

Voorlopig oordeel overeenkomstig taalkundige uitleg overeenkomst

Bb 2020/8

De rechter die een overeenkomst moet uitleggen kan daarbij tot het voorlopige oordeel komen dat een daarin voorkomende bepaling moet worden uitgelegd overeenkomstig de taalkundige betekenis daarvan. Voor het mogen geven van een dergelijk voorlopig oordeel is niet vereist dat partijen over de tekst van de bepaling hebben onderhandeld of bij de onderhandelingen zijn bijgestaan door (juridisch) deskundigen. Evenmin is vereist dat de overeenkomst is gesloten tussen professionele partijen of dat de aard van de transactie of de omvang en gedetailleerdheid van de overeenkomst aanleiding geeft tot zodanig voorlopig oordeel. Het is aan de rechter om te beoordelen welk gewicht daarbij moet worden gehecht aan het al dan niet aanwezig zijn van deze omstandigheden (ECLI:NL:HR:2019:1940).

1. Inleiding

Het onderhavige arrest is relevant op het gebied van uitleg van schriftelijke, commerciële overeenkomsten. In rechte verschillen partijen nogal eens van mening over de betekenis van contractbepalingen. Dat kan tal van oorzaken hebben: men heeft bijvoorbeeld onvoldoende stilgestaan bij het opstellen van contracten of afspraken die bij het maken ervan helder leken, blijken later (nadat de relatie verzuurd is) minder helder te zijn. Grosso modo vallen in het contractenrecht twee uitlegmaatstaven te onderscheiden: de Haviltex-norm en de Cao-norm. Met name de Haviltex-norm is in het contractenrecht zozeer een begrip geworden dat in het juridisch taalgebruik 'haviltexen' in het spraakgebruik een zelfstandig werkwoord is geworden. In het onderhavige arrest gaat het om de uitleg van een koopovereenkomst en meer in het bijzonder om een verschil van mening over een garantiebepaling. In het vervolg kom ik tot een bespreking van het arrest waarbij ik eerst zal stilstaan bij het relevante juridisch kader, waarna ik vervolg met de feiten, de overwegingen en een juridische analyse. Ik sluit af met een conclusie.

2. Juridisch kader

2.1 Verschillende uitlegmaatstaven

Zoals in de inleiding al kort is benoemd, kunnen partijen van mening verschillen over de betekenis van contractbepalingen. Komen partijen niet uit hun meningsverschil, dan zal het in rechte aankomen op contractuitleg. Hoewel een grote hoeveelheid 'soorten' overeenkomsten zich voor uitleg leent, beperk ik mij in deze bijdrage tot de reikwijdte van het onderhavige arrest en daarmee tot de uitleg van commerciële overeenkomsten. Om het arrest in de juiste context te kunnen plaatsen, zal eerst een uitstap worden

gemaakt naar het onderscheid tussen de (hier) relevante uitlegmaatstaven die in de loop van de tijd zijn ontwikkeld: de Haviltex-norm en de CAO-norm.

De Haviltex-norm (uit het beroemde Haviltex-arrest (HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635)) bepaalt dat niet enkel gekeken moet worden naar de taalkundige betekenis van de tekst, maar ook naar wat partijen over en weer hebben verklaard en naar wat zij redelijkerwijs uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben mogen afleiden. Het draait volgens ons hoogste rechtscollege om de gerechtvaardigde verwachtingen die partijen op grond van de omstandigheden van het geval over en weer mochten hebben. Afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval kan meer gewicht worden toegekend aan de taalkundige betekenis van de bewoordingen van een contractbepaling. Ook al stamt deze norm uit het begin van de jaren '80 van de vorige eeuw, het heeft nog niets van zijn werking verloren. De Haviltex-norm is met name goed bruikbaar indien partijen over de door hen te sluiten overeenkomst hebben onderhandeld. Dan kan de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepalingen mochten toekennen, en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten, veelal wel worden vastgesteld. In de praktijk komt het echter voor dat contracten niet (of niet volledig) in onderhandeling tot stand komen, maar door de ene partij aan de andere worden opgelegd (bijvoorbeeld algemene voorwaarden). Ook komt het voor dat een overeenkomst tussen twee partijen, de rechtspositie van derden beïnvloedt.

