



TOTSTANDKOMING EN UITLEG (MEDE AAN DE HAND VAN RECENTE RECHTSPRAAK HR)

mr. M.A.J.G. Janssen
23 augustus 2017

BANNING

LEGAL · TAX

Indeling lezing

1. Totstandkoming: vertegenwoordiging en toerekenbare schijn van volmachtverlening
2. Uitleg
3. “Commerciële” contracten (Haviltex en CAO-norm)
4. Uitleg goederenrechtelijke overeenkomsten
5. “Hypothetische partijbedoeling” vs. aanvullende redelijkheid en billijkheid

1. Vertegenwoordiging

HR 3 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:142: Onbevoegde vertegenwoordiging, art. 3:61 lid 2 BW

Art. 3:61 lid 2 BW bepaalt:

“Is een rechtshandeling in naam van een ander verricht, dan kan tegen de wederpartij, indien zij op grond van een verklaring of gedraging van die ander heeft aangenomen en onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijze mocht aannemen dat een toereikende volmacht was verleend, op de onjuistheid van deze veronderstelling geen beroep worden gedaan.”

In zijn arrest van 19 februari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BK7671, NJ 2010/115 (ING/Bera; zie nadien voorts: HR 2 december 2011, ECLI:NL:HR:2011:BT4790, NJ 2012/389 en HR 3 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BU4909, NJ 2012/390) heeft de Hoge Raad onder meer als volgt overwogen:

“(…) uitgangspunt [moet] zijn dat voor toerekening van schijn van volmachtverlening aan de vertegenwoordigde ook plaats kan zijn ingeval [de wederpartij] gerechtvaardigd heeft vertrouwd op volmachtverlening aan [de in werkelijkheid onbevoegde tussenpersoon] op grond van feiten en omstandigheden die voor risico van [de onbevoegd vertegenwoordigde] komen en waaruit naar verkeersopvattingen zodanige schijn van vertegenwoordigingsbevoegdheid kan worden afgeleid.”

3.4.3 Dit risicobeginsel gaat niet zo ver dat voor toepassing daarvan ook ruimte is in gevallen waarin het tegenover de wederpartij gewekte vertrouwen uitsluitend is gebaseerd op verklaringen of gedragingen van de onbevoegd handelende persoon. Uit het arrest ING/Bera volgt dat de rechter in zijn uitspraak mede feiten of omstandigheden dient vast te stellen die de onbevoegd vertegenwoordigde betreffen en die rechtvaardigen dat laatstgenoemde in zijn verhouding tot de wederpartij het risico van de onbevoegde vertegenwoordiging draagt.

3.5.1 De op het vorenstaande gerichte klachten van onderdeel 1 falen. Het hof heeft zijn oordeel dat, ook als geen volmacht is verleend, [verzoeker] toch is gebonden aan de door mr. De Wit gesloten koopovereenkomst, immers niet alleen gebaseerd op feiten en omstandigheden die zijn voorgevallen tussen mr. De Wit, [betrokkene 3] (de eerste koper) en de door deze ingeschakelde notaris (mr. Algera).

Het hof heeft dit oordeel mede gebaseerd op bijkomende feiten en omstandigheden die, naar in het oordeel van het hof besloten ligt, [verzoeker] betreffen en rechtvaardigen dat hij in zijn verhouding tot [betrokkene 3]/[verweerder] het risico van de onbevoegde vertegenwoordiging draagt. Het hof heeft dan ook geen blijk gegeven van een onjuiste rechtsopvatting. Zijn oordeel is evenmin onbegrijpelijk.

3.5.2 In dit verband is met name de omstandigheid van belang dat (1) mr. De Wit beschikte over alle voor de verkoop en levering van de vastgoedportefeuille relevante documenten. [verzoeker] heeft aangevoerd dat mr. De Wit daarover nog beschikte wegens zijn betrokkenheid bij een eerder door hem voor [verzoeker] gevoerde, niet aan de onderhavige transactie gerelateerde, procedure met betrekking tot de vastgoedportefeuille.

Ook als daarvan wordt uitgegaan, neemt dit niet weg dat het hier om een omstandigheid gaat die [verzoeker] betreft en heeft kunnen bijdragen aan het vertrouwen bij [betrokkene 3]/[verweerder]. In het door [verzoeker] gevoerde verweer ligt immers besloten dat mr. De Wit de desbetreffende documenten - zij het met een ander doel - van hem heeft ontvangen. Deze omstandigheid kan dus meewegen in het oordeel van het hof dat [verzoeker] in zijn verhouding tot [betrokkene 3]/[verweerder] het risico van de onbevoegde vertegenwoordiging draagt.

3.5.3 Het hof heeft **(2)** voorts in zijn oordeel betrokken dat [betrokkene 3] wist dat mr. De Wit advocaat is en dat hij al eerder [verzoeker] had bijgestaan in een procedure met betrekking tot de vastgoedportefeuille. **(3)** Ook heeft het hof erop gewezen dat mr. De Wit ter comparitie met betrekking tot het onderhavige contact tussen mr. De Wit en [betrokkene 3] heeft verklaard “dat [betrokkene 3] wist dat hij voor [verzoeker] als advocaat optrad”.

(4) Mede omdat vaststaat dat [verzoeker] ermee had ingestemd dat mr. De Wit in zijn eigen netwerk naar een potentiële koper voor de vastgoedportefeuille zocht, kunnen ook deze omstandigheden(1-4) bijdragen tot het oordeel van het hof dat de door mr. De Wit gewekte schijn aan [verzoeker] moet worden toegerekend.

HR 3 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:143 (Antillen-zaak)

Aventura stelt dat [verzoeker] zijn aandelen in vennootschap in de periode 1992-1993 bij akte aan haar heeft overgedragen. [verzoeker] heeft dit betwist. Hij heeft verzocht dat voor recht wordt verklaard dat hij nog steeds eigenaar is van 49% van de aandelen in Aventura.

Aventura beroept zich daartegenover op twee ongedateerde akten: een schikkingsovereenkomst en een op die schikking gebaseerde akte van overdracht. Volgens Aventura zijn beide akten namens [verzoeker] ondertekend door zijn advocaat, mr. Kloes.

[verzoeker] heeft de gestelde overdracht betwist.

Hij heeft onder meer aangevoerd dat hij mr. Kloes niet als zijn advocaat heeft aangesteld, of anderszins heeft ingeschakeld dan wel gevolmachtigd.

Het hof:

“2.3 Nu mr. Kloes heeft verklaard dat hij de akte van dading en de akte van aandelenoverdracht heeft ondertekend, de handtekeningen op de overgelegde afschriften van die stukken grote gelijkenis vertonen met andere handtekeningen van mr. Kloes in het dossier, en er geen bewijsmiddelen zijn die op het tegendeel wijzen, is Aventura geslaagd in bewijsopdracht A.

Voorts is Aventura in elk geval geslaagd in bewijsopdracht B(ii). Zowel mr. Van Mierlo als mr. Kloes hebben verklaard dat mr. Kloes zich jegens Aventura heeft gepresenteerd als de advocaat van [verzoeker], die gemachtigd was om namens [verzoeker] akkoord te gaan met de inhoud van beide akten en beide akten te ondertekenen. Er zijn geen bewijsmiddelen die erop wijzen dat mr. Kloes zich niet zo jegens Aventura heeft gepresenteerd. Er zijn geen bewijsmiddelen die erop wijzen dat Aventura niet is afgegaan en/of niet heeft mogen afgaan op die wijze van presentatie.

De omstandigheid dat mr. Kloes de hoedanigheid van advocaat bezat, geeft steun aan het oordeel dat Aventura daar wel op mocht afgaan. Aventura behoefde naar (toen en nu) geldende verkeersopvattingen geen onderzoek te doen naar de vraag of [verzoeker] mr. Kloes daadwerkelijk had gemachtigd en/of naar de vraag of de volmacht aan akkoord te gaan met de inhoud van beide akten en beide akten te ondertekenen. De vraag of Aventura ook is geslaagd in bewijsopdracht B(i) kan in deze procedure onbeantwoord blijven. Ten overvloede overweegt het Hof dat de verklaring van mr. Kloes daarover, ondersteund met pagina's uit zijn agenda, overtuigend overkomt.”

4.2.1 Art. 3:61 lid 2 BW Aruba, gelijk is aan art. 3:61 lid 2 BW.

4.3 Tegen deze achtergrond treffen de onderdelen 1.1 en 1.2 doel. Het hof heeft in rov. 2.4, eerste alinea, van zijn eindvonnis [verzoeker] gebonden geacht aan de door mr. Kloes in zijn naam ondertekende schikkingsovereenkomst en akte van aandelenoverdracht op de grond dat mr. Kloes zich jegens Aventura heeft gepresenteerd als de advocaat van [verzoeker], die gemachtigd was om namens [verzoeker] akkoord te gaan met de inhoud van beide akten en beide akten te ondertekenen, en dat er geen bewijsmiddelen zijn die erop wijzen dat Aventura niet is afgegaan en/of niet heeft mogen afgaan op die wijze van presentatie. Het hof heeft aldus geen omstandigheden vastgesteld als hiervoor in 4.2.3, laatste zin, bedoeld.

2. Van Haviltex tot CAO-norm: een glijdende schaal

Hoge Raad 13 maart 1981, NJ 1981/635

- Tekst van de overeenkomst tussen partijen: tot eind 1976 heeft de koper het recht een machine terug te geven voor *f* 20.000,-, exclusief BTW. Betaalbaar *f* 2.000,- per maand. Eerste betaling 30 dagen na teruggave. Koper heeft het recht garanties voor de betaling van *f* 2,000,- exclusief BTW per maand te eisen.
- De vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding van partijen is geregeld, en of dit contract een leemte laat die moet worden aangevuld, kan niet worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepaling van dat contract.

