit het verschil tussen de verkoopprijs van het/de vervreemde

bedrijfsmiddel(en), verminderd met de aan de verkoop toe te rekenen kosten,

verminderd met het bedrag waarvoor [appellant] het/de betreffende

bedrijfsmiddel(en) heeft overgenomen (of het naar rato vast te stellen gedeelte

daarvan), verminderd met de over aanwezige stille reserves verschuldigde

(latente) Inkomstenbelasting.

De brief bevat verder een staffel met percentages van de verkoopopbrengst dat op grond van dit beding van vader toekomt, welk percentage in de loop van de tijd afneemt.

3.5 De verdeling en levering van deze vermogensbestanddelen van vader is vervolgens neergelegd in een notariële akte van 2 mei 2005 waarbij zoon heeft verkregen de boerderij met bedrijfsgebouwen aan de

[adres] te [woonplaats2] met percelen weiland (in totaal ongeveer 54 hectare, 7 are en 62 centiare groot), een referentiehoeveelheid melk, de aan de onroerende zaken verbonden mestproductierechten en de in die akte genoemde roerende zaken, onder de verplichting van zoon om alle schulden van de maatschap voor zijn rekening te nemen en om aan vader een overnamesom te betalen.

- 3.6 De akte bepaalt over de overnamesom dat deze 909.732,50 bedraagt, zijnde de boekwaarde per dertig april 2004, vermeerderd met het aandeel van vader in de aanwezige stille reserves, inclusief verrekening vermogen in de maatschap en de overname van de lopende schulden en vorderingen in de maatschap, een en ander zoals vastgelegd in het overnamerapport van Van der Meer Accountants & Belastingadviseurs. Het melkquotum is daarbij voor nihil overgedragen aan koper.

De overnamesom is volgens de akte voldaan door

- a. overname van alle reeds bestaande (hypothecaire) leningen; en
- b. financiering van het restant van de overnamesom van 471.243,50, door een interne lening van 292.646,50 en een ten behoeve van vader te vestigen stamrecht ( 178.597,-).

- 3.7 In de notariële akte van 2 mei 2005 is verder een verrekeningsclausule (hierna ook aangeduid als meerwaardeclausule) opgenomen. Deze luidt als volgt:

#### VERREKENINGSCLAUSULE

Vervolgens verklaarden de comparanten nog het navolgende te zijn overeengekomen:

- A.** Indien de koper de eigendom van de bij deze akte verkochte onroerende zaken en de referentiehoeveelheid melk vóór één mei tweeduizendachtentwintig mocht verliezen, hetzij door vrijwillige overdracht, welke vrijwillige overdracht zakelijk verantwoord dient te zijn, een en ander te bepalen door de comparanten in onderling overleg, en zonodig, bij gebreke van overeenstemming hieromtrent op de wijze als hierna sub F is bepaald, hetzij door onvrijwillige overdracht, uitwinning of anderszins, verkrijgt de verkoper van de koper het hierna nader te bepalen recht op het eventuele verschil tussen de netto-opbrengst welke tengevolge van dat eigendomsverlies toekomt aan de koper, en de door de koper betaalde waarde van deze onroerende zaken en gemelde koopsom van de referentiehoeveelheid melk ad NIHIL, welk verschil hierna ook zal worden aangeduid als: "verrekeningsom".
- B.** Indien koper (een gedeelte) van de verkoopopbrengst opnieuw wenst te investeren en hieraan daadwerkelijk uitvoering geeft binnen twee jaar na de vervreemding, dan zal koper de eventuele meerwaarde wel verschuldigd zijn doch deze wordt door koper schuldig erkend aan de rechthebbende(n) van het beding en niet daadwerkelijk uitbetaald; indien vervolgens de looptijd van het beding is geëindigd op één mei tweeduizend acht en twintig (01-05-2028), vervallen alle als zodanig schuldig erkende bedragen die tijdens de looptijd van het beding zijn ontstaan.
- C.** Bij de vaststelling van de verrekeningsom zal buiten beschouwing blijven de waarde van de door de koper na heden aangebrachte verbeteringen en/of verbouwingen van de voormelde onroerende zaken en/of verkregen referentiehoeveelheden melk, een en ander zonodig door taxatie op bovenomschreven wijze vast te stellen, zodat de eventuele taxatie dient te geschieden naar de staat en toestand van de onroerende zaken, voordat deze verbeteringen en/of verbouwingen plaats hadden.
- D.** Het bedrag waarop de verkoper ingevolge de verrekeningsclausule wegens het daarin bedoelde eigendomsverlies recht heeft, is opeisbaar en zal door de koper moeten worden voldaan zonder enige korting of schuldvergelijking binnen twee maanden na de dag, waarop het eigendomsverlies heeft plaatsgehad, zonder bijberekening van rente.
- E.** Het aan de rechthebbende(n) van het beding toekomende en verschuldigde bedrag bestaat uit het verschil tussen de verkoopprijs van het/de vervreemde bedrijfsmiddel(en), verminderd met de aan de verkoop toe te rekenen kosten, verminderd met het bedrag waarvoor koper het/de betreffende bedrijfsmiddel(en) heeft overgenomen (of het naar rato vast te stellen gedeelte daarvan), verminderd met de over de aanwezige stille reserves verschuldigde (latente) Inkomstenbelasting.
- F.** [bevat een arbitrageclausule]
- H.** De verrekeningsclausule wordt gemaakte ten laste van de koper en zijn versterferfgenamen en ten behoeve van verkoper, bij zijn overlijden ten behoeve van zijn echtgenote en bij overlijden van

