

Uitleg van een kettingbeding; contractsuitleg wordt een lappendeken

Bb 2018/40

De Hoge Raad zet in zijn arrest van 2 februari 2018 (ECLI:NL:HR:2018:148, Bungalowpark De Horn) uiteen welke maatstaf geldt voor de uitleg van kettingbedingen. Uit het arrest blijkt dat de uitlegmaatstaf verschilt naargelang degene ten opzichte van wie het kettingbeding wordt uitgelegd. Het arrest biedt hiermee enerzijds duidelijkheid over de uitleg van kettingbedingen, maar werkt anderzijds in de hand dat contractsuitleg een lappendeken wordt, vol met verschillende uitlegmaatstaven.

1. Inleiding

Een kettingbeding is een bepaling waarin een partij bedingt dat zijn wederpartij iets zal doen of juist niet doen en eenzelfde verplichting zal opleggen aan zijn opvolger. Een voorbeeld is het geval dat een koper van grond aan de verkoper toezegt de grond niet te zullen bebouwen en dezelfde verplichting telkens zal worden opgelegd aan opvolgende kopers bij eigendomsoverdracht van de grond, een en ander op straffe van een boete ten gunste van de oorspronkelijke verkoper. Een kettingbeding is daarmee een derdenbeding ten gunste van de eerste verkoper vanaf de tweede overdracht. Met name in vastgoedsferen wordt het kettingbeding regelmatig gebruikt.

Maar welke uitlegmaatstaf geldt voor een kettingbeding? Een kettingbeding is naar zijn aard immers geschikt om de rechten en verplichtingen van – om bij het voorbeeld te blijven – opvolgende kopers te beïnvloeden, die in de regel niet bekend zullen zijn met de bedoelingen van partijen die het kettingbeding ooit vorm gaven. Dat lijkt reden om van de ‘gewone’ Haviltex maatstaf af te wijken. Of niet? In een recent arrest van de Hoge Raad van 2 februari 2018 (ECLI:NL:HR:2018:148, *Bungalowpark De Horn*) ging het om de uitleg van een kettingbeding. Het betreffende kettingbeding stond in de leveringsaktes van bungalows en daarbij horende parkeerplaatsen. Uit het arrest blijkt dat de maatstaf voor de uitleg van een dergelijk beding verschilt naargelang degene ten opzichte van wie het beding wordt uitgelegd. Ik sluit de bespreking van dit arrest af met een korte kritische beschouwing van de verschillende uitlegmaatstaven.

2. Hoge Raad 2 februari 2018 (ECLI:NL:HR:2018:148) (*Bungalowpark De Horn*)

2.1 Achtergrond

Het ging in deze zaak om het volgende. Bungalowpark De Horn ligt in het lommerrijke plaatsje Dirksborn in Noord-Holland. Het park bestaat uit circa 340 huisjes,

sommige van hout, andere van steen. Het bungalowpark kent ook gemeenschappelijke delen, zoals een receptie, de wegen en een vijver. De eigenaren van de huisjes betalen jaarlijks een parkbijdrage voor de administratie, het onderhoud en de renovatie van deze gemeenschappelijke delen. De parkbijdrage is geregeld in een aantal bepalingen in de leveringsakte van de aankoop van de huisjes. In die regeling staat ook een bepaling die de eigenaren van de huisjes ertoe verplicht om, op straffe van een dwangsom, dezelfde bepalingen overeen te komen met de volgende eigenaar wanneer zij hun huisje verkopen. Hierin schuilt het kettingbeding. Eisers in cassatie (‘de Eigenaren’) hebben in 1997 een huisje gekocht. Het kettingbeding met de te betalen parkbijdrage is opgenomen in de leveringsakte. De Eigenaren willen op enig moment meer ruimte om hun auto te parkeren. Zij kopen daarom in 2003 een parkeerplaats in het bungalowpark van de toenmalige beheerder, De Horn B.V. (‘De Horn BV’). In de leveringsakte van de parkeerplaats staat opnieuw een kettingbeding met een verplichting tot betaling van een parkbijdrage. Later verkoopt De Horn BV de gemeenschappelijke delen van het bungalowpark aan de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE De Horn). In 2012 verkoopt en levert VvE De Horn het park aan betrokkene 1, die het diezelfde dag nog doorverkoopt en levert aan de verweersters in cassatie, Lecc Vastgoed B.V. en Lecc Exploitatie De Horn B.V. (hierna: de Beheerder).

Tussen de Eigenaren en de huidige Beheerder ontstaat een discussie over onder meer de hoogte van de door de Eigenaren te betalen parkbijdrage. De Beheerder stelt dat de Eigenaren, die afzonderlijk een huisje en een parkeerplaats hebben gekocht, verplicht zijn tweemaal de parkbijdrage te betalen. In beide leveringsaktes staat immers hetzelfde (ketting)beding tot betaling van een parkbijdrage. De Eigenaren vinden dat niet eerlijk. Volgens hen is het nooit de bedoeling geweest dat zij tweemaal moeten opdraaien voor een parkbijdrage. Zij wijzen erop dat andere parkbewoners die hun huisje en parkeerplaats in één keer hebben gekocht slechts eenmaal een parkbijdrage hoeven te betalen. Wie er gelijk heeft, hangt van de uitleg van het kettingbeding in de leveringsaktes.

