

Uitleg, kan het eenvoudiger?

Willem van Tongeren¹

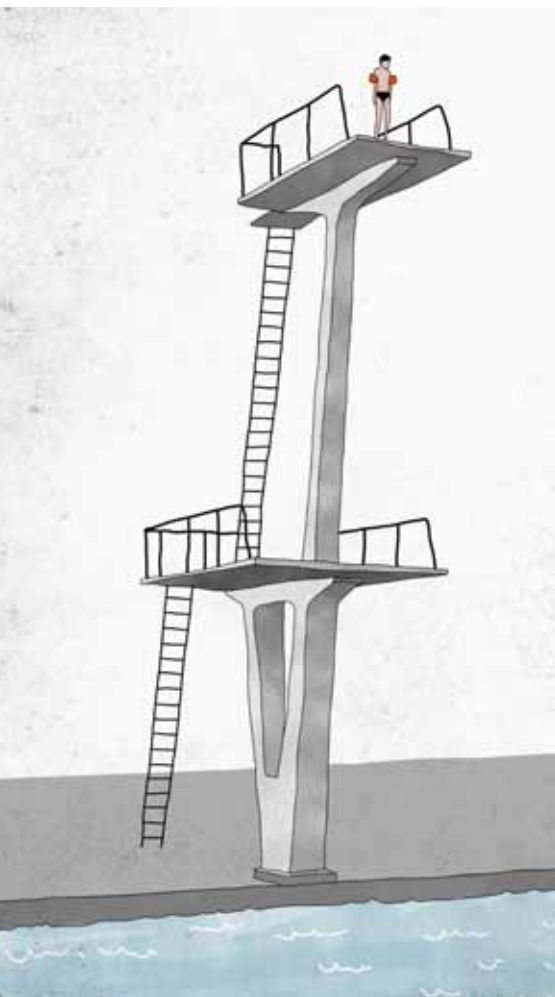
Mr. W.L. Valk schreef recentelijk, op basis van zijn uitgebreide kennis van literatuur en rechtspraak, een fraaie bijdrage in het *NJB* over uitleg van rechtshandelingen.² De ondertitel van zijn bijdrage luidt: Kan het eenvoudiger? Ja, het kan eenvoudiger, maar dat is een kwestie van keuze. De Hoge Raad heeft gekozen voor een heel gedifferentieerd stelsel, en daarmee is het uitlegkunde geworden. In 1981 is het begonnen met *Haviltex*.³ Het is tegenwoordig *Haviltex cum omnibus annexis*.⁴ In een recent arrest besliste de Hoge Raad dat de *gedragslijn* van een werkgever in het kader waarvan aan een werknemer gedurende een bepaalde tijd

een *niet* afgesproken bonus is betaald ook op een *Haviltex*-manier moet worden uitgelegd.⁵ Daarnaast is er nog de CAO-norm,⁶ met ook weer uitzonderingen, bijvoorbeeld als het gaat om een sociaal plan, want voor de uitleg van een bepaling uit een sociaal plan zal *Haviltex* weer gelden, als in het concrete geval het aantal bij dat sociaal plan betrokken derden beperkt is, zoals in de *FNV/Condor*-zaak.⁷ Verder is er nog de rechtspraak rondom de uitleg van notariële akten, in verband met het overdragen of vestigen van zakelijke rechten.⁸ Alle uitlegrechtspraak heeft als gemeenschappelijke grondslag dat bij de uitleg van een contract telkens van beslissende betekenis zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen. Ook de CAO-norm leidt niet tot een louter taalkundige uitleg.⁹