verkoper en diens echtgenote ten behoeve van de drie zusters van koper, ieder voor het één/derde gedeelte, met dien verstande dat bij overlijden van één of meerdere van de zusters, ten behoeve van diens kinderen wederom ieder voor een gelijk deel.

#### I. Verrekening meerwaarde

1. Indien de vervreemding plaatsvindt voor dertig april tweeduizend acht dan komt aan verkoper respectievelijk zijn echtgenote toe tachtig procent (80%) van de meerwaarde; zijn verkoper en diens echtgenote overleden dan komt toe aan zijn zusters tezamen zestig procent (60%) van de meerwaarde.

2. a. Indien de vervreemding plaatsvindt na dertig april tweeduizend acht en voor één mei tweeduizend achttien dan komt aan verkoper respectievelijk zijn echtgenote toe vijf en zeventig procent (75%) van de meerwaarde, met dien verstande dat elk verstreken jaar na dertig april tweeduizend acht de te verrekenen meerwaarde met vijf procent (5%) afneemt.

b. Indien binnen die termijn verkoper en diens echtgenote zijn overleden dan komt toe aan zijn zusters vijf en vijftig procent (55%) van de meerwaarde, met dien verstande dat na elk verstreken jaar na dertig april tweeduizend acht de te verrekenen meerwaarde met drie procent (3%) afneemt.

3. Indien de vervreemding plaatsvindt na dertig april tweeduizend achttien dan komt aan verkoper respectievelijk zijn echtgenote toe dertig procent (30%) van de meerwaarde; zijn verkoper en diens echtgenote overleden dan komt toe aan zijn zusters tezamen eveneens dertig procent (30%) van de meerwaarde.

3.8 Vader is in 2020 overleden. In zijn laatste uiterste wilsbeschikking is het recht van vruchtgebruik van zijn nalatenschap aan moeder gelegateerd.

3.9 Zoon is op enig moment vanwege schouderklachten gedeeltelijk arbeidsongeschikt geworden.

3.10 Nadat zij op 29 januari 2021 een mondelinge koopovereenkomst hadden gesloten, hebben zoon en [naam3] B.V. op 5 februari 2021 een schriftelijke koopovereenkomst ondertekend waarbij zoon de melkveehouderij heeft verkocht aan [naam3] B.V. voor een bedrag van 3.808.024,00. Het grootste gedeelte van de koopsom, namelijk 3.319.949, had betrekking op onroerende zaken die zoon in 2005 van vader had overgenomen.

3.11 Op 5 februari 2021 heeft zoon per Whatsapp-bericht aan moeder en zijn zussen meegedeeld dat hij de boerderij heeft verkocht.

3.12 Zoon heeft in april 2021 een concept-vaststellingsovereenkomst aan moeder gestuurd. Daarin stelt hij het volgende:

2. Zowel [zoon] als [moeder] zijn van mening dat verrekend dient te worden het verschil tussen de destijds door [zoon] betaalde koopsom voor de onroerende zaken en de referentiehoeveelheid melk en de getaxeerde marktwaarde van deze zaken op het moment van overdracht van deze zaken door [vader] aan [zoon]. Zo is het destijds ook besproken en afgesproken tussen alle betrokken partijen.

3. [zoon] en [moeder] zijn dan ook van mening dat hetgeen staat opgenomen in de verrekeningsclausule niet overeenkomt met de bedoelingen van destijds en hetgeen partijen toentertijd hebben besproken, afgesproken en voor ogen hadden met betrekking tot een verrekening van meerwaarde. Het was de bedoeling dat verrekend zou worden een eventueel verschil tussen de destijds door [zoon] betaalde koopsom voor de onroerende zaken en de referentiehoeveelheid melk en de getaxeerde marktwaarde van deze zaken op het moment van overdracht van deze zaken door [vader] aan [zoon], zoals benoemd onder punt 2. Dit hadden partijen voor ogen. Immers, indien anders verrekend wordt dan zou dit tot gevolg hebben dat ook alle meerwaarde ontstaan na 2 mei 2005 verrekend zou dienen te worden terwijl vanaf deze datum de onderneming geheel voor rekening en risico door [zoon](te samen met zijn echtgenote) is gedreven. Deze wijze van verrekening zou leiden tot een voor [zoon] substantieel en zwaarwegend onredelijk resultaat. Dit hebben partijen nimmer voor ogen gehad en bedoeld.