Met name om contracten met een uitstraling naar derden (die dus niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de overeenkomst) te kunnen uitleggen, is tegenover de Haviltex-norm de Cao-norm ontwikkeld. Bij toepassing van de Cao-norm zijn de bewoordingen van de bepalingen, gelezen in het licht van de hele tekst, in beginsel van doorslaggevende betekenis. Uitleg met de Cao-norm vindt plaats op basis van de naar objectieve maatstaven kenbare bedoelingen van partijen. De Cao-norm is in de eerste plaats van toepassing op Cao's (collectieve arbeidsovereenkomsten), maar de Hoge Raad heeft het toepassingsbereik mettertijd uitgebreid naar andere rechtsfiguren zoals een sociaal plan, een trustakte bij een obligatielening, een pensioenreglement in de verhouding tussen pensioenfonds en werknemer en bepaalde notariële akten (onder meer: HR 8 december 2000, NJ 2001/350 (Eelder Woningbouw/Van Kammer c.s.)). Van groot belang is dat de Hoge Raad in het arrest DSM/Fox (HR 20 februari 2004, NJ 2005/493) overwoog dat tussen de Haviltex-norm 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

¹ Daniel Burgers is advocaat bij Legal8 te Houten.

en billijkheid meebrengen. Om met annotator Du Perron te spreken, behelst het arrest DMS/Fox een 'meta-regel' of een 'grondnorm' die aldus moet worden begrepen dat, alvorens kan worden besloten welke uitlegmaatstaf (Haviltex, Caonorm of een tussenliggende variant) in een concreet geval moet worden toegepast, eerst aan de hand van de redelijkheid en billijkheid een normatieve waardering van de omstandigheden van het geval in relatie tot het contract dient plaats te vinden. De Haviltex-norm en de Cao-norm zijn uitwerkingen van deze meta-regel.

2.2 HR Lundiform/Mexx

In het belangrijke arrest Lundiform/Mexx (HR 5 april 2013, NJ 2013, 214) heeft de Hoge Raad duidelijk gemaakt dat de keuze van een rechter om een zwaar gewicht toe te kennen aan de taalkundige betekenis van de in een contract gebruikte bewoordingen weliswaar op zijn plaats kan zijn, met name in gevallen waarin duidelijk blijkt dat partijen een grote mate van zorg hebben besteed aan de tekst van het contract, maar dat ook in die gevallen steeds de mogelijkheid bestaat dat buiten de tekst gelegen omstandigheden van het geval met zich brengen dat aan de bepalingen van het contract niettemin een andere dan de taalkundige betekenis moet worden gegeven. De Hoge Raad overwoog:

“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.”

Het arrest Lundiform/Mexx is geen eendagsvlieg gebleken: de Hoge Raad heeft ook in nadien gewezen arresten duidelijk gemaakt dat het (ook) in commerciële contractrelaties aankomt op de redelijke verwachtingen van partijen over en weer.

2.3 De 'voorshands taalkundige'-uitleg

De Haviltex-norm laat toe dat een rechter voorshands (behoudens tegenbewijs) groot gewicht toekent aan de meest voor de hand liggende taalkundige uitleg.² In de rechtspraak van de Hoge Raad wordt aanvaard dat indien sprake is van een commercieel contract, gesloten tussen professionele partijen waarbij de strekking van de schriftelijke overeenkomst is dat partijen hun rechtsverhouding nauwkeurig hebben willen vastleggen, de rechter de vrijheid heeft voorshands groot gewicht toe te kennen aan de gebruikelijke betekenis van de tekst van de overeenkomst. Deze voorshands taalkundige-uitleg stelt de rechter in staat om zonder een inhoudelijke beoordeling van de standpunten van partijen, te komen tot een voorlopig oordeel over de uitleg van de overeenkomst. De partij die een andere uitleg van de overeenkomst verdedigt, zal voldoende moeten stellen om tot tegenbewijs te worden toegelaten. Stelt die partij

voldoende, dan is de rechter gehouden die partij in de gelegenheid te stellen dit tegenbewijs te leveren.

