



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Uitleg van leveringsakten; objectief of subjectief?

Nieuwenhuis, J.H.; Memelink, P.

Citation

Nieuwenhuis, J. H., & Memelink, P. (2010). Uitleg van leveringsakten; objectief of subjectief? *Bw-Krant Jaarboek*, 26, 13-21. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/36859>

Version: Not Applicable (or Unknown)

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/36859>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

2 | Uitleg van leveringsakten; objectief of
subjectief?

Van: J.H. Nieuwenhuis

Aan: P. Memelink

Vorm: Rechtsgeleerde beschouwing

OPDRACHT

Wijd een rechtsgeleerde beschouwing aan de uitleg van een akte van levering van een onroerende zaak. Hoe past de jurisprudentie van de Hoge Raad in het stelsel van uitleg van overeenkomsten in het algemeen? (Eventueel aangevuld met enige rechtsvergelijkende opmerkingen; met name het Duitse recht lijkt op dit punt interessant.)

UITWERKING

1 INLEIDING

De uitleg van schriftelijke overeenkomsten geschiedt in Nederland in beginsel aan de hand van het Haviltexcriterium.¹ Deze wijze van uitleg door middel van ‘haviltexen’ – het achterhalen van de partijbedoelingen en de redelijke verwachtingen die partijen bij de overeenkomst over en weer mochten koesteren – geldt echter niet onverkort voor alle soorten schriftelijke overeenkomsten. Zodra er derden in het spel zijn die eveneens op de neergeschreven wilsuitingen moeten kunnen afgaan, verandert de zaak.² Dat is bijvoorbeeld het geval als het gaat om uitleg van een CAO,³ die per definitie voor een grote groep werknemers geldt, uitleg van een pensioenreglement,⁴ of van een kettingsbeding waarmee, aldus de Hoge Raad, ‘wordt beoogd de rechtspositie van een derde (...) te bepalen’.⁵

Ook in het goederenrecht doet zich wel de situatie voor dat de uitleg voor derden (niet-partijen) van belang is. Uitlegproblemen spelen bijvoorbeeld⁶ bij de verkoop van onroerende zaken indien tussen de koopovereenkomst en de leveringsakte met betrekking tot een onroerende zaak tekstuele verschillen bestaan. Twee situaties zijn dan mogelijk: die waarin de omschrijving van de verkochte zaak in de koopovereenkomst ruimer is dan in de leveringsakte, en andersom de situatie waarin meer geleverd wordt dan tussen partijen is overeengekomen.⁷ In die gevallen verschillen partijen van mening over de omvang van het perceel.

De vraag die in deze rechtsgeleerde beschouwing centraal staat, is hoe het zit met de uitleg van akten van levering van een onroerende zaak. Dergelijke akten moeten volgens de Hoge Raad worden uitgelegd naar objectieve maatstaven. Hoe past die uitlegmethode in het inmiddels door de Hoge Raad ontwikkelde stelsel van verschillende uitlegmethoden?

1 Bekend uit het arrest HR 13 maart 1981, *NJ* 1981, 635 m.nt. CJHB (Haviltex), r.o. 2. Zie daarover ook Asser/Hartkamp 6-III*, nr. 364, 371-372.

2 Zie Asser/Hartkamp 6-III*, nr. 372-375.

3 HR 17 en 24 september 1993, *NJ* 1994, 173 en 174 m.nt. PAS onder nr. 174 (CAO-norm).

4 HR 20 februari 2004, *NJ* 2005, 493 m.nt. C.E. du Perron (DSM/Fox).

5 HR 2 februari 2007, *NJ* 2008, 104 m.nt. C.E. du Perron (NBA Management/Stichting Meerhuysen).

6 Een ander voorbeeld in het goederenrecht is de vraag of een erfdiensbaarheid is gevestigd en zo ja hoe die mag worden uitgeoefend, zie bijv. HR 13 juni 2003, *NJ* 2004, 251 (Teijssen/Marcus).