4. [zoon] en [moeder] zullen dan ook conform de gezamenlijke bedoelingen van partijen verrekenen en afrekenen waarbij zij dan 30% zullen verrekenen van het verschil tussen de destijds door [zoon] betaalde koopsom ( )

Tussen partijen is vervolgens gecorrespondeerd over de inhoud van de conceptvaststellingsovereenkomst.

3.13 Moeder heeft tussen 1 en 4 november 2021 conservatoir derdenbeslag laten leggen op een deel van de verkoopopbrengst, namelijk tot een bedrag van 950.000,00. Dit bedrag is later verlaagd tot 800.000,-.

3.14 Op 4 november 2021 is de boerderij aan [naam3] B.V. overgedragen.

3.15 Zoon heeft op 12 april 2023 enige percelen land te [plaats1] gekocht voor 513.264. Hij heeft deze ingebracht in de commanditaire vennootschap [naam6] te Nijeholtpade, waarvan hij zich op 31 maart 2023 als vennoot heeft laten inschrijven. Deze vennootschap exploiteert een melkveebedrijf.

#### **4 De beslissing van de rechtbank**

4.1 Moeder had bij de rechtbank vorderingen ingesteld tot nakoming van de verrekeningsclausule en van de geldleningsovereenkomst, en daarnaast nog nevenvorderingen die zagen op incasso- en beslagkosten.

4.2 In reconventie had zoon een vordering tot schadevergoeding wegens onterecht gelegd conservatoir derdenbeslag en tot opheffing van dat beslag ingesteld.

4.3 De rechtbank heeft alle vorderingen van moeder toegewezen, zij het niet altijd tot het door moeder gevorderde bedrag. De vordering die betrekking heeft op de geldleningsovereenkomst is in hoger beroep niet langer aan de orde. De vordering in reconventie heeft de rechtbank afgewezen.

4.4 Over de meerwaardeclausule heeft de rechtbank geoordeeld dat zoon uiterlijk bij de eigendomsoverdracht van de boerderij aan [naam3] had moeten melden of hij tot herinvestering wilde overgaan. Dat heeft hij niet gedaan en hij moest, binnen twee maanden na de eigendomsoverdracht, aan moeder betalen het bedrag dat hij uit de meerwaardeclausule schuldig was.

4.5 De rechtbank heeft over de hoogte van de som die uit de meerwaardeclausule volgt overwogen dat het bij de netto-opbrengst gaat om de verkoopopbrengst minus de makelaars-, advies en notariskosten en dat de hypothecaire leningen niet van de verkoopopbrengst moeten worden afgetrokken. Volgens de rechtbank is evenmin sprake van waardevermeerderingen die van de verkoopopbrengst moeten worden afgetrokken. De rechtbank heeft wel de hele overnamesom uit 2005 afgetrokken. Niet ter discussie stond dat moeder recht had op 30% van het bedrag dat volgt uit die berekening. Dit komt neer op 705.664,80, wat de rechtbank op dit punt heeft toegewezen.

#### **5 Het oordeel van het hof**

*De vorderingen in hoger beroep en de omvang van het geschil*

5.1 Zoon vordert in de dagvaarding in hoger beroep dat het hof zijn vorderingen alsnog toewijst en de vorderingen van moeder alsnog afwijst. In zijn memorie van grieven handhaaft hij deze vordering.

Hij heeft daartoe 13 bezwaren (grieven) geformuleerd, waarvan er 12 betrekking hebben op de uitleg van de verrekeningsclausule. De laatste grief ziet op de toegewezen incassokosten en de beslagkosten. Tegen de toegewezen post die betrekking heeft op de geldlening zijn geen grieven gericht.

5.2 Het hof stelt vast dat tegen de afwijzing van zijn reconventionele vordering geen grieven zijn gericht. Voor zover hij de vernietiging van het in reconventie gewezen vonnis vordert en het alsnog toewijzen van de reconventionele vordering zal het hof zoon niet-ontvankelijk verklaren wegens het ontbreken van grieven.

5.3 Moeder is het op een punt niet eens met het eindvonnis, namelijk voor zover de rechtbank de volledige overnamesom uit 2005 in mindering heeft gebracht op de netto-opbrengst van de boerderij in 2021. Moeder heeft daartoe één grief geformuleerd. Zij vordert dat het bedrag waarop zij op grond van de verrekeningsclausule aanspraak heeft wordt gesteld op 732.980,

Het hof zal hierna de grieven onderwerpsgewijs bespreken.

*De wijze van uitleg van de verrekeningsclausule.*

5.4 Volgens zoon moet de verrekeningsclausule volgens de geobjectiveerde haviltexmaatstaf worden uitgelegd - waarbij hij groot belang toekent aan de grammaticale betekenis van de bewoordingen van de clausule en volgens hem heeft de rechtbank ten onrechte de uitlegmaatstaf in het midden gelaten.