Voor de beantwoording van die vraag komt het immers aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan mede van belang zijn (1) tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en (2) welke rechtskennis van zodanig van partijen kan worden verwacht.

Hoge Raad 17 september 1993, NJ 1994/173 (CAO-norm)

Tekst CAO: werknemers, die door eigen toedoen, wegens onbekwaamheid of op eigen verzoek worden geplaatst in een lager ingedeelde functie, worden in de overeenkomende lagere salarisschaal ingedeeld met ingang van de maand volgend op die waarin de plaatsing in de lagere functie is geschied.

Oordeel Hoge Raad: het gaat hier om een bepaling in een CAO. Bij de totstandkoming van een dergelijke overeenkomst zijn de individuele werknemers niet betrokken, terwijl de individuele werkgever daarbij betrokken kan, maar niet hoeft, te zijn.

In het algemeen staan daarom aan de werknemers en werkgever, op wie de overeenkomst van toepassing is, bij het bepalen van inhoud en strekking daarvan geen andere gegevens ter beschikking dan haar tekst en de eventueel daaraan toegevoegde schriftelijke toelichting, die in deze zaak echter ontbreekt.

Dit brengt mee dat voor de uitleg van de bepaling van de CAO, de bewoordingen daarvan, gelezen in het licht van de gehele tekst van die overeenkomst, in beginsel van doorslaggevende betekenis zijn.

Nuancering CAO-norm

- Hoge Raad 31 mei 2002, *NJ* 2003/110
- Hoge Raad 28 juni 2002, *NJ* 2003/111
- Hoge Raad 25 november 2016, *NJ* 2017/114

Bij de uitleg van bepalingen in een CAO kan ook aansluiting worden gezocht bij:

- Elders in de CAO gebruikte formuleringen
- Aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden, op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties zouden leiden
- De objectieve bedoeling van de contractspartijen, voor zover deze kenbaar is uit de CAO-bepalingen en de eventueel daarbij behorende schriftelijke toelichting.
- De letterlijke tekst van de litigieuze bepaling (de grammaticale betekenis) is dus niet altijd doorslaggevend.

Hoge Raad 20 februari 2004, NJ 2005/493 (DSM/Fox)

- Uitleg clause in pensioenreglement: is louter taalkundige betekenis van het woord 'pensioen' doorslaggevend bij toepassing van de CAO-norm
- Oordeel Hoge Raad:
4.4 Tussen de Haviltexnorm en de CAO-norm bestaat geen tegenstelling, maar een vloeiende overgang.

Enerzijds heeft ook bij toepassing van de Haviltexnorm te gelden dat, indien de inhoud van een overeenkomst in een geschrift is vastgelegd — nog afgezien van het bepaalde in art. 3:36 BW in de verhouding tot derden — de argumenten voor een uitleg van dat geschrift naar objectieve maatstaven aan gewicht winnen

in de mate waarin de daarin belichaamde overeenkomst naar haar aard meer is bestemd de rechtspositie te beïnvloeden van derden die de bedoeling van de contracterende partijen uit dat geschrift en een eventueel daarbij behorende toelichting niet kunnen kennen en het voor de opstellers voorzienbare aantal van die derden groter is, terwijl het geschrift ertoe strekt hun rechtspositie op uniforme wijze te regelen.

Anderzijds leidt de CAO-norm niet tot een louter taalkundige uitleg; in het arrest van de Hoge Raad van 31 mei 2002, nr. C00/186, NJ 2003, 110, is de hiervoor in 4.3 aangehaalde rechtspraak in die zin verduidelijkt dat hier sprake is van een uitleg naar objectieve maatstaven, waarbij onder meer acht kan worden geslagen op (1) de elders in de CAO gebruikte formuleringen en (2) op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden, op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties zouden leiden.

In het zojuist aangehaalde arrest is (3) voorts nog beslist dat ook de bewoordingen van de eventueel bij de CAO behorende schriftelijke toelichting bij de uitleg van de CAO moeten worden betrokken. In een latere uitspraak (HR 28 juni 2002, nr. C01/012, NJ 2003, 111) werd geoordeeld dat, indien de bedoeling van de partijen bij de CAO naar objectieve maatstaven volgt uit de CAO-bepalingen en de eventueel daarbij behorende schriftelijke toelichting, en dus voor de individuele werknemers en werkgevers die niet bij de totstandkoming van de overeenkomst betrokken zijn geweest, kenbaar is, ook daaraan bij de uitleg betekenis kan worden toegekend.

4.5 De hiervoor weergegeven rechtspraak (Haviltex- en CAO-norm) heeft als gemeenschappelijke grondslag dat bij de uitleg van een schriftelijk contract telkens van beslissende betekenis zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen. Ten behoeve van de werkbaarheid voor de praktijk van de toetsbaarheid van het rechterlijk oordeel in cassatie, heeft de Hoge Raad een uitwerking van die vragen norm gegeven voor de boven aangegeven, in het maatschappelijk verkeer vaak voorkomende, typen van gevallen.

In deze typologie heeft de CAO-norm betrekking op geschriften en verhoudingen waarvan de aard meebrengt dat bij dit uitleg in beginsel objectieve maatstaven centraal dienen te staan. Opmerking verdient tenslotte dat zowel aan de CAO-norm als aan de Haviltex-norm de gedachte ten grondslag ligt dat de uitleg van een schriftelijk contract niet plaats dient te vinden op grond van alleen maar de taalkundige betekenis van de bewoordingen waarin het is gesteld. Een praktisch opzicht is de taalkundige betekenis die deze bewoordingen, gelezen in de context van dat geschrift als geheel, in (de desbetreffende kring van) het maatschappelijk verkeer normaal gesproken hebben, bij de uitleg van dat geschrift vaak wel van groot belang.

Uit hetgeen hiervoor is opgemerkt, volgt dat de rechtbank, die met haar oordeel dat ‘de grammaticale uitleg voorop dient te staan’, mede gezien haar daarop volgende overwegingen klaarblijkelijk heeft bedoeld dat onderhavige uitleg dient plaats te vinden aan de hand van de taalkundige betekenis van de desbetreffende bepaling, is uitgegaan van een onjuiste rechtsopvatting omdat bij toepassing van de CAO-norm op een geval als het onderhavige, mede de door het middel aangehaalde gezichtspunten (de ratio van onderhavige regel, de redelijkheid van (de uitkomst van) de uitleg die het pensioenfonds voorstaat en de mate waarin die uitleg past binnen het systeem van de pensioenreglement, waarvan de anticumulatiebepaling deel uitmaakt, als geheel) van belang kunnen zijn en door de rechter in zijn motivering moeten worden betrokken.

Conclusies DSM/Fox

- De redelijkheid en billijkheid is de gemeenschappelijke grondslag voor alle te hanteren vormen van contractsuitleg.
- De taalkundige betekenis van bewoordingen en in een schriftelijk contract is vaak van groot belang voor de uitleg.
- Subjectieve Haviltex-norm: de gerechtvaardigde verwachtingen van de *desbetreffende contractspartijen*, dan wel van redelijke personen in dezelfde omstandigheden als partijen of in het algemeen.

Objectieve Haviltex-norm: meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van de woorden in het contract, dus zonder gebruikmaking van de specifieke achtergrondkennis van de contractspartijen over de totstandkoming van het betreffende beding, maar wel gelegen in het licht van de overige, voor de uitleg relevante bepalingen van de overeenkomst. De partijbedoeling speelt (slechts) een rol indien en voor zover deze naar objectieve maatstaven volgt uit de overeenkomst of daarbij behorende kenbare andere documenten (zoals een schriftelijke toelichting).

HR 25 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2687: Uitleg van sociaal plan (35 werknemers Ossfloor/Condor).

Volgens vaste rechtspraak geldt voor de uitleg van een bepaling van een cao de CAO-norm. Deze houdt in dat aan een bepaling van een cao een uitleg naar objectieve maatstaven moet worden gegeven, waarbij in beginsel (1) de bewoordingen van die bepaling, gelezen in het licht van de gehele tekst van de cao, van doorslaggevende betekenis zijn, zodat het niet aankomt op de bedoelingen van de partijen die de cao tot stand hebben gebracht, voor zover deze niet uit de daarin opgenomen bepalingen kenbaar zijn, maar op de betekenis die naar objectieve maatstaven volgt uit de bewoordingen waarin de cao is gesteld.

Bij deze uitleg kan onder meer acht worden geslagen (2) op de elders in de cao gebruikte formuleringen en (3) op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden, op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties zouden leiden. (Vgl. HR 24 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BU9889, NJ 2012/142)

(4) Ook de bewoordingen van de eventueel bij de cao behorende schriftelijke toelichting moeten bij de uitleg van de cao worden betrokken (vgl. HR 31 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE2376, NJ 2003/110).

Indien de bedoeling van de partijen bij de cao naar objectieve maatstaven volgt uit de cao-bepalingen en de eventueel daarbij behorende schriftelijke toelichting, en dus voor de individuele werknemers en werkgevers die niet bij de totstandkoming van de overeenkomst betrokken zijn geweest, kenbaar is, kan ook daaraan bij de uitleg betekenis worden toegekend (vgl. HR 28 juni 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE4366, NJ 2003/111).

Ook de uitleg van een sociaal plan dat niet als een cao kan worden aangemerkt, moet geschieden aan de hand van de CAO-norm (vgl. HR 26 mei 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5961, NJ 2000/473).

De hiervoor vermelde rechtspraak waarin de CAO-norm is ontwikkeld en toegepast, ziet op gevallen waarin de door de rechter uit te leggen bepaling van de overeenkomst mede de rechtspositie van derden beïnvloedt. Onder zodanige derden zijn te verstaan partijen – in het geval van een cao: individuele werknemers en werkgevers – die niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de overeenkomst en dus geen invloed hebben kunnen uitoefenen op de inhoud of de formulering van de daarin opgenomen bepalingen, en voor wie de bedoelingen van de wel bij die totstandkoming betrokken partijen slechts kenbaar zijn uit de in die overeenkomst opgenomen bepalingen of bijbehorende schriftelijke toelichting.