7 P.C. van Es (*Vermogensrecht*), art. 3:89, aant. 26.2, Deventer: Kluwer (losbl.); C.G. Breedveld-de Voogd en W.G. Huijgen, ‘Uitleg van een akte van levering bij de overdracht van onroerende zaken’, *WPNR* 6709 (2007), p. 398; L.P.W. van Vliet, ‘Discrepantie tussen koopovereenkomst en transportakte’, *NTBR* 2001/5, p. 238-242.

2 UITLEG VAN LEVERINGSAKTEN; HET EELDER WONINGBOUW-ARREST EN ZIJN VOORGANGERS

Onroerende zaken worden geleverd door middel van een notariële akte of transportakte die moet worden ingeschreven in het openbare register (art. 3:89 lid 1 BW).⁸ In de wat oudere arresten gold ook ten aanzien van deze leveringsakten dat ‘de bedoeling van partijen’ bepalend was voor de vraag *wat* er precies in eigendom was overgedragen. Met andere woorden, de Hoge Raad paste de Haviltex-maatstaf gewoon toe op schriftelijke overeenkomsten betreffende de verkoop en levering van onroerende zaken.⁹ Wel oordeelde de Hoge Raad in het arrest *Bouwmeester/Van Leeuwen* dat wanneer de omschrijving van de onroerende zaak in de koopovereenkomst verschilt van die in de leveringsakte, de tekst in de akte van levering in beginsel prevaleert.¹⁰ In beginsel, want tegenbewijs tegen de aanname van juistheid van de laatste tekst was mogelijk.

Deze situatie is veranderd met het *Eelder Woningbouw*-arrest,¹¹ waarin de Hoge Raad voor het eerst oordeelde dat de uitleg van de akte van levering ‘naar objectieve maatstaven’ dient te geschieden. In deze kwestie had Stichting Eelder Woningen (een woningbouwvereniging) aan haar huurders, waaronder Van Kammen en Brouwer, het aanbod gedaan om de gehuurde woning te kopen. Bij de woningen behoorden achtertuinen, en daarachter liep een tegelpad. De leveringsakte omvatte als beschrijving van de onroerende zaak:

‘de woning met schuurtje, erf en tuin plaatselijk bekend Eelde (...), uitmakende een ter plaatse afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Eelde, sectie (...).’

De kavels werden pas opgemeten nadat de percelen (zonder aanduiding van de perceelgrootte of aangehechte kaart) aan de kopers waren geleverd. Tijdens de opmeting wees een medewerker van Eelder Woningbouw het midden van het tegelpad aan als de kadastrale grens. De kopers gingen er kortom vanuit dat zij eigenaar waren geworden van het halve pad. De woningbouwvereniging beriep zich op ‘onjuiste aanwijzing’ door haar medewerker en vorderde medewerking aan herziening van de kadastrale meting.

Hoe moest de leveringsakte uitgelegd worden? Het Hof stond de kopers toe om te bewijzen dat ook het halve tegelpad in de koop begrepen was en

8 Daarnaast is voor een geldige overdracht natuurlijk noodzakelijk dat sprake is van een geldige titel (de koopovereenkomst) en een beschikkingsbevoegde vervreemder.

9 Zie HR 20 februari 1987, *NJ* 1987, 1002 (Goedhart/Van den Berg); HR 22 april 1998, *NJ* 1988, 754 (Popering/Daems) en HR 2 december 1988, *NJ* 1989, 160 (Dukker/Los). Zie daarover ook Breedveld-de Voogd & Huijgen 2007, onder 2.

10 HR 22 april 1994, *NJ* 1995, 560 m.nt. WMK (Bouwmeester/Van Leeuwen), zie met name r.o. 3.5 en 3.8. Kritisch over deze redenering van de Hoge Raad is Van Vliet 2001, p. 239.