5.5 Het hof is van oordeel dat de akte van 2 mei 2005 de afspraken weergeeft die vader en zoon over de overname van de boerderij hebben gemaakt. Voor de uitleg van een schriftelijk stuk waarin tussen partijen gemaakte afspraken zijn neergelegd in juridische termen ook wel aangeduid als de obligatoire overeenkomst geldt de gewone haviltexmaatstaf. Hiermee wordt bedoeld dat bij de beantwoording van de vraag wat de inhoud is van de door partijen gemaakte obligatoire afspraken, het niet alleen gaat om de taalkundige uitleg van de bepalingen, maar dat het aankomt op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze afspraken mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten, zulks in het licht van alle omstandigheden van het geval. Of deze tussen partijen gemaakte afspraken al dan niet zijn neergelegd in een notariële akte maakt daarbij niet uit.<sup>1</sup>

5.6 Moeder is, waar het de overeenkomst tussen vader en zoon betreft, geen volledige buitenstaander, maar rechtsopvolgster onder algemene titel van vader, zoals ook zoon heeft erkend. Dat vader is overleden betekent niet dat de inhoud van de in 2005 gemaakte afspraken alleen daardoor, ook ten aanzien van de rechtsopvolgers onder algemene titel, zou kunnen wijzigen in die zin dat vanaf het overlijden van vader de taalkundige betekenis van de daarin opgenomen meerwaardeclausule zwaarder zou gaan wegen. Moeder is overigens ook bij de totstandkoming van de clausule betrokken geweest. Het hof verwijst naar de hiervoor onder 3.4 aangehaalde brief van mr. De Vries waarin hij aangeeft dat de meerwaardeclausule (door hem aangeduid als het antispeculatiebeding) in familieverband aan de orde is geweest en naar de door moeder overgelegde verklaring van [naam4] van Van der Meer accountants die wijst op een bespreking over de bedrijfsoverdracht die heeft plaatsgevonden met alle gezinsleden op 6 februari 2005. Verder is opvallend dat zoon, getuige het door zijn aanvankelijke rechtsbijstandverlener opgestelde concept- vaststellingsovereenkomst (zie hiervoor onder 3.12) zich aanvankelijk op het standpunt heeft gesteld dat de afspraken naar de partijbedoeling moesten worden uitgelegd. Zijn huidige rechtsbijstandverlener is een andere weg ingeslagen maar daarin volgt het hof hem niet.

5.7 Het hof is van oordeel dat op de uitleg van de verrekeningsclausule de haviltexmaatstaf van toepassing is, waarbij het niet uitmaakt dat vader inmiddels is overleden.

*Het bedrag van de verrekensom*

5.8 De verrekeningsclausule bepaalt onder A dat de verrekensom het verschil is tussen de netto-opbrengst en de koopsom. Partijen verschillen van mening wat onder de netto-opbrengst moet worden verstaan.

5.9 Partijen zijn het erover eens dat als startpunt moet worden genomen de koopsom die volgt uit het koopcontract met [naam3] B.V. voor zover die ziet op de onroerende zaken die betrokken waren bij de overdracht in 2005 en dat daarmee 3.319.949 is gemoeid.

Om van dit bedrag tot de netto-opbrengst te komen mag een aantal bedragen worden afgetrokken. In de tekst van de meerwaardeclausule wordt niet omschreven wat onder netto-opbrengst moet worden verstaan. De rechtbank heeft de meerwaardeclausule zo uitgelegd dat onderdeel E de posten bevat die van de verkoopopbrengst mogen worden afgetrokken en dat het resultaat van die aftreksom de netto-opbrengst is.

Volgens zoon moet onder de netto-opbrengst de koopsom minus (een deel van) de daarop drukkende hypothecaire geldleningen worden verstaan. Vervolgens moeten van dat bedrag nog de posten genoemd in onderdeel E worden afgetrokken om bij de verrekening uit te komen. Moeder heeft dit betwist.

5.10 Het hof overweegt dat in de tekst van de verrekeningsclausule nergens gesproken wordt over de aftrek van hypothecaire leningen van de verkoopopbrengst. Ook de onder 3.4 geciteerde brief van mr. De Vries die aan de tekst ten grondslag ligt, bevat geen verwijzing naar aftrek van hypothecaire leningen. Ook als gekeken wordt naar de ratio van een meerwaardeclausule is er geen duidelijk argument om de hypothecaire leningen al dan niet van de verkoopopbrengst af te trekken. De achtergrond van een dergelijke meerwaardeclausule in de agrarische overnamepraktijk is dat beoogd bedrijfsopvolger in staat wordt gesteld om het bedrijf tegen de agrarische waarde die gewoonlijk aanzienlijk lager is dan de marktwaarde over te nemen om zo een lonende exploitatie mogelijk te maken. Als bij staking van het bedrijf wel de marktwaarde voor de bestanddelen kan worden verkregen, ontvangt de bedrijfsopvolger een niet beoogd voordeel dat door de meerwaardeclausule wordt afgeroomd. Als de beoogd opvolger een kind is en er meerdere kinderen zijn speelt daarbij aan de zijde van de ouders ook vaak de wens mee om de andere kinderen bij verkoop mee te laten profiteren. Daarbij kan zijn geregeld dat latere schulden die in het kader van de gewone bedrijfsvoering zijn gemaakt in zekere mate door de bedrijfsopvolger van de verkoopopbrengst mogen worden afgetrokken, maar dat hoeft niet.