Blijkens deze rechtspraak strekt de CAO-norm in de eerste plaats ertoe te voorkomen dat die niet kenbare partijbedoeling wordt tegengeworpen aan zodanige derden.

Voorts is in de hiervoor vermelde uitspraak van 26 mei 2000 beklemtoond dat niet kan worden aanvaard dat een bepaling van een cao op verschillende wijzen zou moeten worden uitgelegd al naar gelang de personen die bij een geschil daaromtrent als procespartijen in het geding zijn betrokken. Hieruit volgt dat de CAO-norm tevens ertoe strekt te verzekeren dat een cao voor alle onder de werkingssfeer daarvan vallende partijen op dezelfde wijze wordt uitgelegd.

Uit een en ander volgt dat de bestaansgrond van de CAO-norm is gelegen in de bescherming van derden tegen een uitleg van een bepaling in een overeenkomst waarbij betekenis wordt toegekend aan de voor hen niet kenbare partijbedoeling, en in de noodzaak van een eenvormige uitleg voor alle door die overeenkomst gebonden partijen.

In HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427, NJ 2005/493 (DSM/Fox) is overwogen dat tussen de Haviltexnorm en de CAO-norm geen tegenstelling bestaat, maar een vloeiende overgang, en dat de rechtspraak over uitleg als gemeenschappelijke grondslag heeft dat bij de uitleg van een schriftelijk contract telkens van beslissende betekenis zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen.

Mede gelet op hetgeen hiervoor is overwogen over de bestaansgrond van de CAO-norm, is een van die norm afwijkende uitleg denkbaar voor een situatie als de onderhavige, waarin het gaat om de vraag of een groep werknemers die uitgaande van de tekst van een sociaal plan buiten de werkingssfeer daarvan valt, daaraan niettemin rechten kan ontleen.

Het onderhavige geval wordt gekenmerkt door de volgende feiten en omstandigheden:

(i) Condor heeft zich garant gesteld voor de nakoming van de verplichtingen van haar dochteronderneming Ossfloor uit hoofde van het door laatstgenoemde met FNV gesloten Sociaal Plan. Nu het hof deze garantie – in navolging van partijen – heeft gekwalificeerd als een overeenkomst van borgtocht, moeten de verplichtingen van Condor jegens FNV c.s. worden bepaald door uitleg van het Sociaal Plan.

(ii) De onderhandelingen over het Sociaal Plan vonden plaats tussen – aan de ene kant – vertegenwoordigers van FNV en – aan de andere kant – de personeelsfunctionaris en de bedrijfsleider van Ossfloor, terwijl namens Ossfloor mede werd onderhandeld door de controller en het hoofd personeelszaken van de Condor Groep.

(iii) Het Sociaal Plan is in werking getreden op de datum van bereiken van het akkoord, dat wil zeggen 20 mei 2010, en kent een looptijd tot en met 31 december 2015.

(iv) Het Sociaal Plan is tevens ondertekend door de directeur van Condor, waarbij aan het Sociaal Plan de bepaling is toegevoegd dat Condor zich garant stelt voor de uitvoering van dit Sociaal Plan “indien er binnen de looptijd van dit sociaal plan zich een faillissement voordoet danwel Condor Capital BV besluit om Ossfloor, binnen de looptijd van dit sociaal plan te sluiten”.

(v) De OR van Ossfloor heeft ingestemd met de reorganisatie van Ossfloor, en heeft deze instemming mede verleend op de gronden:

“Zoals wij U mede gedeeld hebben, houden wij moeite met het feit dat Ossfloor BV ook na de beoogde herstructurering verliesgevend blijft.

Vanwege de medeondertekening van het sociaal plan door Condor Capital BV, zijnde ons moederbedrijf, met als extra conditie dat het sociaal plan een werkingsduur heeft tot 2015, zijn wij, ondanks de voorspelde verliezen, van mening dat dit voor de circa 35 medewerkers die in dienst van Ossfloor BV blijven genoeg garanties voor de nabije toekomst biedt.”

(vi) Alle partijen voor wie de uitleg van het Sociaal Plan van belang is, te weten FNV, Condor en alle achterblijvers, zijn betrokken in de onderhavige procedure, terwijl Ossfloor failliet is verklaard, en de werknemers die tijdens de reorganisatie van mei 2010 zijn ontslagen, reeds een vergoeding op de voet van het Sociaal Plan hebben ontvangen.

De onderdelen 1a en 1b klagen terecht dat het hof heeft miskend dat de hiervoor in 3.7.1 genoemde feiten en omstandigheden meebrengen dat bij de uitleg van het Sociaal Plan mede betekenis toekomt aan de voor derden niet kenbare bedoelingen van de opstellers van het Sociaal Plan. In het licht van de hiervoor in 3.5 vermelde bestaansgrond van de CAO-norm is de toepassing daarvan in het onderhavige geval immers niet gerechtvaardigd.

Voorts voeren de onderdelen 2a en 2d terecht aan dat in dit geval in die uitleg ook de niet-openbare eerdere concepten van het Sociaal Plan en het positieve advies van de OR bij het reorganisatieplan moeten worden betrokken.

“(Meer objectieve)” uitleg en aard van rechtshandeling

- Algemene voorwaarden: contra proferentem, art. 6:238 lid 2 BW. Haviltex: objectief kenbare context. E.g. trading rules Euronext (HR 22 oktober 2010, NJ 2010/570) en beurspolis (HR 16 mei 2008, NJ 2008/284)
- Derdenbeding (HR 19 april 2013, NJ 2013, 239)
- Verzekeringsovereenkomsten (HR 16 mei 2008, NJ 2008/284)

Dynamische uitleg

- Bij uitleg kwesties speelt het handelen van partijen na het sluiten van een overeenkomst in twee opzichten een rol.
 - 1) Uit het handelen van partijen kan worden afgeleid wat zij met een bepaling in de overeenkomst hebben bedoeld,
 - 2) Het handelen van partijen wijzigt de inhoud van de overeenkomst/rechtsverhouding tussen pp. -> 'dynamische' uitleg -> de rechtshandeling als niet-statisch gegeven.
- Hoge Raad 2 september 2011, *NJ* 2012/75.

Hoge Raad 2 september 2011, NJ 2012/75

Dierenartsenpraktijk: overeenkomst van opdracht of overeenkomst van maatschap?

Oordeel Hoge Raad: *onderdeel 1 doet het ten onrechte voorkomen alsof het hof enkel de op 1 januari 2000 bestaande feitelijke situatie heeft gekwalificeerd zonder zich te begeven in de aan de kwalificatievraag voorafgaande vraag of partijen een overeenkomst van maatschap hebben gesloten. Het ziet eraan voorbij dat, temeer waar een schriftelijk contract ontbreekt, de totstandkoming van een overeenkomst, gelijk kennelijk ook de benadering van het hof is geweest, mede kan worden afgeleid uit een tussen partijen op enig moment bestaande feitelijke situatie.*

BANNING

LEGAL · TAX

Het hof heeft zich daartoe begeven in een beoordeling van de feiten en omstandigheden van het geval. In het bijzonder heeft het hof (...) verschillende verklaringen en gedragingen van partijen in aanmerking genomen en is het nagegaan wat partijen over en weer uit deze verklaringen en gedragingen hebben afgeleid en redelijkerwijze mochten afleiden, zonder daarbij een of meer specifieke momenten aan te wijzen waarop enige betrokkene heeft opgesteld. Gelet op deze beoordeling, ligt het in het oordeel dat de tussen partijen op 1 januari 2000 bestaande situatie getypeerd dient te worden als een maatschap (...), besloten het oordeel dat partijen zich jegens elkaar (stilzwijgend) hadden verbonden als vennoten in maatschapsverband samen te werken. Dit oordeel, dat met toepassing van de juiste maatstaf tot stand is gekomen, wordt verder niet (toereikend) op begrijpelijkheid bestreden.

En verder:

Aantekening verdient nog dat, gesteld dat zou moeten worden aangenomen dat tussen enkele van de betrokken partijen aanvankelijk afzonderlijke overeenkomsten van opdracht bestonden, die omstandigheid op zichzelf niet eraan in de weg staat dat de rechtsverhouding tussen partijen veranderd zonder dat dat tussen hen een specifiek daarop gerichte overeenkomst is gesloten. De belangrijke verschillen die tussen na te noemen overeenkomsten bestaan, brengen echter mee dat de motivering van het oordeel van de rechter dat de rechtsverhouding tussen partijen zich heeft ontwikkeld van een overeenkomst van opdracht in een overeenkomst van maatschap, aan hoge eisen moet voldoen. De door het hof aan zijn oordeel gegeven motivering voldoet aan deze eisen.

3. Commerciële contracten

Nadere invulling van de redelijkheid en billijkheid uit DSM/Fox:
'commerciële/uitonderhandelde contracten'

- Hoge Raad 19 januari 2007, *NJ* 2007/575 (Meyer/Europe/Pont Myer)
- Hoge Raad 29 juni 2007, *NJ* 2007/576 (Derksen/Homburg)
- De Hoge Raad past de “objectieve” Haviltex-norm toe in geval van:
 - een commerciële transactie
 - waarbij uitgebreid tussen partijen is onderhandeld
 - partijen beiden zijn bijgestaan door juridisch adviseurs
 - er sprake is van een vaststellingsovereenkomst
 - die mede een ‘entire agreement clause’ bevat

Hoge Raad 5 april 2013, NJ 2013/214 (Lundiform/Mexx)

- Uitleg blijft een glijdende schaal
- Uitleg van een commercieel contract, waar niet over is onderhandeld en slechts één van partijen werd bijgestaan door juridische adviseurs.
- Oordeel Hoge Raad: *Ook indien bij de uitleg van een overeenkomst groot gewicht toekomt aan de taalkundige betekenis van de gekozen bewoordingen – zoals tot uitgangspunt kan worden genomen als het om een (1) commerciële overeenkomst gaat, (2) gesloten tussen professioneel opererende partijen die (3) over de inhoud van de overeenkomst hebben onderhandeld, terwijl (4) de overeenkomst ertoe strekt de wederzijdse rechten en verplichtingen*

nauwkeurig vast te leggen (“entire agreement clause en “no oral modification clause”) – kunnen de overige omstandigheden van het geval meebrengen dat een andere (dan de taalkundige) betekenis aan de bepalingen van de overeenkomst worden gehecht. Beslissend blijft immers de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.