11 HR 8 december 2000, *NJ* 2001, 350 m.nt. WMK (Eelder Woningbouw).

achtte de kopers in dat bewijs geslaagd. De Hoge Raad wilde van bewijslevering echter niet weten. Hij overwoog omtrent de beoordeling of de helft van het pad in eigendom is overgedragen:¹²

‘Bij de beantwoording van die vraag 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. Nu het Hof, evenals de Rechtbank, op grond van deze uitleg tot de conclusie was gekomen dat het litigieuze pad geen onderdeel vormde van de onroerende zaak zoals deze in de akte van levering was omschreven, was daarmee het geschil tussen partijen beslist. Voor bewijsvoering over de partijbedoeling bij het sluiten van de koopovereenkomst was, anders dan het Hof heeft geoordeeld, in dit geval geen plaats meer.’

De ‘bedoeling van partijen’ doet bij de uitleg van de leveringsakte dus niet langer ter zake en voor bewijsvoering over die partijbedoeling is geen plaats. Uitleg moet plaatsvinden aan de hand van ‘objectieve maatstaven’. Daarmee is een splitsing aangebracht tussen enerzijds de uitleg van de koopovereenkomst (aan de hand van de Haviltex-maatstaf¹³) en anderzijds uitleg van de akte van levering (aan de hand van objectieve maatstaven).¹⁴

Een nadere motivering of onderbouwing van zijn oordeel geeft de Hoge Raad niet. Informatie over *hoe* objectief uitgelegd kan worden ‘in het licht van de inhoud van de gehele akte’, vinden we in het arrest evenmin. De overweging van de Hoge Raad lijkt vooral ontleend aan de conclusie van A-G De Vries Lentsch-Kostense voor het arrest *Bouwmeester/Van Leeuwen*, maar ook dat is niet zeker.¹⁵ Uit het *Eelder Woningbouw*-arrest, waarvoor dezelfde Advocaat-Generaal de conclusie schreef en opnieuw objectieve uitleg van de transportakte bepleitte,¹⁶ blijkt dat de Hoge Raad het standpunt van de A-G volgt. Hij oordeelt dat de transportakte ‘objectief’ moet worden uitgelegd.

Uit de jongste arresten blijkt dat de Hoge Raad de vraag naar de wijze van uitleg van akten van levering inmiddels als afgedaan lijkt te beschouwen. Hij deed dit jaar al twee zaken over het onderwerp af zonder nadere motive-

12 Zie r.o. 3.3 van het arrest.

13 Zie bijv. HR 23 december 2005, NJ 2010, 62 m.nt. M.H. Wissink (De Rooij/Van Olphen).

14 S. Verbeek-Meindhart (*Verbintenissenrecht I*), art. 6:216, aant. 51, Deventer: Kluwer (losbl.).

15 De A-G stelt in sub 7 van die conclusie dat voor de vraag over welk perceel het in de transportakte gaat en hoe groot dat perceel is (de ‘leveringshandeling’), de transportakte beslissend is en dat die akte naar objectieve maatstaven moet worden uitgelegd. Voor de vraag of een eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden acht zij de werkelijke partijbedoeling wel relevant, zie haar conclusie sub 8.

16 Zie A-G De Vries Lentsch-Kostense, sub 9 van haar conclusie voor het arrest *Eelder Woningbouw*. Zij wijst o.a. op eerdere jurisprudentie van de Hoge Raad over gevallen waarin het in de transportakte omschreven perceel kleiner was dan wat partijen bij de koop voor ogen stond.

ring, omdat de klachten niet noopten tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van rechtseenheid of rechtsontwikkeling (art. 81 RO).¹⁷ Kennelijk zag de Hoge Raad – in die zaken – geen redenen om terug te komen op zijn oordeel dat de leveringsakte op objectieve wijze dient te worden uitgelegd.

3 PAST DE ‘OBJECTIEVE UITLEG’ VAN LEVERINGSAKTEN WEL IN ONS SYSTEEM VAN UITLEG?

Op de ‘objectieve uitleg’ van leveringsakten is uitgebreide en gemotiveerde kritiek gekomen,¹⁸ die nadere studie rechtvaardigt. Past het arrest *Eelder Woningbouw* wel in ons systeem van uitleg? En zo ja, hoe?