5.11 Het hof oordeelt dat er onvoldoende aanwijzingen zijn waaruit kan worden afgeleid dat in dit geval is beoogd om de hypothecaire leningen die zijn aangegaan na de bedrijfsovername als aftrekpost op de verkoopopbrengst in aanmerking te nemen. Het hof hecht daarbij ook betekenis aan de mail van 21 oktober 2021 van [naam5] - werkzaam bij Van der Meer accountants en destijds betrokken bij de bedrijfsovername - waarin hij aangeeft wat onder meerwaarde moet worden verstaan. De grootte van de meerwaarde hangt volgens hem af van het verschil tussen de waarde bij verkoop van het onroerend goed en de door de koper betaalde waarde, verminderd met eventueel gedane investeringen in dit onroerend goed, kosten verkoop en IB-latentie stille reserves. [naam5] noemt daarbij niet de aftrek van hypothecaire lening.

5.12 Voor de hypotheekschuld die al voor de overname bestond dan wel die is aangegaan om de overnameprijs te financieren geldt, zoals de rechtbank ook al terecht heeft overwogen, dat deze mee wordt genomen in de vorm van de aftrek van de betaalde koopprijs en dat er geen reden is om die schuld tweemaal in aftrek te brengen.

5.13 Zoon bepleit in de memorie van grieven niet langer de aftrek van alle hypotheekschulden, maar de aftrek van een bedrag van 411.823,29 aan door hem gedane investeringen/ gepleegd onderhoud bij wege van aftrek van hypothecaire lening, zonder dat is aangegeven dat deze uitgaven waarvan een lijst is overgelegd daadwerkelijk hypothecair zijn gefinancierd. Het hof gaat, gelet op het voorgaande, niet mee in deze redenering van zoon.

5.14 Subsidiair stelt zoon dat dit bedrag in mindering op de verkoopopbrengst strekt op grond van het bepaalde in onderdeel C van de verrekeningsclausule. De rechtbank heeft die bepaling aldus uitgelegd dat alleen als sprake is van investeringen die tot een meerwaarde hebben geleid en die blijken uit een taxatierapport, die meerwaarde buiten beschouwing blijft. Bij gebreke van een taxatierapport is geen



sprake van een aangetoonde meerwaarde en heeft de rechtbank geen bedrag aan investeringen van de verkoopopbrengst afgetrokken.

5.15 Zoon klaagt er op zich terecht over dat in onderdeel C niet gesproken wordt over meerwaarde, maar over waarde van de investeringen. Het hof wijst ook op de hiervoor aangehaalde mail van [naam5] , die het heeft over de aftrek van de gedane investeringen. Daarover schrijft hij nog: Vervolgens worden de gedane investeringen bij deze waarde [de destijds betaalde overnameprijs, hof] opgeteld, een en ander aan de hand van facturen en jaarrekeningen (i.v.m. afschrijvingen). Daarna worden de aan de verkoop toe te rekenen kosten en de latente IB-verplichting daarbij opgeteld. Het bedrag dat hieruit komt is het opgeofferde bedrag en dit bedrag wordt verminderd op de verkoopwaarde van het onroerend goed en het resultaat hiervan is de meerwaarde.

Het hof is van oordeel dat een redelijke uitleg van onderdeel C meebrengt dat de daadwerkelijke investeringen niet zijnde onderhoud in aftrek gebracht mogen worden. Vast staat dat zoon een nieuwe stal voor jongvee heeft laten bouwen. Ook heeft zoon investeringen in kavelverbeteringswerkzaamheden opgevoerd die als zodanig niet zijn betwist. Dat die investeringen geen waarde hebben gehad, zoals moeder ongemotiveerd heeft betoogd, kan het hof niet volgen.

5.16 Het hof zal de investeringen, zoals zoon die heeft aangegeven en met facturen heeft onderbouwd, neerkomende op een totaalbedrag van 241.078 op de verkoopopbrengst in mindering doen strekken. De onderhoudskosten (ongeacht of die door zoon als regulier dan wel als niet-regulier zijn betiteld) komen niet voor aftrek in aanmerking.