Art. 150 Rv (art. 129 Rv NA/Aruba):

De vrijheid om als uitgangspunt groot gewicht toe te kennen aan de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van de omstreden woorden van de overeenkomst, stelt de rechter in staat om, vooralsnog zonder een inhoudelijke beoordeling van de stellingen van partijen, te komen tot een voorshands gegeven oordeel aangaande de uitleg van de overeenkomst (MJ: “bewijsvermoeden”). Vervolgens zal de rechter evenwel dienen te beoordelen of de partij die een andere uitleg van de overeenkomst verdedigd, voldoende heeft gesteld om tot bewijs dan wel tegenbewijs te worden toegelaten. Indien dit laatste het geval is, is de rechter gehouden deze partij in de gelegenheid te stellen dit (tegen)bewijs te leveren.

Conclusies uit Hoge Raad Lundiform/Mexx

- Voorlopig uitleg oordeel
- Het (voorlopig) uitlegoordeel en verdeling van de bewijslast op grond van artikel 150 Rv (en bewijsrisico).

Recente uitspraken HR:

HR 4 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2517: Beroep op opschortingsrecht in verband met een achteraf ongegronde vordering van een derde, gebaseerd op de tussen partijen gesloten overeenkomst.

Verkoop op 21 december 2007 van de aandelen in de vennootschap Heredium Magnum, door Heredium aan CIA, voor een bedrag van in totaal € 22.500.000,--.

Opschorting gedurende een periode van ruim drie jaren door CIA van haar resterende betalingsverplichting, zulks in verband met de vordering die een derde, de Belastingdienst - naar achteraf is gebleken: ten onrechte - stelde op CIA te hebben in verband met deze (ver)koop (en daaropvolgende levering).

De tussen partijen gesloten koopovereenkomst omvat onder meer de volgende bepalingen:

“OVERWEGENDE

(...)

D. dat Koper na de Levering voornemens is het Registergoed te herontwikkelen tot, een hotel, met minimaal 100 kamers, een centrum voor de creatieve industrie en parkeergarage:

(...)

Betaling

Koper dient de Koopprijs als volgt te betalen:

- (a) EUR (Koopprijs minus EUR 2.000.000) (de “1e Betaling”) op de Leveringsdatum;
- (b) EUR 500.000 (...) (de “2e Betaling”) uiterlijk op 31 december 2008; en
- (c) EUR 1,500.000 (...) (“de “Finale Betaling”) binnen 5 (...) werkdagen nadat en uitsluitend indien, binnen zes jaren na de Leveringsdatum, de bestemming van het Registergoed, conform de door Koper in overeenstemming met het in Overweging D gestelde in te dienen bouwvergunningsaanvraag, onherroepelijk is vastgesteld.

10 VRIJWARING DOOR VERKOPER

Algemeen

Verkoper dient Koper en [Heredium Magnum] (...) te vrijwaren tegen en volledig schadeloos te stellen ter zake van alle schade die wordt geleden als gevolg van of in verband met een inbreuk op een Garantie (een “Inbreuk”) of een niet-nakoming van enige andere verplichtingen van Verkoper uit hoofde van deze Overeenkomst (niet-nakoming of Inbreuk hierna te noemen: een “Tekortkoming”).

Vaststelling van de schade

Voor de toepassing van dit Artikel 10 wordt onder “Schade” mede begrepen de totale kosten van alle vergoedingen en op herstel gerichte handelingen die vereist zijn om elk der Gevrijwaarde Partijen in de positie te brengen waarin zij zou hebben verkeerd indien de betreffende Tekortkoming zich niet had voorgedaan. (...) De verplichting tot vergoeding van de Schade omvat mede alle Juridische - en andere - kosten die worden gemaakt in verband met het inschakelen van professionele (interne en externe) adviseurs.

(...)

Verrekening met 2e Betaling en Finale Betaling

Partijen komen overeen dat vrijwaringsbetalingen (met inbegrip van, doch niet beperkt tot, een betaling door Verkoper uit hoofde van Artikelen 10, 11 en 12 van deze Overeenkomst) verrekend zullen worden met de 2e - en (indien van toepassing de Finale Betaling indien de aansprakelijkheid van Verkoper in het hoogste ressort is vast komen te staan of Verkoper schriftelijk haar aansprakelijkheid hiervoor heeft erkend.

(...)

Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting die in verband met het aangaan van deze Overeenkomst en de tenuitvoerlegging daarvan verschuldigd is of wordt, dient zodra dit verschuldigd is als volgt betaald te worden:

(...)

(b) indien in alle andere gevallen dan genoemd onder (a) overdrachtsbelasting (inclusief boetes en renten) verschuldigd is of wordt, zal Verkoper deze voldoen.

(...)

Tot het vermogen van Heredium Magnum behoorde een gebouw aan de Keizersgracht/Prinsengracht te Amsterdam. CIA en Heredium zijn bij het sluiten van de overeenkomst ervan uitgegaan dat ingevolge deze koopovereenkomst geen overdrachtsbelasting was verschuldigd omdat het gebouw niet door Heredium aan CIA zou worden overgedragen en dus niet van eigenaar veranderde. Niettemin is in art. 12.1 onder (b) van de koopovereenkomst bepaald dat als toch overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn, Heredium deze zou voldoen. De aandelen zijn aan CIA geleverd op 20 februari 2008.

In dit geding heeft Heredium in conventie gevorderd dat CIA zou worden veroordeeld tot betaling van (i) € 2 miljoen, althans € 200.000,--, uit hoofde van de 2e Betaling en de Finale Betaling, en (ii) € 500.000,-- als boete, beide vermeerderd met de wettelijke (handels)rente.

Het hof:

“3.1 Heredium verzet zich in grief 1 in het principaal hoger beroep tegen de beslissing van de rechtbank voor zover inhoudende dat CIA niet de gevorderde wettelijke rente en contractuele boete is verschuldigd. De rechtbank is van oordeel dat CIA vanaf het tijdstip van de aankondiging van de naheffingsaanslagen - eind 2008 - de nakoming van haar verbintenis tot betaling mocht opschorten en dat deze bevoegdheid tot (vlak voor) haar betaling van € 1.800.000,00 heeft voortgeduurd, zodat zij niet in verzuim is geraakt.

Heredium voert in grief 1, kort samengevat, het volgende aan. Heredium bestrijdt, zo begrijpt het hof, niet langer dat CIA de 2e Betaling en de Finale Betaling op grond van de koopovereenkomst heeft mogen opschorten nadat CIA bij brief van haar raadsman van 22 december 2008 bij Heredium een (tegen)vordering had ingediend. Waar het om gaat is de vraag wat de gevolgen moeten zijn wanneer, zoals in deze zaak, het beroep op opschorting achteraf onterecht blijkt te zijn gedaan.

Heredium beantwoordt deze vraag, onder verwijzing naar jurisprudentie van de Hoge Raad, aldus dat de opschorting door CIA op eigen risico is geschied en dat CIA daarom de nadelige gevolgen van de opschorting dient te dragen. Deze nadelige gevolgen zijn dat CIA wanprestatie heeft gepleegd en dat zij de rente dient te vergoeden over de periode dat de betaling vertraagd is. Ook is CIA, aldus Heredium, de boete verschuldigd.

Het hof overweegt als volgt. In deze zaak doet zich niet voor (het 'normale' geval) dat de vordering achteraf niet blijkt te hebben bestaan of een geringere omvang blijkt te hebben dan ten tijde van de opschorting werd verondersteld. De opschorting door CIA vond zijn rechtvaardiging in een op dat moment bestaande fiscale claim. Deze claim was opeisbaar en invorderbaar en vormt een niet meer weg te denken realiteit.

Dit zo zijnde kan niet worden gezegd dat CIA, door in die omstandigheden een beroep op opschorting te doen, handelde op eigen risico en, nu achteraf door de belastingrechter is beslist dat de naheffing ondeugdelijk was, door het beroep op opschorting te doen zich schuldig heeft gemaakt aan wanprestatie. Daarom is geen sprake van verzuim van CIA. In hoeverre CIA als gevolg van dit oordeel op niet te rechtvaardigen wijze in een voordeliger positie wordt gebracht dan wanneer de fiscale claim zich niet zou hebben voorgedaan en in hoeverre dit gevolg aan de hand van de redelijkheid en billijkheid dient te worden bijgesteld, zal hierna, onder 3.6, onder ogen worden gezien.

Het voorgaande leidt tot de volgende conclusies.

De gevorderde boete op grond van art. 17 sub a van de koopovereenkomst is niet verschuldigd, aangezien CIA op goede gronden haar betalingsverplichtingen heeft opgeschort. De primaire vordering wordt voor het overige als volgt toegewezen. CIA heeft als gevolg van haar beroep op opschorting vanaf eind 2008 tot 4 oktober 2012 de beschikking gehad over het door haar opgeschorte bedrag van € 2.000.000,00. Heredium heeft onbetwist gesteld dat CIA aldus rente hierover heeft bespaard en zij betrokken is geraakt in het ondernemersrisico van CIA.

Gelet hierop brengen de eisen van redelijkheid en billijkheid mee dat CIA een – gelet op de omstandigheden van het geval: redelijke – rente over dit bedrag aan Heredium (vgl. HR 15 april 1994, NJ 1994, 628) vergoedt. Het hof bepaalt het percentage van de door CIA aldus verschuldigde rente op de helft van het percentage van de wettelijke handelsrente.