Inmiddels is in Nederland op het gebied van de uitleg van schriftelijke overeenkomsten een genuanceerd systeem van uitleg ontstaan.¹⁹ Dit houdt, kort gezegd, in dat in beginsel het achterhalen van de gemeenschappelijke partijbedoeling (de Haviltex-maatstaf) voorop staat,²⁰ maar dat in bepaalde gevallen uitleg op – meer of minder – objectieve wijze dient te geschieden. Dat is het geval zodra de rechtspositie van derden in het geding is.²¹

De twee uiterste polen binnen dit systeem van uitleg worden gevormd door de Haviltex-maatstaf (‘subjectieve uitleg’) en de CAO-norm (‘objectieve uitleg’). Die ‘objectieve uitleg’ houdt in dat niet langer *alle* omstandigheden van het geval mogen meewegen, maar alleen die omstandigheden die voor de betrokken derden kenbaar zijn. Automatisch komt dan meer gewicht toe aan de – kenbare – tekst, diens taalkundige betekenis in de context van de tekst, maar bijvoorbeeld ook aan de eventuele toelichting bij die tekst en de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen van de ene of de andere interpretatie. Van een strikt grammaticale interpretatie is dus in het geval van toepassing van de CAO-norm geen sprake. Andersom leidt toepassing van de Haviltex-

17 HR 23 april 2010, *RvdW* 2010, 576 (Gouwe Geit/Van der Hoeven c.s.) en HR 4 juni 2010, *RvdW* 2010, 710.

18 Zie Breedveld-de Voogd & Huijgen 2007; C.G. Breedveld-de Voogd, ‘De uitleg van de akte van levering bij de overdracht van een onroerende zaak’, *RM Themis* 2002/5, p. 244-255; C.G. Breedveld-de Voogd, *Vorm, vrijheid en gebondenheid bij de koop van een woning* (diss. Leiden 2007), Den Haag: BJu 2007, p. 198-206; C.G. Breedveld-de Voogd, ‘Pleidooi voor de geobjectiveerde Haviltex-uitleg bij overdracht van onroerende zaken’, in: J.M. Milo en S.E. Bartels (red.), *Uitleg in het goederenrecht*, Den Haag: BJu 2009, p. 63-71.

19 Zie hierover bijv. Asser/Hartkamp 6-III*, nr. 372-375; C.E. Du Perron in zijn noot onder HR 20 februari 2004, *NJ* 2005, 493 (DSM/Fox), M.H. Wissink, ‘Uitleg volgens Haviltex of CAO-norm? Over een vloeiende overgang en de noodzaak om toch te kiezen’, *WPNR* 6579 (2004), p. 407-415 en R.P.J.L. Tjittes, ‘Uitleg van schriftelijke contracten’, *RM Themis* 2005/1, p. 2-29.

20 Kritisch hierover is Tjittes 2005, p. 7 en 8.

21 Asser/Hartkamp 6-III*, nr. 372. Zie ook de noot van Du Perron onder HR 20 februari 2004, *NJ* 2005, 493 (DSM/Fox).

maatstaf ook niet tot strikt 'subjectieve' uitleg zonder enige betekenis van tekstuele argumenten.²²

Tussen de twee polen bevinden zich allerlei vormen van 'genuanceerde uitleg', of ook wel 'objectieve uitleg binnen de Haviltex-maatstaf'. Uit het arrest *DSM/Fox* blijkt dat de twee uiterste methoden van uitleg een gemeenschappelijke grondslag hebben en dat tussen beide een 'vloeiende overgang' bestaat.²³ Anders gezegd:²⁴

'(...) binnen de Haviltex-maatstaf winnen de argumenten voor een uitleg naar objectieve maatstaven aan gewicht naar mate de overeenkomst naar haar aard meer is bestemd de rechtspositie van derden te beïnvloeden.'

Volgens Du Perron moet de juiste uitlegmethode worden gekozen na beschouwing van 'alle omstandigheden in het licht van redelijkheid en billijkheid'. Heeft de Hoge Raad ten aanzien van de uitleg van leveringsakten nu de juiste methode gekozen en past die uitlegmethode in ons systeem van uitleg?