2.2 Het Hof Amsterdam

Het Hof Amsterdam kiest als maatstaf voor de uitleg van het kettingbeding een geobjectiveerde variant van de Haviltex maatstaf, dat wil zeggen de ‘geobjectiveerde partijbedoeling’ (bestreden arrest, rov. 3.6.3). Daarbij acht het hof gezien de aard van het kettingbeding de taalkundige betekenis van de bewoordingen waarin het beding is opgesteld, gelezen in de context van de akte als geheel, bij de uitleg van groot belang. Het hof vindt de tekst van beide kettingbedingen duidelijk: de Eigenaren moeten tweemaal een parkbijdrage betalen. Daarop gaan de Eigenaren in cassatie. Zij menen dat het hof een onjuiste uitlegmaatstaf heeft aangelegd.

¹ Paul Tanja is advocaat bij BarentsKrans in Den Haag op de praktijkgroepen cassatie en commerciële contracten.

2.3 Hoge Raad en analyse

De Eigenaren schieten raak bij de Hoge Raad. De overwegingen van de Hoge Raad komen erop neer dat voor de vraag welke maatstaf geldt bij de uitleg van een kettingbeding doorslaggevend is *ten opzichte van wie* dat beding uitleg behoeft. Het arrest van de Hoge Raad is niet eenvoudig leesbaar, maar kernachtig beschouwd onderscheidt de Hoge Raad de navolgende drie situaties (rov. 3.4.1-3.4.3).

De eerste situatie is waar het gaat om de uitleg van een kettingbeding tussen de oorspronkelijke contractspartijen. In dat geval geldt de 'gewone' Haviltex maatstaf (HR 13 maart 1981, NJ 1981/635 (*Haviltex*)). De oorspronkelijke contractspartijen bij het kettingbeding in de leveringsakte van de parkeerplaats waren de Eigenaren van de parkeerplaats (eisers) en de oorspronkelijke beheerder (De Horn BV). Tussen hen komt het bij de uitleg van het kettingbeding dus aan op de zin die zij in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepalingen van hun overeenkomst mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten, waarbij alle omstandigheden van het geval van belang zijn.

In de tweede situatie hebben een of meerdere contractspartijen hun aanspraken onder het kettingbeding overgedragen – gecedeerd – aan een opvolgende partij. In deze zaak had De Horn BV als oorspronkelijke Beheerder van het bungalowpark haar rechten in de aktes van levering eerst middels cessie overgedragen aan VvE De Horn, waarna die rechten vervolgens met een tussenstap zijn overgegaan op de huidige Beheerder. In zo'n geval krijgt de cessionaris (VvE De Horn) volgens de Hoge Raad – behoudens de eventuele bescherming van art. 3:36 BW – niet meer of andere afspraken dan de aanspraken die de cedent (De Horn BV) op grond van de overeenkomst met de schuldenaar (de Eigenaren) had. Het gaat hier dus nog steeds om de uitleg van het *oorspronkelijke* contract. Daarom geldt ook in de rechtsverhouding tussen de Eigenaren en de rechtsoptvolgers van De Horn BV – de huidige Beheerder – de 'gewone' Haviltex maatstaf. Het is op dit punt waar het hof de mist in was gegaan.

Ten overvloede bespreekt de Hoge Raad een derde situatie, waarin het kettingbeding wordt opgenomen in een nieuw contract tussen een of meer andere partijen, die niet waren betrokken bij het opstellen van het kettingbeding. Men denke in de context van deze zaak om de uitleg van het kettingbeding in de leveringsakte tussen de huidige eigenaren van de huisjes en de huidige Beheerder van het bungalowpark. De op de parkbijdrage betrekking hebbende afspraken zijn de huidige eigenaren niet zelf met de Beheerder (of een van zijn rechtsvoorgangers) overeengekomen. In deze situatie manifesteert zich het karakter van het kettingbeding als derdenbeding het meest duidelijk. Dat het kettingbeding in een dergelijke situatie de rechten van derden beïnvloedt, rechtvaardigt volgens de Hoge Raad de toepassing van de *geobjectieerde* variant van de Haviltex maatstaf. Daarbij komt aan de bewoordingen van het kettingbeding, gelezen in het licht van de gehele inhoud van de overeenkomst, volgens de Hoge Raad in beginsel doorslaggevend gewicht toe (vgl. HR 2 februari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ4410 (*NBA/Meerhuysen*), rov. 3.5.1).