Een voorshands taalkundige uitleg, waarbij een contract wordt uitgelegd op basis van de tekst, kan afhankelijk van de feiten en omstandigheden van een concrete situatie, in beeld komen. Uit de rechtspraak van de Hoge Raad volgt dat dit met name kan indien sprake is van een commercieel contract tussen professionele partijen, partijen zich hebben laten bijstaan door (juridisch) deskundigen en verder bijvoorbeeld als het contract een 'entire agreement'-clausule³ bevat. Hoewel deze factoren een indicatie voor een voorshands taalkundige-uitleg zijn, vormen zij geen garantie: dat twee commerciële partijen zich hebben laten bijstaan door juridisch deskundigen, betekent niet automatisch dat partijen veel zorg aan de tekst van de overeenkomst hebben besteed en dat daarmee het contract tekstueel moet worden uitgelegd. In het onderhavige arrest geeft de Hoge Raad een relevant oordeel over deze voorshands taalkundige-uitleg. Ik vervolg met de feiten en de rechtsoverwegingen.

3. De feiten, de rechtbank en het hof

3.1 De feiten

De relevante feiten in deze kwestie zijn de navolgende. De procespartijen zijn Monumentenmaatschappij Valerbosch B.V. (hierna: Valerbosch) en een professioneel vastgoedondernemer (hierna: verweerder). Valerbosch heeft in 2011 een monumentaal pand in Amsterdam (hierna: het pand) te koop aangeboden en heeft haar belangen laten behartigen door een makelaar (hierna: de makelaar). Verweerder heeft, vergezeld door anderen, in mei 2011 het pand een aantal keer bezichtigd. Tijdens deze bezichtigingen was de makelaar telkens namens Valerbosch aanwezig. Tijdens de bezichtigingen is onder andere gesproken over de staat van het pand. Partijen hebben vervolgens overeenstemming bereikt over een koopprijs van € 3.500.000,-. Hierna heeft de notaris van verweerder aan partijen een conceptkoopakte toegestuurd. Onderdeel van deze koopakte zijn garantieverklaringen van Valerbosch en meer specifiek een garantiebepaling waaruit volgt dat het pand opnieuw met palen was onderheid. Partijen hebben de datum van deze onderheiding echter opengelaten:

“verkoper garandeert dat het verkochte opnieuw is onderheid met palen op: * ____ (datum invullen).”

De makelaar heeft vervolgens “p.m.” op de stippelijijn ingevuld en de koopovereenkomst namens Valerbosch ondertekend. Ook verweerder heeft de koopovereenkomst ondertekend. In de periode hierna hebben partijen met name over deze garantie overleg met elkaar gehad en heeft verweerder met instemming van Valerbosch een funderingsonderzoek laten verrichten. Uit dit onderzoek volgt onder andere dat de fundering van het pand waarschijnlijk van de oorspronkelijke oprichting in 1672 dateert en dat de fundering derhalve circa 340 jaar oud is. De kosten van algeheel funde-

² Onder meer P.S. Bakker, 'Uitleg van overeenkomsten sinds Lundiform/Mexx, ORP 2017/5, p. 21 en 30 en R.P.J.L. Tjittes, *Commercieel contractenrecht. Deel één*, Den Haag: Bju 2018, p. 288.

³ Ook wel het 'vierhoekenbeding' genoemd.

ringsherstel zijn begroot op € 259.421,01 inclusief btw. Met andere woorden is verweerder na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebleken dat het pand *niet opnieuw* is onderheid met palen.

3.2 De rechtbank en het hof

In geding vordert verweerder, voor zover van belang, schadevergoeding van Valerbosch. Verweerder stelt dat het geleverde niet aan de overeenkomst beantwoordt (in de zin van art. 7:17 BW) omdat het pand niet opnieuw met palen blijkt te zijn onderheid. Valerbosch is daarmee haar garantie in de koopovereenkomst niet nagekomen. Verweerder is van mening dat dit niet alleen uit de tekst van de overeenkomst volgt, maar eveneens uit mededelingen van de makelaar (die meermaals verklaard zou hebben dat onder het pand nieuwe heipalen waren geslagen). Valerbosch stelt daarentegen dat de makelaar niets bekend was over de staat van de fundering en de heipalen. Valerbosch betwist derhalve deze stelling van verweerder. De kern van het geschil betreft de vraag of Valerbosch aan verweerder heeft gegarandeerd dat het pand opnieuw onderheid is.