Ik begin met de laatste vraag, en constateer dat het niet eenvoudig is om de uitlegmethode waarvoor de Hoge Raad kiest in het arrest *Eelder Woningbouw* in te passen in het thans bestaande 'systeem met vloeiende overgangen'.²⁵ Duidelijk is dat de Hoge Raad opteert voor 'objectieve uitleg' zonder de mogelijkheid van tegenbewijs omtrent de partijbedoelingen. Het gaat kortom om uitleg naar objectieve maatstaven *sec*, alleen aan de hand van de leveringsakte.²⁶ De ratio voor deze keuze is volgens verschillende auteurs gelegen in de noodzakelijke rechtszekerheid in het goederenrecht jegens derden en het daarmee verband houdende registerstelsel²⁷

Is nu in dit geval sprake van objectieve uitleg conform de CAO-norm? Dat lijkt niet aan de orde. Vrij algemeen wordt aangenomen dat voor de toepassing van uitleg volgens de CAO-maatstaf de regeling een 'zekere massaliteit' moet kennen. Met andere woorden, het gaat daarbij om overeenkomsten die – naast de rechtspositie van partijen – de rechtspositie van een aanzienlijke groep derden regelt.²⁸ Daarvan is bij een leveringsakte geen sprake.

22 Zo leert ons de Hoge Raad in het arrest *DSM/Fox* in r.o. 4.4. Zie daarover bijv. G.J.P. de Vries, 'Uitleg van contracten: van subjectief naar objectief?', in: J.M. Milo en S.E. Bartels (red.), *Uitleg in het goederenrecht*, Den Haag: BJu 2009, p. 9-35 (met name p. 11-17) en T.H.M. van Wechem en M.H. Wissink, 'Herpositionering van Haviltex: een wegwijzer voor de keuze tussen subjectieve en objectieve uitleg van contracten', *Contracteren* 2004/1, p. 21-22.

23 Aldus de Hoge Raad in r.o. 4.4 en 4.5 van het arrest.

24 Zie de NJ-annotatie van C.E. du Perron, onder 'De vloeiende overgang'.

25 Ik ben niet de eerste die tot die conclusie komt, zo ook De Vries 2009, p. 34-35.

26 Gesproken zou ook wel kunnen worden van 'tekstuele uitleg'.

27 Zie bijv. Tjittes 2005, p. 10, r.k. bovenaan en F.E.J. Beekhoven van den Boezem, 'Uitlegkwesties naar aanleiding van verpanding en cessie van vorderingen', in: J.M. Milo en S.E. Bartels (red.), *Uitleg in het goederenrecht*, Den Haag: BJu 2009, p. 75-77.

28 Zie Du Perron in zijn noot onder *DSM/Fox* en Wissink, *WPNR* 6579 (2004), p. 415.

Van een 'objectieve uitleg binnen de Haviltex-maatstaf' is in het arrest *Eelder Woningbouw* echter evenmin sprake.²⁹ De Hoge Raad moet immers niets hebben van een eventuele mogelijkheid tot het leveren van (tegen)bewijs omtrent de partijbedoelingen. De Vries spreekt wat betreft leveringsakten mijns inziens daarom terecht over een 'eigenstandige objectieve uitlegnorm'.³⁰

De volgende vraag is of een dergelijke eigenstandige norm voor de uitleg van leveringsakten wordt gerechtvaardigd door de 'aard van de overeenkomst' of door 'de omstandigheden in het licht van de billijkheid'. Zowel de koopovereenkomst als de leveringsakte hebben naar hun aard primair tot doel om een eigendomsoverdracht te bewerkstelligen. Breedveld-de Voogd en Huijgen stellen terecht dat het bij de uitlegvraag steeds gaat om vraag *wat* precies wordt overgedragen, waarbij de wil van partijen in ons causale stelsel een centrale rol speelt.³¹ Noch de koopovereenkomst, noch de goederenrechtelijke overeenkomst hebben tot doel de rechtspositie van derden te beïnvloeden.³²