Wat mij verbaast, als je een tijdje bij *rechtspraak.nl* op uitlegzaken let, is én het grote aantal uitlegzaken én de ogenschijnlijke slordigheid bij het maken van afspraken, het niet goed of op nalatige wijze vastleggen er van, en het op slordige wijze er uitvoering aan geven. Ik weet wel dat je het achteraf altijd beter weet, maar toch is het de vraag of dat in de uitlegsfeer geen consequenties moet hebben. Een goed voorbeeld van zo'n ogenschijnlijke slordigheid, van één of beide partijen, is de *Flexabram/Iprem*-zaak, twee professionele onroerend goed partijen.¹⁰ Het ging in die zaak om de verkoop in 2007 van een bedrijfsverzamelgebouw met een waarde van nota bene ca. € 20.000.000. Flexabram kocht dat gebouw en bedong, omdat een klein gedeelte van het gebouw leegstond, en mogelijk onverhuurd zou blijven, een huurgarantie voor een periode van vijf jaar met daarbij dan een bepaalde (te betalen) huurprijs. Flexabram verkocht het gebouw én meteen door voor een hogere ver-

koopprijs én betaalde ook nog eens aan haar koper een lagere prijs voor de huurgarantie van vijf jaar. Erg lucratief voor Flexabram. Het is niet uit te leggen, om hier het woord uitleg(gen) te gebruiken, dat er in de *Iprem/Flexabram*-deal geen rekening is gehouden met of aandacht is gegeven aan het punt van een (snelle) doorverkoop, dat daarover niets is opgenomen in het contract tussen deze professionele partijen, zodat de conclusie onvermijdelijk lijkt dat aanvankelijk een (eventuele) doorverkoop totaal niet van belang werd gevonden. De Hoge Raad casseerde ten gunste van Flexabram.¹¹ Het (eventuele) vervolg van de zaak is mij onbekend.

Kan het eenvoudiger? Ik zou uitleg van rechtshandelingen op die manier eenvoudiger willen maken dat bij die uitleg (als uitlegfactor) (heel/veel) nadrukkelijk(er) worden betrokken de slordigheid in het contracteren, de voorzienbaarheid van het ontstaan van problemen, het gemak waarmee een uitlegkwestie voorkomen had kunnen worden, enz. Ik vind het helemaal niet vanzelfspreken dat *Iprem*, toen zij er blijkbaar achter kwam dat zij meer voor de leegstand moest betalen aan Flexabram dan Flexabram aan haar koper, de kans moe(s)t krijgen (óf grijpen) om van het niet-opnemen van een doorverkoopbepaling op het punt van de huurgarantie een uitlegzaak te maken, om op die manier achteraf, met al of niet achteraf bedachte argumenten, het maken van slordige afspraken nog recht te zetten. Hoe gemakkelijk had de *Iprem/Flexabram*-zaak niet voorkomen kunnen worden! Misschien hintte de Hoge Raad in de bekende *Meyer Europe/Pont Meyer* uitlegzaak uit 2007 ook op slordigheid bij het contracteren, toen hij overwoog dat over het onderwerp voor wier rekening de aanslag vennootschapsbelasting kwam geen aan *Pont Meyer* te verwijten onduidelijkheid kan heb-



ben bestaan.¹² Daarnaast zouden partijen zelf het eenvoudiger kunnen maken door op het gebied van uitleg het heft in eigen hand te nemen door afspraken te maken over hoe in een voorkomend geval een contract uit te leggen, bijvoorbeeld een *entire agreement* clause.¹³ Mr. Valk bepleit, ik denk terecht, als het gaat om het 'eenvoudiger' maken van uitleg, een inperking van de cao-norm tot enkel cao's en wat daarmee *ten volle* vergelijkbaar is. De keuze indertijd voor de cao-norm maakte in zekere zin uitleg al 'eenvoudiger' omdat dan het onderwerp van uitleg is beperkt tot uitleg van de cao-tekst zelf en de bijbehorende toelichting en dat (kortgezegd) voor derden niet-kenbare teksten niet bij de uitleg betrokken mogen worden. Kortom, het kan eenvoudiger, in ieder geval al door onvolkomenheden en (kennelijke) tekortkomingen in het contrac-

Ik zou uitleg van rechtshandelingen op die manier eenvoudiger willen maken dat bij die uitleg (heel/veel) nadrukkelijk(er) worden betrokken de slordigheid in het contracteren, de voorzienbaarheid van het ontstaan van problemen, het gemak waarmee een uitlegkwestie voorkomen had kunnen worden, enz.

teer-proces (veel) nadrukkelijker bij de uitleg te betrekken dan wel slordigheden en tekortkomingen van uitleg uit te sluiten of uitleg uit te sluiten in geval van dergelijke slordigheden en tekortkomingen, dit om

te bereiken dat een partij niet via een uitlegkwestie achteraf nog dingen (onverdiend) recht kan zetten. Er is bovendien een kans dat daardoor nauwgezetheid bij het contracteren wordt bevorderd. •