3. Uitleg als lappendeken

3.1 Gewone Haviltex

De maatstaf van uitleg van een contractueel beding naar Nederlands recht is zo langzamerhand een lappendeken geworden. Aan het ene uiteinde bevindt zich de 'gewone' Haviltex. Daarbij komt het aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepalingen van hun overeenkomst mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten, waarbij alle omstandigheden van het geval van belang zijn. In principe geldt de gewone Haviltex als maatstaf voor de uitleg van contractuele bepalingen, inclusief – zo blijkt uit het in deze bijdrage besproken arrest – kettingbedingen voor zover het gaat om de verhouding tussen de oorspronkelijke contractspartijen en hun rechtsoptvolgers.

Binnen de gewone Haviltex heeft de rechter echter de vrijheid om bij de uitleg van een bepaling in (a) commerciële contracten, (b) gesloten tussen professionele partijen, (c) na gedetailleerde onderhandelingen, (d) waarbij beide partijen zijn bijgestaan door (gespecialiseerde bedrijfs)juristen, een bewijsvermoeden aan te nemen door voorshands groot gewicht toe te kennen aan de tekstuele uitleg van die bepaling (vgl. HR 5 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8101 (*Lundiform/Mexx*), rov. 3.4.2-3.4.4). Wanneer precies aan de omstandigheden (a-d) is voldaan, is onduidelijk (wat is een professionele partij?), evenals het antwoord op de vraag of deze omstandigheden cumulatief aanwezig moeten zijn. Bovendien laat de feitenrechtspraak zien dat, hoewel de rechter de *vrijheid* en geen *plicht* heeft om in voormelde omstandigheden gebruik te maken van een bewijsvermoeden ten aanzien van de tekstuele uitleg, feitenrechters daar haast reflexmatig voor kiezen, ook als dat niet terecht lijkt.

3.2 CAO-norm

Aan het andere uiteinde bevindt zich de CAO-norm. Daarbij zijn in beginsel de bewoordingen van de betreffende bepaling, gelezen in het licht van de gehele tekst van de overeenkomst, van doorslaggevende betekenis. Relevant zijn verder de eventuele (openbare) schriftelijke toelichting op de tekst en de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen van de ene of de andere uitleg (HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427, rov. 4.4-4.5). Deze maatstaf kan bijvoorbeeld worden toegepast bij de uitleg van een cao of een sociaal plan.

3.3 Geobjectieerde Haviltex

Tussen de gewone Haviltex en de CAO-norm bevindt zich de geobjectieerde Haviltex maatstaf. De Hoge Raad is meerduidelig in zijn formulering van deze variant. In sommige gevallen spreekt de Hoge Raad van de 'geobjectieerde uitleg van de partijbedoeling' die moet worden afgeleid uit de gebezigde bewoordingen. Relevant lijken, naast de tekst, ook de rechtsgevolgen voor derden van de ene of de andere uitleg. Deze variant geldt bijvoorbeeld voor bepalingen die zijn opgenomen in een notariële akte, een goederenrechtelijke werking hebben en die verplicht moeten worden

ingeschreven in het openbare register, zoals bijvoorbeeld de omschrijving van de onroerende zaak die door middel van een leveringsakte wordt overgedragen (HR 8 juli 2016, ECLI:NL:HR:2016:1511, rov. 4.2.2-4.2.3). Andere bepalingen in de akte moeten echter weer worden uitgelegd met de gewone Haviltex maatstaf. In andere gevallen schuurt de Hoge Raad dicht tegen de CAO-norm en overweegt hij dat bij de geobjectiveerde Haviltex maatstaf aan de bewoordingen van de omstreden bepaling, gelezen in het licht van de gehele inhoud van de overeenkomst, in beginsel *doorslaggevend* gewicht toekomt. Deze geobjectiveerde Haviltex maatstaf geldt blijkens het besproken arrest voor de uitleg van kettingbedingen in verhouding tot partijen die niet bij de totstandkoming van dat beding waren betrokken. Deze maatstaf geldt ook voor de uitleg van bepaalde veilingvoorwaarden bij een executoriale veiling (HR 2 februari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ4410 (*NBA/Meerhuysen*), rov. 3.5.1).

4. Conclusie

De Hoge Raad heeft in het *DSM/Fox* arrest (HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427, rov. 4.4-4.5) overwogen dat als gemeenschappelijke grondslag bij de uitleg van een schriftelijk contract geldt dat telkens van beslissende betekenis zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen. Volgens de Hoge Raad bestaat er een vloeiende overgang bestaat tussen de Haviltex maatstaf (en, naar men aanneemt, de varianten) en de CAO-norm. Categorieëring op voornoemde wijze acht de Hoge Raad dus niet wenselijk. Toch ontkomt men daar niet aan door arresten zoals in deze bijdrage besproken. Dat maakt de praktijk niet gemakkelijker. Deze divergentie in de toepasselijke uitlegmaatstaf lijkt mij niet nodig. De gewone Haviltex maatstaf biedt van zichzelf genoeg ruimte voor de rechter om naargelang de omstandigheden de ene keer een meer objectieve uitleg te hanteren en de andere keer een meer subjectieve uitleg.