(...)

HR:

De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 21 september 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA9610, NJ 2009/50 ([A/B]), onder meer – met verwijzing naar art. 6:83, aanhef en onder c, BW - geoordeeld dat een achteraf geheel of ten dele ongegrond gebleken beroep op een opschortingsrecht meebrengt dat degene die dit beroep deed, terstond als schuldenaar zonder ingebrekestelling in verzuim kwam te verkeren.

In het onderhavige geval heeft de koper CIA zich tegenover de verkoper Heredium beroepen op een opschortingsrecht in verband met de vordering die een derde, de Belastingdienst, stelde op haar – CIA - te hebben in verband met de tussen partijen gesloten koop en levering van het aandelenpakket in Heredium Magnum.

In een zodanig geval brengt het enkele feit dat de door de derde ingeroepen vordering achteraf ongegrond is gebleken, in de verhouding tussen partijen niet zonder meer mee dat degene die de voldoening van zijn tegenprestatie in verband met die door een derde gestelde vordering geheel of gedeeltelijk heeft opgeschort, geacht moet worden terstond als schuldenaar zonder ingebrekestelling in verzuim te verkeren.

Het oordeel dat een partij bij een overeenkomst als schuldenaar in verzuim verkeert, impliceert immers dat zij - toerekenbaar - tekortschiet, dat wil zeggen dat haar handelen (of nalaten) in enig opzicht ten achter bleef bij hetgeen de overeenkomst in de gegeven omstandigheden van haar vergde (vgl. Parl. Gesch. Boek 6 p. 258). Het antwoord op de vraag wát de overeenkomst in de gegeven omstandigheden van de schuldenaar vergde - en dus ook of hij tegenover zijn contractuele wederpartij tekortschoot door de voldoening van zijn prestatie voorshands geheel of ten dele op te schorten – kan slechts worden gegeven door uitleg van die overeenkomst met inachtneming van alle op dat moment relevante omstandigheden van het geval.

Tot die omstandigheden behoren in een geval als het onderhavige met name de vraag voor wiens risico het optreden van de derde komt, mede gelet op de deugdelijkheid van de onderbouwing van de door de derde ingeroepen vordering en eventuele bijzondere contractuele bepalingen.

Het hof heeft onbestreden in cassatie - geoordeeld dat de kosten die CIA heeft gemaakt om de fiscale naheffingsaanslag te laten vernietigen, voor rekening komen van Heredium, omdat zij de materieel belanghebbende erbij was dat de naheffingsaanslag en de beschikking inzake heffingsrente en boete vernietigd zouden worden. Hierin ligt als oordeel van het hof besloten dat de oplegging van deze fiscale naheffingsaanslag in de verhouding tussen partijen voor risico kwam van Heredium.

Het hof heeft geoordeeld dat in dit geval de fiscale naheffingsaanslag - die opeisbaar en invorderbaar was en een niet meer weg te denken realiteit vormde – een voldoende onderbouwde vordering was die de opschorting rechtvaardigde van de verplichtingen van CIA de overeengekomen 2e Betaling en de Finale Betaling aan Heredium te voldoen. De omstandigheid dat achteraf kwam vast te staan dat de naheffingsaanslag ten onrechte was opgelegd, bracht daarin geen wijziging, aldus nog steeds het hof.

In de formulering van het hiervoor weergegeven arrest [A/B] houdt het hiervoor zakelijk weergegeven oordeel van het hof in dat het beroep van CIA op een opschortingsrecht niet achteraf geheel of ten dele ongegrond is gebleken, ook al is de beschikking waarbij de naheffingsaanslag is opgelegd, uiteindelijk door de rechter vernietigd.

Dit oordeel van het hof geeft geen blijk van een onjuiste rechtsopvatting en is niet onvoldoende gemotiveerd.

Op zichzelf terecht voeren de onderdelen 1a en 1d aan dat de vernietiging van de naheffingsaanslag terugwerkende kracht had, zodat – achteraf bezien - deze aanslag in de verhouding tussen de Belastingdienst en CIA nimmer de daarmee beoogde rechtsgevolgen heeft gehad. Maar in de verhouding tussen partijen bij de koopovereenkomst - CIA en Heredium - was en bleef deze naheffingsaanslag in de periode dat zij nog niet (onherroepelijk) was vernietigd, mede bepalend voor hetgeen die overeenkomst in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van CIA vergde.

Ingevolge art. 12.1, aanhef en onder (b), van de koopovereenkomst was Heredium immers in de verhouding tussen partijen de materieel belanghebbende bij het door CIA tegen de naheffingsaanslag gevoerde verweer omdat de genoemde bepaling meebracht dat Heredium in relatie tot CIA het risico droeg van het slagen of falen van dit verweer. De opschorting was dus – ook achteraf bezien, met inachtneming van de vernietiging van de naheffingsaanslag – in de relatie tussen partijen gerechtvaardigd, zodat CIA door die opschorting niet tegenover Heredium tekortschoot.

HR 9 december 2016, ECLI:NL:HR:2016:2821: Verkoop
bedrijfspannd met huurgarantie door verkoper. Geldt
huurgarantiebeding ook bij doorverkoop van het vastgoed?

Over de uitleg van het huurgarantiebeding heeft het hof
overwogen:

“2.6.2 (...) In beginsel duurt de huurgarantie vanaf de datum van
levering (3 april 2007) totdat een huurder zal zijn gevonden en
deze huur gaat betalen (1 februari 2011).

Bij die bepaling is kennelijk geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat Flexabram het bedrijfsverzamelgebouw kort na de levering zou doorverkopen, zoals ook volgt uit artikel 6 sub d van de koopovereenkomst waarin als verklaring van Flexabram is opgenomen dat zij voornemens is het bedrijfsverzamelgebouw te gebruiken als belegging. De gebruikelijke betekenis van die laatste term is dat de desbetreffende onroerende zaak voor langere tijd in portefeuille wordt gehouden teneinde de opbrengsten daarvan te genieten en om daar mogelijk op den duur een vermogensvoordeel mee te behalen.

Dat dit daadwerkelijk Flexabrams bedoeling was volgt ook uit haar opmerking dat haar dit is overkomen (hof: de verkoop aan [A]), dat er geen enkele intentie was om door te verkopen en dat zij het bedrijfsverzamelgebouw had aangekocht als belegging voor zichzelf. Dit zo zijnde ligt het voor de hand dat partijen geen rekening hebben gehouden met een doorverkoop vóórdát de garanties waren uitgewerkt en dat, indien zij dat wel hadden gedaan, de gegeven garanties zouden eindigen op het moment van de doorverkoop, omdat op dat moment de positie van Flexabram een geheel andere was geworden.

Deze uitleg leidt ertoe dat de door Iprem gegeven garanties eindigden op 28 juni 2007, de datum van overdracht van Flexabram aan [A] . Flexabram heeft geen feiten gesteld die, indien bewezen, tot een andere uitleg kunnen leiden dan het hof hiervoor heeft aanvaard. (...)"

4.1.1 Onderdeel 1 klaagt terecht dat het hof met zijn hiervoor weergegeven oordeel de bij de uitleg van een overeenkomst als de onderhavige toe te passen Haviltex-maatstaf heeft miskend. In het bijzonder heeft het hof eraan voorbijgezien dat het bij de uitleg niet gaat om de vraag wat partijen (naar het oordeel van het hof) zouden zijn overeengekomen indien zij (wel) rekening hadden gehouden met doorverkoop van het gebouw, maar om de vraag welke zin partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de uit te leggen bepaling mochten toekennen in het geval dat het gebouw werd doorverkocht, en wat zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (vgl. HR 5 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8101, NJ 2013/214 (Lundiform/Mexx)).

4.1.2 Voorts klagen de onderdelen 2.2 en 5 terecht dat het hof zijn oordeel dat het huurgarantiebeding eindigde op de datum van overdracht van het gebouw aan [A] , in het licht van de door Flexabram aangevoerde stellingen onvoldoende heeft gemotiveerd. In het bijzonder verdiende dat oordeel nadere motivering in het licht van de stellingen van Flexabram:

- dat de door Flexabram betaalde koopprijs van het gebouw was gebaseerd op de door Iprem opgegeven en gegarandeerde huurwaarde;

-
- dat Flexabram op haar beurt bij de verkoop aan [A] een vergelijkbare huurgarantie heeft afgegeven;
 - dat de omstandigheid dat de door Flexabram afgegeven huurgarantie een lager bedrag betrof dan de door Iprem afgegeven huurgarantie, zich heeft vertaald in een lagere koopprijs voor zover het de leegstaande ruimte van het gebouw betreft;

- dat de omstandigheid dat het Iprem niet mogelijk was een huurder aan te dragen die het door haar gegarandeerde huurbedrag wilde voldoen, tot het ondernemersrisico van Iprem behoort, en dat zij voor dit risico is betaald door de op die huurgarantie gebaseerde en door Flexabram betaalde koopprijs;
- dat ook als Flexabram wel van aanvang af de bedoeling zou hebben gehad het gebouw snel door te verkopen, het voor haar van belang was dat het gebouw verhuurd was dan wel dat voor de leegstaande ruimte een huurgarantie was afgegeven.

