

Over het (uitleg)verschil tussen een zakelijke brief en een commerciële overeenkomst

Bb 2017/33

De vraag hoe een 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 (HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:315).

1. Inleiding en juridisch kader

1.1 Inleiding

Soms wijst de Hoge Raad een arrest waarvan de uitkomst volkomen logisch is, maar de overwegingen en de 'onderliggende' jurisprudentie het geheugen doen opruisen en daarom het bespreken waard is. De onderhavige uitspraak is precies zo'n uitspraak. De Hoge Raad geeft hier in niet mis te verstane bewoordingen aan op welke wijze een brief 'uitgelegd' dient te worden. Een duidelijk en logisch arrest dat niet 'gehavilt' hoeft te worden. In deze bijdrage kom ik tot een bespreking van dit arrest waarbij ik allereerst (kort) zal stilstaan bij een aantal van de, met betrekking tot dit arrest, relevante 'uitlegmethodes', waarna ik vervolg met de feiten en de overwegingen. Ik sluit af met een conclusie.

1.2 Verschillende soorten 'uitlegmethodes'

In het algemeen geldt dat de betekenis van woorden contextueel is bepaald: woorden betekenen immers niet (altijd) voor iedereen hetzelfde. In de praktijk bestaat regelmatig onduidelijkheid over de vraag 'hoe' bepalingen in brieven of in overeenkomsten uitgelegd moeten worden. Contractspartijen kunnen het natuurlijk met elkaar eens zijn over de bedoeling die zij aan bepaalde woorden of aan bepalingen hebben toegekend, maar het wordt pas interessant als contractspartijen het niet met elkaar eens zijn en de rechter zich aan de uitleg moet gaan wagen. Daarbij dient, tot in de kern teruggebracht, een onderscheid gemaakt te worden tussen de uitleg van wilsverklaringen en de uitleg van schriftelijke overeenkomsten.

1.2.1 Uitleg wilsverklaringen

De uitleg van wilsverklaringen, bijvoorbeeld een rechtshandeling geformuleerd als een passage in een brief, dient plaats te vinden aan de hand van de 'wilsvertrouwensleer' zoals neergelegd in de art. 3:33 en 3:35 BW. Het eerst genoemde artikel bepaalt dat een rechtshandeling een op een rechtsgevolg gerichte wil vereist die zich door een verklaring heeft geopenbaard. De 'wil' moet dus uit een 'verklaring' blijken. Uit het laatst genoemde artikel volgt dat het bij de uitleg van

wilsverklaringen aankomt op hetgeen de ontvanger van de wilsverklaring redelijkerwijs aan de verklaring heeft mogen hechten en op hetgeen hij of zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs heeft mogen verwachten. Daarvoor zijn alle omstandigheden van het geval van belang.

1.2.2 Uitleg schriftelijke overeenkomsten

De uitleg van schriftelijke overeenkomsten, tot stand gekomen na aanbod en aanvaarding, vindt daarentegen plaats aan de hand van de bekende Haviltex-maatstaf. Ingevolge deze vaste jurisprudentie van de Hoge Raad gaat het bij de uitleg van schriftelijke overeenkomsten niet alleen om een zuivere taalkundige uitleg van de overeenkomst (ook wel de objectieve uitleg genoemd), maar komt het in het bijzonder aan op meer subjectieve uitlegelementen, te weten:

"(...) 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 tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht."

Opgemerkt dient daarbij te worden dat onder omstandigheden wel de taalkundige uitleg kan worden gevolgd, waarbij meer gewicht toekomt aan de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van bepaalde woorden (en minder aan de bedoelingen). Denk hierbij aan de uitleg van een commerciële overeenkomst gesloten tussen professionele partijen die (uitgebreid) hebben onderhandeld en ter zake ook juridische bijstand hebben genoten. Voor een volledig overzicht van de recente rechtspraak over het leerstuk van uitleg van commerciële overeenkomsten verwijs ik naar de recente bijdrage van mr. G.J. Boeve in dit blad.