5.17 Partijen zijn het er inmiddels over eens dat van de verkoopopbrengst verder de volgende verkoopkosten, tot een totaalbedrag van 58.000, in mindering gebracht mogen worden op grond van het bepaalde onder E van de verrekeningsclausule:

- overdrachtsbelasting woning 5.000.-
- kosten makelaar 38.000,-
- advies- en notariskosten 15.000,-

5.18 Dat verder ook de koopsom uit 2005 in mindering strekt volgt ook uit het bepaalde onder E. Daarbij gaat het alleen om de koopsom die betrekking had op de onroerende zaken. De overnamesom uit 2005 had ook betrekking op de overname van levende have, werktuigen en vorderingen. Volgens moeder stonden die posten voor een totaalbedrag van 182.102 op de balans van de maatschap, waarvan de helft aan vader toekwam neerkomende op een bedrag van 91.501 - en dat de overnamesom met dit bedrag moet worden verminderd om tot de koopsom uit 2005 voor de onroerende zaken te komen.

5.19 Het hof volgt moeder hierin gedeeltelijk. Volgens de in overweging 3.4 aangehaalde brief van mr. De Vries van 10 maart 2005 zijn in de koopprijs die zoon voor overname van het maatschapsvermogen moest betalen de volgende posten betrokken

levende have ed. 41.040,-

werktuigen en inventaris 31.692,50

vorderingen 18.173,-

liquide middelen 53,50

tezamen derhalve 90.959,-

Echter, de totale koopprijs voor deze activa, samen de overige activa van de maatschap (geactiveerd melkquotum en op de maatschapsbalans geactiveerde onroerende zaken, in totaal neerkomende op 48.548) bedraagt 74.921. Dit komt omdat er ook een aantal posten in mindering wordt gebracht (negatief eigen vermogen, kortlopende schulden en nog een post langlopende schulden, in totaal 64.585,50). Die minposten zijn niet begrepen in het totaalbedrag aan overgenomen schulden die deel uitmaken van de koopprijs (zie hiervoor onder 3.6). Moeder heeft ook ter zitting niet deugdelijk kunnen toelichten hoe een en ander zich tot elkaar verhoudt. Het hof zal deze minposten naar rato over de van de maatschap overgenomen onroerende activa c.a. en de hiervoor genoemde posten

levende have c.a. verdelen. Na die rekenexercitie komst het hof tot een bedrag van ( 90.959 - 31.653,50) 59.305,50 als aandeel voor de levende have c.a. in de overnamesom. Dit bedrag strekt in mindering op de totale koopsom van 909.732,50, zodat het hof de koopsom uit 2005 voor de in de levering aan [naam3] B.V. betrokken onroerende zaken vaststelt op 850.427,-.

Dit bedrag mag ook op de koopopbrengst van 2021 in mindering worden gebracht om tot de verrekenensom te komen.

5.20 Op grond van het voorgaande komt het hof tot de volgende verrekenensom als bedoeld in onderdeel A van de verrekeningsclausule:

Verkoopopbrengst (rov. 5.8) 3.319.949

verkoopkosten (rov. 5.16) 58.000 -/\_

investeringen (rov. 5.15) 241.078 -/\_

koopsom 2005 (rov. 5.18) 850.427-/\_

verrekenensom 2.170.444

5.21 De in beginsel te verrekenen meerwaarde na toepassing van de staffel van de bepaling onder I - bedraagt dan 30 % van de verrekenensom. Dat percentage is als zodanig niet in geschil. Dit komt dan neer op een bedrag van 651.113,20.

#### *De herinvesteringsclausule*

5.22 Vervolgens moet beoordeeld worden of op dit bedrag een gedeelte in mindering strekt in verband met herinvestering op grond van het bepaalde in onderdeel B van de verrekeningsclausule.

5.23 De rechtbank heeft geoordeeld dat dat zoon vóór de levering van de boerderij had moeten aangeven dat hij (een deel van) de opbrengst opnieuw had willen investeren. Dat heeft hij niet gedaan en daarmee is onderdeel B uitgewerkt. Zoon betoogt dat hij gedurende twee jaar na datum verkoop tot (gedeeltelijke) herinvestering kan overgaan en dat hij binnen die termijn in de commanditaire vennootschap [naam6] heeft geïnvesteerd en nog meer had willen investeren, wat niet kon omdat moeder beslag had gelegd. Hij vindt dat zijn investering en het bedrag waarop beslag is gelegd op grond van bepaling B op de verkoopopbrengst in mindering strekken en dat het daarmee gemoeide deel van de verrekenensom niet opeisbaar is.