HR 6 januari 2017, ECLI:NL:HR:2017:19: Uitleg ‘pauzeregeling’.
Vaststellingsovereenkomst en dwingend recht (art. 7:902 BW).
Betekenis vaststellingsovereenkomst tussen werkgever en oud-
werknemers voor vordering van cao-partners tot naleving van cao
en betaling van boete (art. 15 Wet cao, art. 3 lid 4 Wet AVV)

De chauffeurs hebben ieder een vaststellingsovereenkomst met Blue Taxi gesloten. In elk van de vaststellingsovereenkomsten is onder meer het volgende opgenomen:

“(...) IN AANMERKING NEMENDE

dat [chauffeur] van [ingangsdatum] tot [einddatum] krachtens een arbeidsovereenkomst als taxichauffeur in dienst is geweest van BLUE TAXI; (...)

dat [chauffeur] bekend is met het tussen BLUE TAXI en de Stichting Sociaal Fonds Taxi (SFT) gerezen verschil van mening over de toepassing van de pauzeregeling uit de CAO Taxivervoer bij/door BLUE TAXI, waardoor SFT zich op het standpunt stelt dat er door een onjuiste toepassing van de pauzeregeling te weinig salaris aan de taxichauffeurs zou zijn betaald;

dat juistheid van het standpunt van SFT zou betekenen dat [chauffeur] ingevolge de CAO Taxivervoer nog een vordering uit hoofde van (achterstallig) salaris c.a. zou kunnen claimen vanwege onjuiste toepassing van de pauzeregeling;

dat het verschil van mening tussen BLUE TAXI en SFT dientengevolge (mede) tot gevolg heeft dat er thans tussen BLUE TAXI en [chauffeur] onzekerheid bestaat over de vraag of [chauffeur] jegens BLUE TAXI aanspraak kan maken op het bedrag aan salaris (en eventuele nevenvorderingen) waarop [chauffeur] nog recht zou hebben wanneer het standpunt van SFT zou worden gevolgd;

dat partijen hierover met elkaar te rade zijn gegaan en overeenstemming hebben bereikt over een regeling, waarbij zij zich thans middels de onderhavige overeenkomst willen binden aan een vaststelling van hetgeen tussen hen rechtens geldt, zulks ter beëindiging c.q. voorkoming van onzekerheid en geschil, en bestemd om ook te gelden voor zover zij van de tevoren bestaande rechtstoestand afwijkt;

Artikel 1 - Afstand van recht

[chauffeur] verklaart ten behoeve van BLUE TAXI welbewust en uitdrukkelijk afstand te doen van de eventuele (loon)vordering waarop hij ingevolge de CAO Taxivervoer over het verleden aanspraak zou kunnen maken jegens BLUE TAXI vanwege (eventuele) onjuiste toepassing van de pauzeregeling door BLUE TAXI.

Artikel 2 - Finale kwijting

Partijen verlenen elkaar met betrekking tot de periode voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst finale kwijting ter zake van de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de arbeidsovereenkomst en de CAO Taxivervoer.

Artikel 3 - Karakter overeenkomst

Partijen zijn zich ervan bewust dat deze overeenkomst een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek is, en dat dientengevolge de artikelen 7:900 tot en met 7:906 van het Burgerlijk Wetboek hierop van toepassing zijn.

Partijen doen afstand van het recht om deze overeenkomst te ontbinden, te vernietigen, een beroep op de nietigheid ervan te doen, of anderszins te trachten de gelding ervan tussen hen beiden te betwisten.

(...)"

SFT vordert Blue Taxi te veroordelen tot naleving van de CAO Taxivervoer. De kantonrechter heeft de vorderingen afgewezen.

Het hof heeft de vorderingen toegewezen. Het heeft daartoe overwogen

- dat de hiervoor in 3.1 onder (xi) vermelde vaststellingsovereenkomsten nietig zijn, omdat zij niet strekken tot beëindiging van een reeds bestaand geschil tussen Blue Taxi en haar chauffeurs, maar juist ter voorkoming daarvan, en dat zij in elk geval geen effect sorteren jegens SFT (rov. 4.2);

3.3.1 Onderdeel 1.1 klaagt dat het hof in rov. 4.2 heeft miskend dat art. 7:902 BW zich niet beperkt tot de vaststelling die ertoe strekt om uitsluitend een reeds bestaand geschil te beëindigen, maar dat deze wetsbepaling ook ziet op gevallen waarin partijen een vaststellingsovereenkomst sluiten ter beëindiging van bestaande onzekerheid die tot een geschil kan uitgroeien. ...

3.3.2 In cassatie dient tot uitgangspunt dat de hiervoor in 3.1 onder (xi) genoemde overeenkomsten zijn aan te merken als vaststellingsovereenkomsten. Een vaststellingsovereenkomst is blijkens art. 7:900 BW een overeenkomst waarbij partijen zich, ter voorkoming of beëindiging van onzekerheid of geschil omtrent hetgeen rechtens tussen hen geldt, jegens elkaar binden aan een vaststelling daarvan. Art. 7:902 BW bepaalt dat een vaststelling ter beëindiging van onzekerheid of geschil op vermogensrechtelijk gebied ook geldig is als zij in strijd mocht blijken met dwingend recht, tenzij zij (de vaststelling) tevens naar inhoud of strekking in strijd komt met de goede zeden of de openbare orde.

Omtrent de gedachte achter art. 7:902 BW is in HR 21 april 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1711, NJ 1997/570 overwogen:

“Aan de voormelde regel ligt de gedachte ten grondslag dat, ook indien de onzekerheid of het geschil is terug te voeren op onzekerheid omtrent de uitleg van een regel van dwingend recht of omtrent het resultaat waartoe een door een zodanige regel beheerste verhouding van partijen in het gegeven geval leidt

(bijv. HR 5 april 1991, NJ 1992, 244, en 14 februari 1992, NJ 1992, 245), behoefte bestaat aan de mogelijkheid van een vaststellingsovereenkomst, waardoor een eventuele procedure tussen partijen kan worden voorkomen en waarbij — zolang men op vermogensrechtelijk gebied blijft — op de koop toe moet worden genomen dat, indien naderhand duidelijkheid omtrent die uitleg of dat resultaat wordt verkregen, aldus een geldige overeenkomst bestaat, die niettemin, naar resultaat, met dit dwingende recht strijdt.”

3.3.3 Zowel in de tekst van art. 7:902 BW als in die van art. 7:900 lid 1 BW als in de memorie van antwoord op de Invoeringswet Nieuw BW (Kamerstukken II, 1991-1992, 17 779, nr. 8, p. 16), aangehaald in de conclusie van de Advocaat-Generaal onder 3.9, worden onzekerheid en geschil telkens op een lijn gesteld. Er is dan ook geen grond het voorschrift van art. 7:902 BW te beperken tot het geval van beëindiging van een geschil en daaronder niet mede te begrijpen het geval van beëindiging van onzekerheid in meer algemene zin.

De wetgever heeft met art. 7:902 BW slechts beoogd de mogelijkheid te aanvaarden van een vaststelling die in haar resultaat in strijd komt met dwingend recht, indien zij strekt tot beëindiging van een bestaande onzekerheid of van een bestaand geschil, maar niet indien zij strekt tot voorkoming van een (toekomstige) onzekerheid of van een (toekomstig) geschil.

Het tegendeel kan ook niet worden afgeleid uit HR 9 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:39, NJ 2015/156. Daarin is weliswaar overwogen (rov. 3.5) dat art. 7:902 BW inhoudt “dat de vaststelling alleen dan in strijd mag komen met dwingend recht indien deze strekt ter beëindiging van een – reeds bestaand – geschil (en dus niet strekt ter voorkoming daarvan)”, maar in die zaak was het hof juist ervan uitgegaan dat de vaststelling strekte ter voorkoming (en dus niet ter beëindiging) van een onzekerheid of geschil. De strekking van de bedoelde overweging is niet de beëindiging van een bestaande onzekerheid van de werking van het artikel uit te zonderen.

3.3.4 Ter bestrijding van de (ook door het hof in rov. 4.2 genoemde) mogelijkheid dat partijen met het aangaan van een vaststellingsovereenkomst beogen af te doen aan de werking van dwingend recht, en zij aldus het dwingende karakter daarvan op ontoelaatbare wijze willen ondermijnen, is aan het slot van art. 7:902 BW bepaald dat een vaststelling niet geldig is indien deze naar inhoud of strekking in strijd komt met de goede zeden of de openbare orde. Een vaststellingsovereenkomst zelf kan voorts, bijvoorbeeld als partijen daarmee een oogmerk hadden als hiervoor geschetst, aan nietigheid lijden ingevolge art. 3:40 BW.

HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR: 2017:315: Uitleg van brief waarin beroep wordt gedaan op ontbindende voorwaarde (financieringsvoorbehoud).

(i) Tussen Bolwerk als verkoper en een zustermaatschappij van Parkking als koper is op 1 februari 2010 een 'koop-/turnkey overeenkomst' tot stand gekomen met betrekking tot een (appartementrecht houdende een) parkeergarage in Gouda.

Bij de overeenkomst heeft Lirema zich garant gesteld voor de nakoming van alle verplichtingen van de koper. Parking is door contractsoverneming in de positie getreden van de koper.

(ii) De overeenkomst houdt onder meer het volgende in:

“13.2 Oplevering-Koper (...) zal naar verwachting, op 15 december 2011, doch uiterlijk op 15 maart 2012 plaatsvinden, doch in ieder geval zodra het Parkeerdeel in redelijkheid voor ingebruikneming als parkeergarage gereed is. (...)”

21.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 23.1 wordt de Overeenkomst aangegaan onder de, bij vervulling ontbindende voorwaarde dat Koper er niet in slaagt om uiterlijk drie maanden voor de beoogde datum van oplevering, derhalve vóór 15 september 2011, een passende financiering tot 70% van de koopsom voor de afname van Parkeerdeel te verkrijgen.

Koper informeert Verkoper hieromtrent uiterlijk 4 maanden voor 15 december 2011, derhalve uiterlijk op 15 augustus 2011, waarna zowel Koper als Verkoper zich op de ontbindende voorwaarde mogen beroepen tot uiterlijk 15 september 2011. In het geval Koper stelt geen passende financiering (tot 70% van de koopsom) te kunnen krijgen dient zij dat te staven met brieven van twee te goeder naam en faam bekend staande bankinstellingen, waaruit zulks blijkt.