Wie zijn dan die 'derden' ten behoeve waarvan de leveringsakte strikt objectief en met uitsluiting van tegenbewijs moet worden uitgelegd? Ik kom daar niet goed uit. De derden waarom het hier gaat, komen mij niet anders voor dan de derden bij iedere goederenrechtelijke overeenkomst tot levering; of het nu gaat om de levering van een koe, een auto,³³ een vordering of een onroerende zaak. In alle gevallen betreft het alle anderen op de wereld dan de personen die een eigendomsoverdracht willen bewerkstelligen; anderen die deze overdracht moeten eerbiedigen of die als beperkt gerechtigden bij die overdracht betrokken kunnen zijn. De betrokken 'derden' zijn dus slechts in zeer algemene zin te duiden en, anders dan bij bijvoorbeeld de overeenkomst van cessie, niet specifiek bepaald. Toch heeft de Hoge Raad ten aanzien van de cessieovereenkomst, waarbij altijd ten minste één specifiek bepaalde derde (de *debitor cessus*) betrokken is naast koper en verkoper, geoordeeld dat die akte mag worden uitgelegd aan de hand van de Haviltex-maatstaf.³⁴

Het enige verschil tussen de leveringsakte met betrekking tot een onroerende zaak en andere goederenrechtelijke overeenkomsten tot levering, lijkt dan gelegen in het feit dat het bij onroerende zaken gaat om een notariële akte, die wordt ingeschreven in de openbare registers. Ook dat lijkt mij echter geen omstandigheid die op zichzelf in het licht van de redelijkheid en billijkheid moet nopen tot objectieve uitleg *sec*, zonder de mogelijkheid van tegenbewijs.

29 Vreemd is dat niet, immers het arrest *DSM/Fox* werd later gewezen dan *Eelder Woningbouw*, zodat 'objectieve uitleg binnen Haviltex' nog niet bewust tot ons uitlegarsenaal behoorde.

30 De Vries 2009, p. 35. Hij verbindt aan die conclusie overigens geen waardeoordeel.

31 Breedveld-de Voogd en Huijgen 2007, onder 4 en 5.

32 Zo ook De Vries 2009, p. 32.

33 Zie over het voorbeeld van de auto en de objectieve uitleg-maatstaf ook W.M. Kleijn in zijn noot onder *Eelder Woningbouw*.

34 HR 16 mei 2003, *NJ* 2004, 183 (De Liser de Morsain/Rabobank). Hetzelfde geldt overigens voor de pandovereenkomst, de overeenkomst van achterstelling en de overeenkomst met een derdenbeding, zie Asser/Hartkamp 6-III*, nr. 375.

Inderdaad lijkt het zuiverder, met het oog op het causale stelsel, om de werkelijke bedoeling van partijen centraal te stellen en als uitgangspunt van uitleg van zowel de koop- als de leveringsakte hun tekst te nemen,³⁵ met toelating van tegenbewijs.³⁶ Het is de vraag of een strikt 'tekstuele uitleg' wel rechtszekerheid zal bieden, nog daargelaten dat niet geheel duidelijk is *hoe* die uitleg dient te geschieden.³⁷ Gelet op de bestaande derdenbeschermingsbepalingen en ons negatief registerstelsel, is het bovendien de vraag of absolute zekerheid wel nodig is.

4 TOT SLOT

Dat een andere vorm van uitleg dan de objectieve uitleg *sec*, zou leiden tot permanente onzekerheid en tot het op achterstand zetten van de derde,³⁸ geloof ik niet. Permanente zekerheid bestaat niet, ook niet in het goederenrecht, en over welke derde hebben we het eigenlijk? De 'onbepaalde' derde wordt, als mogelijke rechtsverkrijger, bovendien reeds beschermd tegen onjuistheden in het register.³⁹