5.24 Volgens zoon had hij op grond van bepaling B na de levering van de boerderij twee jaar de tijd had om te beslissen of hij al dan niet wil herinvesteren, waarbij volgens zoon onder investeren van alles kan vallen. Ter zitting bij het hof heeft hij verklaard dat ook een belegging in bitcoins een investering in de zin van bepaling B zou zijn. Het hof is het niet met deze redenering eens. Zoon gaat in de door hem bepleite uitleg voorbij aan het bepaalde onder D, waarin staat dat het bedrag uit de verrekeningsclausule opeisbaar is twee maanden na de dag van levering. In de uitleg van zoon zou die bepaling nagenoeg geen betekenis hebben en zou na twee maanden uitsluitend een bedrag opeisbaar zijn als zoon expliciet zou hebben aangegeven dat hij niet tot herinvestering zou overgaan. De uitleg die de rechtbank aan het samenstel van deze niet in duidelijkheid uitmuntende bepalingen geeft, vindt daarentegen steun in de al meermalen aangehaald mail van de heer [naam5] , die schrijft:

Er is één bijzondere bepaling opgenomen ten aanzien van de meerwaarde clausule (onderdeel B verrekenclausule). Er is namelijk een herinvesteringsclausule opgenomen. Dit houdt in, dat in het geval [zoon] de onderneming verkoopt en daarvoor een nieuwe onderneming koopt of opstart, hij de meerwaarde (binnen tweejaar na vervreemding) mag gebruiken om deze koop of start van de nieuwe onderneming te financieren. In dit geval hoeft hij de meerwaarde niet hoeft uit te keren aan [vader] of diens erfopvolgers.

Als [zoon] gebruik wil maken van de herinvesteringsclausule dan moet hij voor vervreemding te kennen geven dat hij de ontvangen vergoeding zal aanwenden voor herinvestering. In het kader van bewijsvoering wordt deze kennisgeving veelal schriftelijk en aangetekend gedaan.

5.25 Over de mogelijkheid van herinvestering en de betekenis van bepaling B is voorafgaand aan de levering aan [naam3] B.V. wel in algemene termen door partijen gesproken.

Moeder heeft op 23 oktober 2021 aan zoon geschreven:

Alleen als daadwerkelijk uitvoering wordt gegeven binnen twee jaar na de vervreemding, dus als je opnieuw boer wordt binnen twee jaar, kan je de meerwaarde schuldig blijven. Mocht je toch overwegen opnieuw boer te worden dan verzoek ik je een business plan te overleggen en je (financiële) plannen toe te lichten. Dan zou de vervolgstap zijn hoe de investering gefinancierd wordt. (....)

Vast staat dat zoon niet voor de overdracht heeft aangegeven te willen herinvesteren.

Zoon heeft zich beroepen op de brief van zijn toenmalige rechtsbijstandverlener mr. Tymersma van 28 mei 2021 in het kader van de discussie over de concept-vaststellingsovereenkomst. Die brief sluit af met de zinsnede onder uitdrukkelijk voorbehoud van alle rechten en wesen. Daarin leest het hof echter geen aankondiging dat zoon tot herinvestering wil overgaan.

5.26 Zoon heeft overigens ook in de periode van twee maanden na de levering van de boerderij aan [naam3] B.V. niet aangegeven dat hij concrete herinvesteringsplannen heeft. Zijn huidige rechtshulpverlener heeft op 9 november 2021 geschreven:

Het staat cliënt op dit moment vrij om de verkoopopbrengst, of een gedeelte daarvan, opnieuw te investeren. Aangezien de verrekeningsclausule in een notariële akte is opgenomen, dienen de bepalingen letterlijk te worden genomen en bestaat er geen ruimte voor (ruime) interpretatie of aanvulling van de bepalingen of om te havigen. Het staat cliënt vrij om de verkoopopbrengst opnieuw te investeren op een wijze die hem goed dunkt. Cliënt behoudt zich op dit moment dan ook nadrukkelijk het recht voor om de verkoopopbrengst, of een gedeelte daarvan, opnieuw te investeren en zal uw cliënte voor 4 november 2023 laten weten wat hij beslist heeft.

Dit is geen aankondiging dat zoon concrete plannen herinvesteringsplannen heeft. Ook als zou moeten worden aangenomen dat zoon tot het tijdstip van opeisbaarheid als bedoeld in bepaling D de tijd zou hebben om een beroep te doen op de investeringsuitzondering van bepaling B, legt het hof die bepaling zo uit dat zoon aan had moeten geven wat hij van plan was. Daarna zou hij tot 4 november 2023 de tijd hebben gehad om die aangekondigde plannen te realiseren. Onder herinvestering als bedoeld in bepaling B valt, gelet op de ratio van de meerwaardeclausule zoals ook verwoord door [naam5], herinvestering in een (agraris) bedrijf om daarin zelf actief bedrijfsmatig bezig te zijn, en niet een belegging als bijvoorbeeld die in bitcoins.