In het geval Koper niet ontbindt, zal Koper aan Verkoper een verklaring van een financier overleggen, die in Nederland gevestigd is en die onder toezicht van de Nederlandse Bank staat, waaruit blijkt dat deze financier op de Datum van Oplevering bereid is een bedrag tot 70% van de koopsom aan Verkoper te betalen.

21.3 In het geval Koper niet overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.1 de Overeenkomst heeft ontbonden en Koper het Appartementsrecht Parkeergarage niet op de Transportdatum van Verkoper afneemt, verbeurt Koper aan Verkoper een direct opeisbare niet voor matiging vatbare boete van € 520.000,-- (vijfhonderdtwintigduizend Euro).

Bolwerk heeft gevorderd dat Parking c.s. hoofdelijk worden veroordeeld tot betaling van de contractuele boete van € 520.000,--
Na het faillissement van Bolwerk heeft de curator de procedure overgenomen. De rechtbank heeft de vordering toegewezen.

Het hof heeft de vonnissen van de rechtbank bekrachtigd. Voor zover in cassatie van belang heeft het hof daartoe als volgt overwogen:

“3.6.2. In het onderhavige geval is sprake van een overeenkomst tussen zakelijke partijen (Parkking c.s. en Bolwerk), die voor zover bekend ten tijde van de litigieuze correspondentie niet door juridisch deskundige raadslieden werden bijgestaan, met betrekking tot een zuiver commerciële transactie over een onroerende zaak. Als uitgangspunt heeft daarom te gelden dat beslissend gewicht [dient] te worden toegekend aan de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van de woorden van de brief van Parkking c.s. van 14 september 2011, gelezen in het licht van de overige, voor de uitleg relevante bepalingen van de overeenkomst.

3.6.6. (...) Het hof is van oordeel dat uit de hiervoor genoemde omstandigheden voortvloeit dat de brief van 14 september 2011 van Parkking c.s. niet tot rechtsgevolg heeft gehad dat Parkking c.s. daarmee een rechtsgeldig beroep hebben gedaan op de ontbindende voorwaarde, ook niet na verloop van enige termijn.
(...)

3.3.2 Tussen partijen is in geschil of Parkking c.s. zich met de aan Bolwerk gerichte brief van 14 september 2011 hebben beroepen op de in art. 21.1 van de overeenkomst vervatte ontbindende voorwaarde (het financieringsvoorbehoud). De vraag hoe deze brief moet worden uitgelegd, dient te worden beantwoord aan de hand van de wilsvertrouwensleer, zoals neergelegd in de art. 3:33 en 3:35 BW.

Daarbij zijn alle omstandigheden van het geval van belang en komt geen beslissend gewicht toe aan de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van de in de brief gebruikte bewoordingen, ook niet als uitgangspunt.

Het onderdeel klaagt derhalve terecht dat het hof is uitgegaan van een onjuiste rechtsopvatting.

3.4.1 Onderdeel 1.2 is gericht tegen het oordeel van het hof in rov. 3.8.2 dat uit niets blijkt dat Bolwerk in het najaar van 2011 haar formele contractuele positie als verkoper ten opzichte van Parkking als koper heeft willen opgeven. Het onderdeel klaagt dat dit oordeel onbegrijpelijk is in het licht van de stellingen van Parkking c.s. omtrent de besprekingen die partijen na 14 september 2011 hebben gevoerd en het gegeven dat zij samen een professionele verkoopprospectus hebben laten opstellen, hetgeen erop duidt dat partijen in de bespreking van 24 november 2011 uitvoering hebben gegeven aan art. 21.2 van de overeenkomst.

3.4.2 Deze klacht slaagt eveneens.

Op de in het onderdeel genoemde vindplaatsen in de memorie van grieven hebben Parkking c.s. aangevoerd (i) dat het voor 15 oktober 2011 aan partijen duidelijk was dat de financiering van 70% van de koopsom niet rond zou komen, en dat de enige optie was dat een belegger bereid zou worden gevonden om de parkeergarage te kopen, waarbij Parkking huurder zou worden;

(ii) dat de bespreking op 24 november 2011 als onderwerp had hoe partijen het project zo spoedig mogelijk bij een belegger konden onderbrengen, en dat Parkking c.s. tijdens die bespreking duidelijk te kennen hebben gegeven dat zij de parkeergarage niet konden kopen; en (iii) dat tijdens de bespreking op 24 november 2011 aan de orde is geweest dat een professionele verkoopprospectus zou worden opgesteld waarmee potentiële beleggers zouden kunnen worden aangetrokken.

In het licht van deze stellingen is het oordeel van het hof dat uit niets blijkt dat Bolwerk in het najaar van 2011 haar formele contractuele positie als verkoper ten opzichte van Parkking als koper heeft willen opgeven, onvoldoende gemotiveerd.

HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405: Gemengde overeenkomst (art. 6:215 BW): duurovereenkomst tot verzorgen van catering bij besloten bijeenkomsten in kasteel, gecombineerd met recht van gebruik van ruimten voor een publieksrestaurant. Heeft restauranthouder na beëindiging kasteelcatering recht op huurbescherming?

3.3.2 Art. 6:215 BW bepaalt dat wanneer een overeenkomst aan de omschrijving van twee of meer door de wet geregelde bijzondere soorten van overeenkomsten voldoet,

de voor elk van die soorten gegeven bepalingen naast elkaar op de overeenkomst van toepassing zijn, behoudens (1) voor zover deze bepalingen niet wel verenigbaar zijn of (2) de strekking daarvan in verband met de aard van de overeenkomst zich tegen toepassing verzet. Art. 6:215 BW ziet op het geval dat een 'gemengde overeenkomst' niet in twee of meer van elkaar onafhankelijke overeenkomsten kan worden gesplitst (vgl. Parl. Gesch. Boek 6, p. 871, voetnoot 2).

Voor zover bepalingen, geldend voor de onderscheiden soorten overeenkomsten, niet met elkaar te verenigen zijn, dient door uitleg van de gemengde overeenkomst te worden beoordeeld welke bepaling (bepalingen) in het concrete geval dient (dienen) te prevaleren. In voorkomend geval kan dit ertoe leiden dat bepalingen van dwingend recht buiten toepassing moeten worden gelaten (T.M., Parl. Gesch. Boek 6, p. 871).

Ook bij de wijziging van het huurrecht is onder ogen gezien dat sprake kan zijn van een gemengde overeenkomst die mede elementen van huur bevat waarvoor dwingendrechtelijke regels gelden (Kamerstukken II 1997-1998, 26 089, nr. 3, p. 8):

“Tenslotte kan worden gewezen op de belangrijke bepaling van artikel 6:215 betreffende de gemengde overeenkomst. (...).

Deze bepaling komt neer op de zg. cumulatie- of combinatieleer. Uitgangspunt is dat een overeenkomst zeer wel onder de omschrijving van twee verschillende benoemde overeenkomsten kan vallen. De bepalingen van beide soorten van overeenkomsten zijn dan cumulatief van toepassing, behoudens een van bepaling tot bepaling te beoordelen onverenigbaarheid of zich tegen toepasselijkheid verzettende strekking. De regel is vooral van belang voor regels van dwingend recht, dat aldus zoveel mogelijk tot gelding komt.

3.3.5 Gelet op het voorgaande heeft het hof, na te hebben vastgesteld dat de overeenkomst mede voldoet aan de omschrijving van de overeenkomst van huur en verhuur (van bedrijfsruimte), terecht (1) onderzocht of de rechtsverhouding tussen partijen kan worden gesplitst in twee afzonderlijke overeenkomsten.

Het hof heeft, na ontkennende beantwoording van die vraag en bij het (2) uitgangspunt dat de regels omtrent opzegging van een huurovereenkomst enerzijds, en die geldend voor de opzegging van een overeenkomst van opdracht anderzijds, onverenigbaar zijn, geoordeeld dat het verlenen van cateringdiensten in dit geval zodanig centraal staat en overheerst dat de regels voor opzegging van de overeenkomst van opdracht dienen te worden toegepast. Dit oordeel geeft geen blijk van een onjuiste rechtsopvatting en is toereikend gemotiveerd.

4. Uitleg van goederenrechtelijke overeenkomsten

Definitie van goederenrechtelijke overeenkomsten

Een goederenrechtelijke overeenkomst is (a) een twee- of meezijdige, op een rechtstitel berustende rechtshandeling waarbij partijen (bij de levering de vervreemder en verkrijger) (b) hetzij zonder meer, hetzij in combinatie met een formaliteit die ook buiten de actieve medewerking van de niet-belanghebbende partij kan worden vervuld, (c) een goed overdragen dan wel een goederenrechtelijk recht doen ontstaan dan wel teniet doen gaan (anders dan de obligatoire overeenkomst, die slechts verplicht tot overdracht van een goed dan wel de realisatie of tenietdoening van een goederenrechtelijk recht).

- Voorbeelden:
 - Notariële akte van levering van een registergoed, of vestiging van een beperkt recht daarop (artikel 3:89 BW).
 - Cessieakte vordering op naam (artikel 3:94 BW)

Verschillende uitlegnormen bij goederenrechtelijke overeenkomsten

- Bij notariële akten in geval van registergoederen: bij de uitleg van de goederenrechtelijke overeenkomst die besloten ligt in een notariële akte waarbij een onroerende zaak wordt geleverd, of daarop een beperkt recht wordt gevestigd, komt het aan op de in de notariële akte van levering tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling, die moet worden afgeleid uit de in deze akte opgenomen, naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte uit te leggen omschrijving van de over te dragen onroerende zaak. → zie Hoge Raad 8 december 2000, *NJ* 2001/350
- Bij goederenrechtelijke overeenkomsten die niet-registergoederen betreffen: de Haviltax maatstaf. → zie Hoge Raad 16 mei 2003, *NJ* 2004/183 (uitleg cessieakte)

Uitleg bij notariële akte die betrekking hebben op registergoederen

- Hoge Raad 8 december 2000, *NJ* 2001/350: Nog beperktere uitleg dan bij toepassing van de CAO-norm: ook op zichzelf objectief kenbare omstandigheden blijven buiten beschouwing voor zover er in de akte niet naar wordt verwezen.
- Ratio achter deze uitlegnorm: de derden werking van hetgeen in de registers wordt ingeschreven, voor welke inschrijving de transportakte de basis vormt. Derden moeten op die inschrijving kunnen vertrouwen, en daarbij past geen uitleg naar subjectieve maatstaven, gebaseerd op een uit de leveringsakte niet af te leiden partijbedoeling.