2. De feiten

De relevante feiten in deze kwestie zijn de navolgende. De partijen zijn Ontwikkelingsmaatschappij Bolwerk B.V. (hierna: de verkoper) en Parking Ontwikkeling B.V. (hierna: de koper). Tussen partijen is een koopovereenkomst (hierna: de overeenkomst) tot stand gekomen met betrekking tot een parkeergarage in Gouda. Een belangrijk onderdeel van de overeenkomst betreft een ontbindende voorwaarde in de vorm van een financieringsvoorbehoud (art. 21.1 van de overeenkomst). Kort gezegd had de koper tot uiterlijk 15 september 2011 de tijd om een passende financiering te regelen en kon de koper ook uiterlijk tot deze datum een beroep doen op de ontbindende voorwaarde. In het geval de koper zich zou willen beroepen op de ontbindende voorwaarde, dan diende de koper dat te staven met brieven van twee 'te goeder naam en faam' bekend staande bankinstel-

¹ Daniel Burgers is advocaat bij Legal8 te Houten.

lingen, waaruit blijkt dat een passende financiering niet is verkregen. Een laatste – overigens niet onbelangrijk – punt uit de overeenkomst is dat in het geval de koper de overeenkomst niet tijdig zou hebben ontbonden en de garage ook niet zou afnemen, de koper een boete van € 520.000 aan de verkoper verschuldigd is.

Bij brief van 14 september 2011 (hierna: de brief) heeft de koper aan de verkoper medegedeeld dat zij van twee banken afwijzingen betreffende de financiering heeft ontvangen. Deze twee afwijzingen zijn door de koper als bijlage aan de brief gehecht. Hiernaast heeft de koper aangegeven dat zij nog bezig is met een derde bank en dat zij – kort gezegd – meer tijd nodig heeft. De koper heeft dan ook een verzoek aan de verkoper gedaan om de ‘deadline’ van 15 september 2011 met een maand te verlengen. Tenslotte heeft de koper in de brief het volgende opgemerkt:

“Mocht ons voorstel U niet conveniëren dan maakt Parking middels dit schrijven gebruik van de mogelijkheid om de overeenkomst conform het bepaalde in artikel 21.1 te ontbinden mede door overlegging van twee brieven van Nederlandse bankinstellingen waaruit blijkt dat men geen interesse heeft of mogelijkheden ziet om parkeergarage Bolwerk te financieren”.

De verkoper heeft vervolgens aangegeven dat zij bereid is om de deadline met een maand te verlengen. Vervolgens is de deadline nog tweemaal verlengd, uiteindelijk tot 25 november 2011. In de tussentijd is de koper gaan onderhandelen met een derde bank waarvan de verkoper op de hoogte was. De koper heeft de laatste deadline vervolgens (ongebruikt) laten verstrijken. De verkoper heeft enige tijd hierna, bij brief van 8 december 2011, aan de koper medegedeeld dat aangezien de koper deze termijn heeft laten verstrijken en zij dus geen beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarde (het financieringsvoorbehoud), de verkoper erop vertrouwt dat de financiering tijdig wordt rondgemaakt en de overeenkomst aldus wordt nagekomen. De koper heeft de financiering echter niet rond gekregen, waarna de verkoper aanspraak heeft gemaakt op de hiervoor genoemde boete van € 520.000.

3. Gerechtshof 's-Hertogenbosch

In rechte gaat het om de vraag hoe de hiervoor vermelde bepaling uit de brief (van 14 september 2011) van de koper aan de verkoper uitgelegd dient te worden. Het hof overweegt als volgt:

“In het onderhavige geval is sprake van een overeenkomst tussen zakelijke partijen (Parking 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 Parking c.s. van 14 september 2011, gelezen in het licht van de overige, voor de uitleg relevante bepalingen van de overeenkomst” (r.o. 3.6.2).

Het hof neemt bij de uitleg van de brief van de koper aldus tot uitgangspunt dat beslissend gewicht dient toe te komen aan de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van de bewoordingen zoals gebruikt in deze brief. Met toepassing van deze uitlegmethode komt het hof tot de conclusie dat de brief *niet* tot rechtsgevolg heeft gehad dat de koper daarmee een rechtsgeldig beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarde, ook niet na verloop van enige termijn. Het hof is namelijk van oordeel dat de bedoeling van de koper niet anders kan worden begrepen dan dat de koper op 14 september 2011 eerst *subsidiar* een beroep op de ontbindende voorwaarde wilde doen, namelijk alleen wanneer de verkoper aan de koper geen tijd wilde geven om verder te onderhandelen. De koper heeft tegen dit arrest beroep in cassatie ingesteld.

4. Hoge Raad

In cassatie gaat het met name om de beantwoording van de vraag of het hof blijkt heeft gegeven van een onjuiste rechtsopvatting door de taalkundige uitlegmethode toe te passen op de uitleg van de bewoordingen in de brief. De Hoge Raad overweegt dat:

“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” (r.o. 3.3.2).