5.27 Ook gaat het betoog van zoon niet op dat moeder geen last heeft van het late moment dat hij uiteindelijk besloten heeft om een deel van de verkoopopbrengst te herinvesteren in het bedrijf van [naam6]. Immers als de opvatting van zoon zou worden gevolgd vervalt juist aan het einde van de looptijd van de verrekeningsclausule hoogstwaarschijnlijk een groot deel van de aanspraak van moeder uit de verrekeningsclausule. Het hof laat nog daar of de investering in de commanditaire vennootschap [naam6] als een investering als bedoeld in clausule B kan worden aangemerkt. De overgelegde, niet volledige, vennootschapsakte roept in dat kader wel vragen op. Daaruit blijkt dat zoon, anders dan de vennoten [naam6], geen winstaandeel toekomt en wordt de indruk gewekt dat in wezen sprake is van een bijzondere pachtconstructie.

5.28 De grieven die betrekking hebben op de uitleg van clausule B en D treffen geen doel.

*Geen onrechtmatig beslag noch schuldeisersverzuim*

5.29 Zoon heeft betoogd dat moeder in schuldeisersverzuim verkeert omdat zij ten onrechte beslag zou hebben gelegd op een deel van de verkoopopbrengst.

Het hof verwerpt die stellingen. Zoon had aangegeven het door moeder berekende bedrag dat hij op grond van de verrekeningsclausule schuldig zou worden niet te willen betalen. Daarmee was sprake van een situatie als bedoeld in artikel 6:80 BW. Moeder mocht ter verzekering van haar rechten beslag leggen, nadat zij daarvoor van de voorzieningenrechter toestemming had verkregen. Moeder is door

beslag te leggen niet in schuldeisersverzuim komen te verkeren. Zoon heeft nooit aangeboden om het bedrag dat onder het beslag rustte aan te wenden om alsnog aan zijn verplichtingen tegenover moeder te voldoen. Integendeel, hij heeft in hoger beroep juist betoogd dat hij dit bedrag had willen aanwenden voor extra investeringen als die in de commanditaire vennootschap [naam6] .

#### *Beslag- en incassokosten*

5.30 Aangezien niet van een onrechtmatig beslag sprake is, heeft de rechtbank terecht de beslagkosten meegenomen in de berekening van de proceskosten. Ook is zoon incassokosten verschuldigd omdat aan de daarvoor geldende eisen is voldaan, zoals de rechtbank ook terecht heeft overwogen. Wel zal het hof het bedrag van de incassokosten enigszins verlagen, omdat het hof een iets lager bedrag in hoofdsom toewijsbaar acht. Bij toepassing van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten komt het hof bij een toewijsbare hoofdsom van 651.113,20 op grond van de vordering gebaseerd op de verrekeningsclausule, plus een bedrag van 44.479,10 voor de vordering uit de geldlening, op een voor de berekening van de incassokosten in aanmerking te nemen bedrag van 695.592,30. De daarbij horende incassokosten bedragen dan 6.356,08 inclusief btw.

#### *Passeren bewijsaanbod*

5.31 Het hof gaat voorbij aan het bewijsaanbod van zoon om hemzelf en moeder nader te laten horen over de betekenis van de meerwaardeclausule, aangezien dat aanbod onvoldoende terzake dienend is.

#### *De slotsom*

5.32 Zowel het principaal als het incidenteel hoger beroep slaagt deels. Het hof zal het vonnis gedeeltelijk vernietigen, namelijk uitsluitend voor zover onder 6.1 en 6.3 andere bedragen zijn toegewezen dan het hof hiervoor heeft berekend. Het hof zal, net als de rechtbank, de kosten van de procedure ook in hoger beroep compenseren gelet op de familieverhouding tussen partijen

5.33 De veroordelingen in deze uitspraak kunnen ook ten uitvoer worden gelegd als een van partijen de beslissing van het hof voorlegt aan de Hoge Raad (uitvoerbaarheid bij voorraad).

## 6 De beslissing

Het hof:

6.1 verklaart zoon niet-ontvankelijk in zijn hoger beroep tegen het vonnis van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden, van 15 februari 2023 voor zover in reconventie geweest;

6.2 bekrachtigt dat vonnis, voor zover in conventie geweest, met uitzondering van de daarin onder 6.1. en 6.3 gegeven beslissingen, die hierbij worden vernietigd waar het de daarin genoemde bedragen betreft. Die beslissingen komen nu te luiden:

6.1 veroordeelt zoon om aan moeder te betalen een bedrag van 651.113,20, te vermeerderen met de (gewone) wettelijke rente over dit bedrag vanaf 5 januari 2022 tot aan de dag van volledige betaling;

6.3 veroordeelt zoon om aan moeder een bedrag te betalen van 6.356,08 (inclusief btw) ter zake van buitengerechtigde kosten, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf 1 maart 2023 tot aan de dag van volledige betaling.

6.3 bepaalt dat iedere partij de eigen kosten draagt;

6.4 verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

6.5 wijst af wat verder is gevorderd.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.H. Kuiper, G. van Rijssen en H.H.B. Vedder, en is door de rolraadsheer in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 6 augustus 2024.

---

<sup>1</sup> Zie HR 22 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM8933 en HR 8 juli 2016, ECLI:NL:HR:2016:1511.

---