De rechtbank en het hof hebben deze vraag, al 'haviltexend', bevestigend beantwoord. De rechtbank oordeelt dat Valerbosch heeft gegarandeerd dat het pand opnieuw met palen was onderheid en dat zij deze garantie heeft geschonden. De rechtbank baseerde haar oordeel op de tekst van de overeenkomst en op de ontwikkelingen van na de bezichtigingen (waaronder verklaringen van de makelaar). Volgens de rechtbank was hetgeen is besproken tijdens de bezichtigingen echter niet relevant. Met betrekking tot dit laatste punt, heeft het hof ingegrepen: in het kader van een Haviltex-uitleg is hetgeen tijdens de bezichtigingen is verklaard wel degelijk relevant. Aan een beoordeling daarvan kwam het hof in eerste instantie niet toe, omdat het hof op grond van een voorshands taalkundige-uitleg bewezen heeft geacht dat Valerbosch een garantie had gegeven. Het hof heeft Valerbosch vervolgens in de gelegenheid gesteld tegenbewijs te leveren en in dat kader aandacht te vragen voor hetgeen tijdens de bezichtigingen is gesteld. Uiteindelijk is Valerbosch niet in het tegenbewijs geslaagd met non-conformiteit tot gevolg. Valerbosch bestrijdt het oordeel van het hof dat bij de uitleg van een overeenkomst gesloten tussen twee professionele partijen groot gewicht toekomt aan de taalkundige betekenis van de gekozen bewoordingen waarna het hof is overgegaan tot een voorshands taalkundige-uitleg. Valerbosch is het aldus met het hof oneens en gaat in cassatie.

4. De Hoge Raad

In cassatie klaagt Valerbosch dat het hof ten onrechte uitsluitend op basis de tekst van de koopovereenkomst een voorshands oordeel heeft gegeven over de uitleg van de garantiebepaling. Het hof miskent volgens Valerbosch dat voor een dergelijk oordeel niet reeds plaats is als een overeenkomst is gesloten tussen twee professionele partijen. Volgens Valerbosch is daarvoor ook vereist dat (i) partijen over de overeenkomst (intensief) hebben onderhandeld en/

of dat (ii) partijen bij de onderhandelingen zijn bijgestaan door ter zake kundige (juridische) personen en/of dat (iii) de aard van de transactie en/of de omvang en gedetailleerdheid van het contract hiertoe aanleiding geeft/geven. Deze klacht van Valerbosch slaagt niet:

“De rechter die een overeenkomst moet uitleggen kan daarbij tot het voorlopige oordeel komen dat een daarin voorkomende bepaling moet worden uitgelegd overeenkomstig de taalkundige betekenis daarvan. Anders dan het onderdeel aanvoert, is voor het mogen geven van een zodanig voorlopig oordeel niet vereist dat partijen over de tekst van de bepaling hebben onderhandeld of bij de onderhandelingen zijn bijgestaan door (juridisch) deskundigen. Evenmin is vereist dat de overeenkomst is gesloten tussen professionele partijen of dat de aard van de transactie of de omvang en gedetailleerdheid van de overeenkomst aanleiding geven tot zodanig voorlopig oordeel. Het is aan de rechter om te beoordelen welk gewicht daarbij moet worden gehecht aan het al dan niet aanwezig zijn van deze omstandigheden, met gelet op eventuele overige, op dat moment gebleken omstandigheden van het geval. (r.o. 3.2.3).”

5. Analyse

De Hoge Raad oordeelt dat de rechter een voorlopig oordeel kan geven overeenkomstig de taalkundige betekenis van de betreffende contractbepaling en dat daarvoor niet is vereist dat partijen over die bepaling hebben onderhandeld of zijn bijgestaan door juridisch deskundigen. Ook is niet vereist dat de overeenkomst is gesloten tussen professionele partijen. De rechter is evenmin gehouden om de voorshands taalkundige-uitleg toe te passen, maar deze techniek is wel onderdeel van de 'gereedschapskist' van de rechter: de rechter *kan* deze uitleg toepassen. Het is daarbij aan de rechter om te beoordelen welk gewicht moet worden gehecht aan de omstandigheden van het geval. Het arrest is een bevestiging van de jurisprudentie van de Hoge Raad.