Auteur

1. Mr. W.J.M. van Tongeren is advocaat te Twello, info@advocaatvantongeren.nl.

Noten

- W.L.Valk, 'Verder denken over uitleg van rechtshandelingen. Kan het eenvoudiger?', *NJB* 2018/1360, afl. 27, p. 1950 e.v. Mr Valk is advocaat-generaal bij de Hoge Raad. De bijdrage in het *NJB* beslaat acht pagina's, de internetversie van de bijdrage van mr. Valk beslaat 33 pagina's (njb.nl).
- HR 13 maart 1981, *NJ* 1981/635 (*Haviltex*). In het *Haviltex*-arrest gaat het om een *schriftelijk* contract, maar de norm geldt ook voor een mondelinge overeenkomst.
- Zoals de geobjectieerde variant van de *Haviltex*-maatstaf, laatstelijk genoemd in HR 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:148, *LECC Vastgoed*. Daarnaast oordeelde Hof Amsterdam in zijn uitspraak van 3 mei 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:1708 dat de zogenoemde *Haviltex*-norm zowel een subjectieve als een objectieve component bevat. Bij de subjectieve component gaat het om de gemeenschappelijke subjectieve partijbedoeling, de objectieve component heeft betrekking op een meer taalkundige uitleg van de tekst van het beding in de context van het geschrift als geheel. In Hof Amsterdam 10 juli 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018: 2383 (*Martinair*), ging het om de

- vraag of bij de uitleg moest worden uitgegaan van een gefixeerde of dynamische benadering. Daarnaast maakt het ook weer verschil of het gaat om al of niet uitonderhandelde contracten tussen al of niet professionele commerciële partijen en of al of niet (juridisch) deskundigen bij de opstelling van een contract zijn betrokken.
- HR 22 juni 2018, ECLI:NL:HR:2018:976
 - Laatstelijk HR 4 mei 2018 ECLI:NL:HR:2018:678 (*FNV/Werkgeverspartijen*).
 - HR 25 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2687 (*FNV/Condor*).
 - Laatstelijk HR 8 juli 2016, ECLI:NL:HR:2016:1511, zij het dat die strenge regel weer niet geldt voor de uitleg van obligatoire afspraken in een dergelijke akte. Dan geldt gewoon weer *Haviltex*.
 - HR 20 februari 2002, ECLI:NL:HR:2004:AO1427 (*DSM/Fox*). Uitleg van een cao in de verhouding tussen de oorspronkelijk contracterende partijen moet wel geschieden aan de hand van de *Haviltex*-norm.
 - HR 9 december 2016, ECLI:NL:HR:2016:2821. De verkoop heeft overigens nog tot meer rechtszaken geleid tussen Iprem en Flexabram: Hof Amsterdam 16 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:121 waarin het ging over de mededelingsplicht versus onderzoeksplicht betreffende aanwezigheid van asbest en Hof Amsterdam 31 oktober 2017,

ECLI:NL:GHAMS:2017:4419 waarin het ging om uitleg van een door partijen overeengekomen vrijwaringsclausule.

- Hoe nauw en precies het allemaal luistert, blijkt uit de aanwijzing die de Hoge Raad het verwijzingshof meegaf: 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 de 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 het gebouw werd doorverkocht en wat zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten'.
- HR 19 januari 2007, ECLI:NL:HR:2007: AZ 3178.
- Opmerking verdient dat een 'entire agreement clause' een relevante omstandigheid kan zijn bij de uitleg van een overeenkomst waarvan deze clause deel uitmaakt (vergelijk HR 19 januari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ3178, *NJ* 2007/575). Welke betekenis aan een dergelijke clause toekomt, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval, waaronder de bewoordingen van de clause, de aard, de inhoud, de strekking en de mate van gedetailleerdheid van de overeenkomst waarvan de clause deel uitmaakt, en de wijze waarop de clause tijdens de onderhandelingen ter sprake is gekomen en onderdeel van de overeenkomst is geworden.