Breedveld-de Voogd en Huijgen zijn pleitbezorgers van wat Valk de 'klassieke Leidse opvatting'⁴⁰ noemt: het plaatsen van de uitleg van overeenkomsten in de sleutel van de wilsvertrouwensleer. Het woord 'redelijkerwijs' in die beroemde Haviltex-maatstaf verwijst in die opvatting niet zozeer naar de (objectieve) redelijkheid en billijkheid, maar naar de (subjectieve) goede trouw van artikel 3:11 BW.⁴¹ Het zal niet verbazen dat ik me in deze beschouwing beken tot aanhanger van die 'Leidse opvatting'. Redelijkheid en billijkheid vormen niet de uitlegmaatstaf en nopen bij de uitleg van leveringsakten mijns inziens ook niet tot een 'objectieve uitleg *sec*'.

(Aantal woorden: 2154)

35 Breedveld-de Voogd en Huijgen (2007) spreken in dit verband over 'objectieve uitleg binnen de Haviltex-maatstaf'.

36 Opvallend is overigens dat de Hoge Raad in een andere zaak over de inhoud van een transportakte *wel* tegenbewijs toeliet, zie HR 16 maart 2007, NJ 2008, 219 m.nt. C.J.M. Klaassen (Wooning/Wooning).

37 Zie daarover Breedveld-de Voogd & Huijgen 2007, onder 3.

38 Aldus Beekhoven van den Boezem 2009, p. 77.

39 Bijv. door art. 3:25 en 3:26 en 3:88 BW.

40 W.L. Valk, 'Uitleg en het onderscheid tussen autonome en heteronome normen', in: A.G. Castermans c.s. (red), *Ex Libris Hans Nieuwenhuis*, Deventer: Kluwer 2009, p. 391-402.

41 Valk wijst er op dat beide begrippen wel met elkaar in verband staan, maar desondanks niet met elkaar verward mogen worden (Valk 2009, p. 396).

COMMENTAAR

Geachte mevrouw Memelink,

Mijn oordeel over de door U uitgevoerde Opdracht 3 luidt als volgt:

Fraai, strak betoog, helder geschreven, evenwichtige balans van ‘state of the art’ en eigen mening.

Twee kleinigheden:

1. In par. 2 schrijft U:

‘Met andere woorden, de Hoge Raad paste de Haviltex-maatstaf gewoon toe op schriftelijke overeenkomsten betreffende de verkoop en levering van onroerende zaken.’

Het gebruik van het woord ‘gewoon’ is, dunkt mij, aan de frivole kant. Niets in het doen en laten van de Hoge Raad is ‘gewoon’. Zeker is het toepassen van de Haviltex-maatstaf door de Hoge Raad zelf ongewoon. Slechts een enkele maal zet de Hoge Raad zich aan het ‘haviltexen’. Zo bijvoorbeeld in HR 18 april 2008, NJ 2008, 245; Mustert/Van Oss (een algemeen verbindend verklaarde CAO, ‘een zuiver rechtsoordeel’). Meestal beperkt de Hoge Raad zich tot een oordeel over de wijze waarop het Hof de Haviltex- of de CAO-maatstaf heeft toegepast, en verwijst hij, indien dat oordeel negatief uitvalt, de zaak naar een aanpalend Hof.

2. Over het arrest *Eelder Woningbouw* schrijft u in par. 3:

‘De Hoge Raad moet immers niets hebben van een eventuele mogelijkheid tot het leveren van (tegen) bewijs omtrent de partijbedoelingen.’

Ik had graag nog wat meer aandacht gezien voor het volgende probleem: wat indien in de leveringsakte (objectief uitgelegd) een groter perceel is vermeld dan partijen in de koopovereenkomst (Haviltex-proof uitgelegd) zijn overeengekomen? Ook na *Eelder Woningbouw* ontbreekt dan voor het ruimere gedeelte een rechtsgeldige titel. *Quid juris?* U verwijst enigszins uit de losse pols naar het causale stelsel, daar moet de lezer het maar mee doen.

Kortom, een bekwaam uitgevoerde opdracht. Ik zie uit naar uw prestaties bij gelegenheid van Opdracht 6: rechtsvinding te velde.

Hartelijk groetend,
JHN