Het oordeel van het hof houdt in cassatie geen stand. Het hof heeft simpelweg een verkeerde uitlegmethode (namelijk: die welke toepassing vindt bij de uitleg van commerciële contracten) toegepast bij de beoordeling van de bewoordingen in de brief. Het hof had niet alleen naar de taalkundige betekenis moeten kijken, maar naar alle omstandigheden van het geval.

5. Analyse

De Hoge Raad is helder: de uitleg van wilsverklaringen dient, ik wil bijna zeggen: natuurlijk, plaats te vinden aan de hand van de wilsvertrouwensleer. De koper heeft in de brief een beroep gedaan op de ontbindende voorwaarde, welke brief (en beroep) als een wilsverklaring dient te worden aangemerkt. En zoals hiervoor onder randnummer 1.2 is aangegeven, komt het bij de uitleg van een wilsverklaring aan op de zin die de verkoper, als ontvanger van de brief, redelijkerwijs aan de brief heeft mogen hechten en op hetgeen de verkoper in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze heeft mogen verwachten. Hierbij zijn *alle* omstandigheden

van het geval van belang en *niet* de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van de gebruikte woorden (als beslissende ‘factor’). Deze overweging van de Hoge Raad is niet alleen erg duidelijk, maar ook de enige juiste.

Dát het hof de verkeerde uitlegmethode heeft toegepast, is wel duidelijk. Het betrof in dit arrest namelijk een enkele brief en niet een schriftelijke overeenkomst die was bedoeld als een nauwkeurige vastlegging van een tussen de verkoper en de koper na onderhandelingen bereikte overeenstemming. Het hof had de brief derhalve moeten toetsen aan de wilsvertrouwensleer. Nu het hof dat niet heeft gedaan, heeft hij ten onrechte een beperking aangebracht in de in aanmerking te nemen omstandigheden. Het hof had namelijk *alle* omstandigheden van het geval in aanmerking moeten nemen en geen beslissende betekenis dienen toe te kennen aan de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis. Waaróm het hof de verkeerde uitlegmethode heeft toegepast, wordt na het lezen van het onderhavige arrest niet volledig duidelijk. Mijns inziens kan het hof één van de volgende opties ten grondslag hebben gelegd aan zijn arrest. Aangezien de door het hof gebruikte formulering bijna woordelijk overeenstemt met het overwogene in het veelbesproken arrest van 19 januari 2007 (*HR Meyer Europe/Pontmeyer*), uit welk arrest kon worden afgeleid dat bij commerciële overeenkomsten de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis als uitgangspunt dient te gelden, kan ik mij – in navolging van A-G mr. W.L. Valk in zijn conclusie bij het onderhavige arrest – niet aan de indruk onttrekken dat het hof de ‘uitlegmaatstaf’ uit dit arrest heeft toegepast op de uitleg van de brief. Deze toepassing is echter niet juist: weliswaar is de ontbindende voorwaarde in een overeenkomst opgenomen, welke overeenkomst tussen twee professionele partijen is gesloten, maar de ontbindende voorwaarde is in de brief ingeroepen – een wilsverklaring – en de brief is geen (uit onderhandelde) overeenkomst.

zijn gekomen. Maar nu zelfs met het gebruik van duidelijke woorden en bepalingen de context belangrijk blijft, is kennis van de verschillende uitlegmethodes in het contractenrecht onmisbaar.

6. Conclusie

Deze uitspraak is op zichzelf bezien niet vernieuwend. Dat het hof de verkeerde uitlegmethode op de brief heeft toegepast is evident. De uitspraak fungeert in ieder geval wel als een goede ‘reminder’ dat afhankelijk van de rechtshandeling, verschillende uitlegmethodes toegepast dienen te worden.

Om onduidelijkheden tussen contractspartijen én ‘uitlegproblemen’ zoveel mogelijk te voorkomen, dienen contractspartijen het gebruik van duidelijke bewoordingen als uitgangspunt te nemen. De koper had zichzelf – mogelijkkerwijs – veel (proces)ellende kunnen besparen, door in de brief in duidelijke bewoordingen op te nemen dat het beroep op de ontbindende voorwaarde ook als ingeroepen gold als de verkoper de koper wél uitstel zou verlenen om verder te onderhandelen en de koper vervolgens alsnog geen financiering zou krijgen. Mijns inziens zou de rechter dan eerder tot de conclusie (kunnen) komen dat de ontbindende voorwaarde in de brief is ingeroepen en er van de kant van de koper niet nog een formeel beroep op deze voorwaarde nodig was. De koper zou dan minder snel in de ‘uitlegsfeer’ terecht