Indien de rechter de voorshands taalkundige uitleg toepast, neemt hij 'binnen' de Haviltex-norm een voorlopige uitleg aan op basis van de tekst van de overeenkomst. Deze uitleg komt in beeld als partijen zodanige zorg aan de tekst en bewoordingen van het contract hebben besteed, dat ervan uit kan worden gegaan dat de tekst van het contract de bedoeling van partijen nauwkeurig weergeeft. Factoren zoals dat partijen deskundige bijstand hebben gehad, dat zij hebben onderhandeld en dat het professionele partijen betreft, zijn weliswaar relevante factoren maar betekenen niet automatisch dat partijen veel zorg aan de tekst van het contract hebben besteed. Om tot de voorshands taalkundige-uitleg te komen, dient de strekking van het contract te zijn om de bedoeling van partijen daarin nauwkeurig vast te leggen. Ook Tjittes en Valk onderschrijven dit standpunt. Zo stelt Tjittes dat de enkele hoedanigheid van professionele partij (met deskundige juridische bijstand) niet voldoende

is om te komen tot een voorshandse uitleg⁴ en benadrukt Valk dat voordat groot gewicht mag worden toegekend aan de taalkundige betekenis, vastgesteld moet worden dat het doel en de strekking van de overeenkomst een nauwkeurige vastlegging van de tussen partijen bereikte overeenstemming is.⁵

Bij de uitleg van commerciële contracten tussen professionele partijen is (nog) steeds de Haviltex-maatstaf leidend. Niet uitgesloten is dat de rechter daarbij gebruik maakt van de voorshands taalkundige uitleg en daarmee de tekstuele uitleg als uitgangspunt neemt. Daarbij wordt opgemerkt dat de rechter alleen dient toe te komen aan een voorshands taalkundige-uitleg, als de tekst van de overeenkomst de bedoelingen van partijen voldoende nauwkeurig weergeeft en dat de rechter deze keuze voldoende dient te motiveren. In deze kwestie heeft Valerbosch in de koopovereenkomst (specifiek artikel 9 met als kop “garantieverklaringen”) met zoveel woorden en duidelijk gegarandeerd dat het pand opnieuw is onderheid. Het enige wat ontbreekt is de betreffende datum. De duidelijke bewoordingen van de bewuste bepaling, is voor het hof voldoende aanleiding geweest om tot een voorshands bewezenverklaring te komen dat Valerbosch heeft gegarandeerd dat het pand opnieuw was onderheid.

Het onderhavige arrest is voor de praktijk om meerdere redenen relevant. Allereerst bevestigt het arrest dat de Haviltex-maatstaf vandaag de dag nog steeds in volle glorie van toepassing is met betrekking tot commerciële contracten. Ten tweede is het arrest relevant omdat De Hoge Raad bevestigt dat de rechter tot een voorshands taalkundige uitleg van een overeenkomst *kan* komen: partijen dienen daar in een voornoemd geval rekening mee te houden. Tot slot is het arrest voor de praktijk relevant omdat het arrest benoemt dat het voor een zodanig voorlopig oordeel niet is vereist dat partijen over de bepaling hebben onderhandeld, zijn bijgestaan door juridisch deskundigen, professioneel zijn en/of de aard van de transactie en/of de omvang en gedetailleerdheid van het contract daartoe aanleiding geeft/geven. Als de tekst van het contract de bedoeling van partijen (voldoende nauwkeurig) weergeeft, dan kan de (voorshands) taalkundige uitleg door de rechter toegepast worden.

6. Conclusie

De conclusie die uit het onderhavige arrest getrokken kan worden, is dat een voorshands taalkundige uitleg, waarbij de rechter een voorlopig oordeel geeft op basis van de tekst van de overeenkomst, in beeld kan komen (met name) in situaties waarbij de tekst van de overeenkomst de bedoelingen van partijen nauwkeurig weergeeft. Daarmee is het pleit echter nog niet beslecht: de partij die voldoende stelt dat de tekst toch niet (precies genoeg) de bedoeling van partijen weergeeft, krijgt de gelegenheid dat te bewijzen. Daarbij kunnen alle omstandigheden van het geval van belang zijn.

4 R.P.J.L. Tjittes, *Commercieel contractenrecht. Deel één*, Den Haag: Bju 2018, p. 290 en 294.

5 Conclusie A-G Valk (ECLI:NL:PHR:2016:1334) voor HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:315. RvdW 2017/309 (*Parking/Alberts q.q.*).