“Gedifferentieerde” uitleg bij notariële akten

- Differentiatie op in ieder geval twee manieren:
 - 1) Differentiëren tussen uitleg goederenrechtelijke rechtsverhouding en verbintenissenrechtelijke rechtsverhouding.

- Hoge Raad 22 oktober 2010, NJ 2011/111: *“het hof heeft evenwel miskent dat het verweer van Kamsteeg aanleiding gaf tevens te onderzoeken of de inhoud van het gevestigde opstalrecht (zoals op grond van de vestigingsakte vastgesteld aan de hand van voormelde objectieve uitleg maatstaf) afweek van hetgeen partijen met betrekking tot (de duur van) het opstalrecht waren overeengekomen in de aan vestigingsakte ten grondslag liggende obligatoire overeenkomst. Indien zulks het geval is, heeft Kamsteeg daarin immers een aanspraak bedongen op vestiging te haren behoeve van een recht van opstal dat*

geldt voor de overeengekomen duur. Die aanspraak zal weliswaar geen verandering brengen in de duur van het opstalrecht dat bij akte van 21 december 1995 is gevestigd, maar in een onderlinge verhouding zou de overeenkomst wel in de weg kunnen staan aan (toewijzing van) daarmee strijdige vorderingen van Lisser.”

2) Differentiëring na gelang de inhoud en strekking van de bepaling in een notariële akte.

HR 8 juli 2016, ECLI:NL:HR:2016:1511: Geschil over afgesproken rente in hypotheekakte (Antillen-zaak).

In de hypotheekakte van 2 april 2009, waarin [verzoekster] “de schuldenaar” wordt genoemd, de vennootschap “de onderzetter” en [verweerder] c.s. “de schuldeisers”, wordt, voor zover thans van belang, het volgende vermeld:

“De schuldenaar verklaarde wegens op heden ter leen ontvangen gelden wel en wettig schuldig te zijn aan de schuldeisers de som van ZESHONDERD EN TACHTIGDUIZEND EENHONDERD EN ZEVENTIG GULDEN (f. 680.170,--) ten aanzien van welke schuld partijen zijn overeengekomen als volgt:

1. De schuldenaar is verplicht het verschuldigde bedrag terug te betalen in twee renteloze termijnen van vijf en dertigduizend gulden (f. 35.000,--) elk, vervallende op een mei tweeduizend negen en een juni tweeduizend negen en vervolgens zes en dertig (36) achtereenvolgende maandelijkse termijnen van ieder twintigduizend gulden (f. 20.000,--) voor het eerst op een juli tweeduizend negen, totaliserend zevenhonderd en twintigduizend gulden (f. 720.000,--). Vervroegde aflossing is niet mogelijk.

[verzoekster] vordert (in conventie) veroordeling van [verweerder] c.s. tot betaling van NAF 93.303,-- (in hoofdsom). Volgens [verzoekster] heeft zij een vordering op [verweerder] c.s. ter hoogte van dit bedrag, gelet op de door haar gedane aflossingen, de veilingopbrengst en de kosten van de veiling. Zij stelt zich daarbij op het standpunt dat het in art. 1 van de hypotheekakte genoemde bedrag van NAF 720.000,-- inclusief rente is.

[verweerder] c.s. hebben de vordering in conventie bestreden. Volgens [verweerder] c.s. is over het bedrag van NAF 720.000,-- rente verschuldigd. [verweerder] c.s. hebben voorts een vordering in reconventie ingesteld.

Het hof heeft in rov. 3.4:

“3.4 Het gaat in deze zaak om de uitleg van een notariële akte ter vestiging van een beperkt recht. Bij de uitleg van een zodanige akte komt het aan op de partijbedoeling voor zover die in de akte tot uitdrukking is gebracht. Deze bedoeling moet worden afgeleid uit de in deze akte gebezigde bewoordingen, uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte (o.a. HR 19 april 2013, NJ 2013/240).”

Het hof heeft vervolgens overwogen dat, gelet op de in art. 1 van de hypotheekakte gebezigde bewoordingen rente verschuldigd is over de 36 in die akte genoemde termijnen (rov. 3.5). Het heeft voorts overwogen dat het standpunt van [verzoekster] dat het bedrag van NAF 720.000,-- inclusief rente is, zou betekenen dat [verweerder] c.s. uiteindelijk slechts de koopsom betaald zouden krijgen, zonder rente, ook al betaalt [verzoekster] in termijnen. Een dergelijke partijbedoeling ligt volgens het hof niet voor de hand en kan niet afgeleid worden uit de in de hypotheekakte gebezigde bewoordingen.

Een geobjectieeerde uitleg van art. 1 in samenhang met art. 2, waarin de verschuldigdheid van 6% rente is vastgelegd, leidt tot de conclusie dat – afgezien van de twee renteloze termijnen van NAF 35.000,-- elk – rente verschuldigd is over het geleende bedrag.

Gelet op de door [verzoekster] gedane aflossingen, de veilingopbrengst en de kosten van de aangehouden veiling, het hof tot het oordeel gekomen dat [verzoekster] geen vordering heeft op [verweerder] c.s.

Het hof heeft voor de toe te passen maatstaf aansluiting gezocht bij HR 19 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ2904, NJ 2013/240. In dat arrest heeft de Hoge Raad overwogen dat het bij de uitleg van een notariële akte waarbij een erfdienstbaarheid is vastgelegd, aankomt op de partijbedoeling voor zover die in de notariële akte tot uitdrukking is gebracht, en dat deze bedoeling moet worden afgeleid uit de in de akte gebezigde bewoordingen, uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte.

Volgens vaste rechtspraak geldt deze maatstaf voor de uitleg van notariële akten die strekken tot levering van registergoederen en de vestiging van beperkte rechten daarop. De ratio van deze objectieve uitlegmaatstaf is gelegen in het voor registergoederen geldende stelsel van publiciteit. Derden moeten kunnen afgaan op hetgeen in een – in de openbare registers ingeschreven – akte is vermeld ter zake van de overdracht van een registergoed of van de vestiging van een beperkt recht op een registergoed.

In het onderhavige geval ziet het geschil van partijen niet op hetgeen in de hypotheekakte is vermeld ter zake van de vestiging van het hypotheekrecht, maar op de vraag of partijen zijn overeengekomen dat het in de hypotheekakte genoemde bedrag van NAF 720.000,-- inclusief rente is dan wel exclusief rente. Het gaat hier derhalve om de uitleg van een contractuele renteclausule die alleen een rol speelt in de verhouding tussen de oorspronkelijke contractspartijen.

Bij de beantwoording van de vraag wat de inhoud is van de op dit punt door partijen gemaakte obligatoire afspraken komt het aan 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 (de Haviltex-maatstaf).

5. De 'hypothetische partijbedoeling' vs. aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid

De hypothetische partijbedoeling doet **niet** ter zake

- Hypothetische partijbedoeling: bij uitlegkwesties draait het volgens de Hoge Raad niet om de vraag wat partijen zouden zijn overeengekomen indien zij een bepaalde situatie voor ogen zouden hebben gehad, maar om de vraag wat partijen bij het voorliggende contract daadwerkelijk zijn overeengekomen.
- Hoge Raad 9 december 2016, ECL:NL:HR:2016:2821

Hoge Raad 9 december 2016

- Uitleg huurgarantiebeding
- Oordeel hof: *In beginsel duurt de huurgarantie vanaf de datum van levering tot het moment dat een huurder zal zijn gevonden en deze huur gaat betalen. Bij deze bepaling is kennelijk geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat Flexabram het bedrijfsverzamelgebouw kort na de levering zou doorverkopen. Uit de overeenkomst volgt dat Flexabram het bedrijfsverzamelgebouw als belegging wilde gebruiken. Partijen hebben (dus) geen rekening gehouden met een doorverkoop vóórdát de garanties waren uitgewerkt.*

Het ligt voor de hand dat, indien zij dat wél hadden gedaan, de gegeven garanties zouden eindigen op het moment van de doorverkoop, omdat op dat moment de positie van Flexabram een geheel andere was geworden. Deze uitleg leidt ertoe dat de door Iprem gegeven garanties eindigden op de datum van overdracht van Flexabram van het bedrijfsverzamelgebouw aan de derde koper.

- Oordeel Hoge Raad:

Met zijn oordeel heeft het hof de toe te passen Haviltex maatstaf miskent. In het bijzonder heeft het hof er aan voorbij gezien dat het bij de uitleg niet gaat om de vraag wat partijen (naar het oordeel van het hof) zouden zijn overeengekomen indien zij (wel) rekening hadden gehouden met doorverkoop van het gebouw, maar om de vraag in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de uit te leggen bepaling mochten toekennen in het geval dat het gebouw werd doorverkocht, en wat zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.

Aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid.

- Geen hypothetische partijbedoeling, betekent leemte in het contract.
- Een leemte in een contract kan worden opgevuld aan de hand van de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid.
- Artikel 6:248 lid 1 BW: “Een overeenkomst heeft niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die welke, naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien.”

- Via de route van uitleg -> objectieve uitleg:
- Uitkomst via de route van de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid. Er is een leemte in het contract. Op grond van artikel 6:248 lid 1 BW moet de overeenkomst aangevuld worden met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid.