



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Uitleg van leverings- en vestigingsakten; een herbezinning waard?

Memelink, P.

Citation

Memelink, P. (2010). Uitleg van leverings- en vestigingsakten; een herbezinning waard? *Maandblad Voor Vermogensrecht*, (11), 281-288. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/16252>

Version: Not Applicable (or Unknown)

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

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/16252>

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

Uitleg van leverings- en vestigingsakten; een herbezinning waard?

*Mr. P. Memelink **

1 Inleiding

‘Haviltexen’. Het is een werkwoord dat vermoedelijk slechts onder Nederlandse juristen bekend is. De uitleg van schriftelijke overeenkomsten geschiedt in Nederland in beginsel aan de hand van het Haviltex-criterium.¹ Deze wijze van uitleg, door middel van 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 de 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 van een overeenkomst voor derden (niet-partijen) van belang is. Zo gaat aan iedere overdracht van een onroerende zaak een inschrijving in de registers van een leveringsakte vooraf. Die openbare registers zijn voor derden raadpleegbaar, en die derden dienen op de juistheid van de ingeschreven informatie te kunnen vertrouwen. Uitlegproblemen spelen bijvoorbeeld 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.⁶ In die gevallen verschillen partijen van mening over de omvang van het verkochte en vervolgens geleverde perceel. De ene partij zal zich beroepen op de omschrijving van de onroerende zaak in de leveringsakte, terwijl de andere partij een beroep zal doen op de partijbedoeling die aan de obligatoire overeenkomst (de titel voor overdracht) ten grondslag ligt en zal daarvan uitleg vragen. De uitleg van beide overeenkomsten (obligatoir en goederenrechtelijk) raakt dan de kernvraag wat precies is overgedragen. De wijze van uitleg verschilt volgens jurisprudentie van de Hoge Raad. Uitleg van de leveringsakte moet geschieden naar ‘objectieve maatstaven’, terwijl voor de uitleg van de obligatoire overeenkomst de Haviltex-maatstaf geldt (zie nader onder par. 2).

Dit verschil in uitleg geldt niet alleen voor de levering van onroerende zaken, maar ook voor de vestiging van beperkte rechten met betrekking tot onroerende zaken. Bij uitlegkwesties betreffende de vraag of bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid is gevestigd en hoe die mag worden uitgeoefend, en wat de duur is van een gevestigd opstalrecht, wordt door de Hoge Raad eveneens onderscheid gemaakt tussen de uitleg van de obligatoire overeenkomst en de notariële vestigingsakte.⁷ Laatstgenoemde akten moeten volgens de Hoge Raad worden uitgelegd naar ‘objectieve maatstaven’, terwijl ten aanzien van de obligatoire overeenkomst waarbij vestiging werd afgesproken de bedoeling van partijen cruciaal blijft.

De vraag die in dit artikel centraal staat, is of het onderscheid in uitleg tussen de obligatoire overeenkomst en de notariële akte wenselijk is. Ik bespreek de jurisprudentie van de Hoge Raad over uitleg van leveringsakten (par. 2), de kritiek die is gekomen op de keuze voor een objectieve uitlegmethode (par. 3) en de vraag of die uitlegmethode past in het inmiddels door de Hoge Raad ontwikkelde stelsel van verschillende uit-

* Mr. P. Memelink is als universitair docent verbonden aan het Instituut voor Privaatrecht (afdeling civiel recht) van de Universiteit Leiden. De auteur is tevens als redactielid verbonden aan MvV. Dit artikel is een bewerking van de ‘rechtsgelerde beschouwing’ die de auteur dit jaar schreef voor het BWKJ (nr. 26) gewijd aan veertig jaar practicumonderwijs in Leiden.

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), laatstelijk nog bevestigd in HR 8 oktober 2010, LJN BM 9621 (ABP), r.o. 3.4.

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

6. 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; en L.P.W. van Vliet, Discrepantie tussen koopovereenkomst en transportakte, NTBR 2001/5, p. 238-242.

7. Zie m.b.t. de uitleg van de erfdienstbaarheid HR 13 juni 2003, NJ 2004, 251 (Teijssen/Marcus) en omtrent de duur van het opstalrecht HR 22 oktober 2010, LJN BM8933.

legmethoden (par. 4). Ten slotte volgt een oproep tot herbezinning op de uitleg van dergelijke akten (par. 5).

2 Uitleg van leveringsakten; het *Eelder Woningbouw-arrest* en het vervolg in recente arresten

Onroerende zaken worden geleverd door middel van een notariële akte of transportakte die moet worden ingeschreven in de openbare registers (art. 3:89 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW)). Daarnaast is voor een geldige overdracht natuurlijk noodzakelijk dat sprake is van een geldige titel (de koopovereenkomst) en een beschikkingsbevoegde vervreemder. Voor de koopovereenkomst, de titel van overdracht, geldt sinds jaar en dag dat de uitleg daarvan geschiedt aan de hand van het Haviltex-criterium. In de wat oudere arresten gold ook ten aanzien van de leveringsakte dat 'de bedoeling van partijen' bepalend was voor de vraag *wat* er precies in eigendom was overgedragen. De Hoge Raad liet arresten waarin de lagere rechter de Haviltex-maatstaf toepaste op de uitleg van een leveringsakte zonder bezwaar passeren.⁸ 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.⁹ In beginsel, want tegenbewijs tegen de aanname van juistheid van de laatste tekst was mogelijk.

Deze situatie is veranderd met het *Eelder Woningbouw-arrest*,¹⁰ 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 van uit 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 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 was overgedragen:¹¹

'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. De partijbedoeling wordt afgeleid uit de akte, en de uitleg daarvan 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-maatstaf¹²) en anderzijds uitleg van de akte van levering (aan de hand van objectieve maatstaven).¹³

Het praktische gevolg van het verschil in uitleg tussen de obligatoire en goederenrechtelijke overeenkomst is dat, indien beide vormen van uitleg tot verschillende conclusies leiden, een 'prioriteitsvraag' ontstaat. Wat prevaleert, de uitleg van de titel of die van de leveringsakte? In de zaak *Eelder Woningbouw* werd, met het oog op de vordering tot medewerking aan herziening van de kadastrale meting, prioriteit gegeven aan de uitleg van de leveringsakte. Het beroep van de kopers op de bedoeling (van de obligatoire overeenkomst) om een groter perceel over te dragen, mocht hen niet baten. Kennelijk hadden ze daartoe een aparte (tegen)vordering moeten indienen. Met een beroep op de uitleg van de koopovereenkomst hadden zij dan wellicht medewerking aan levering van het ontbrekende deel (de helft van het tegelpad) kunnen vorderen. Het lijkt onwaarschijnlijk dat een beroep op de dwingende bewijskracht van de leveringsakte de woningbouwvereniging zou hebben kunnen baten in het geval dat de kopers bij de onderbouwing van hun vordering tot levering van het resterende deel, waren geslaagd in het bewijs van de partijbedoeling over en weer om een groter perceel over te dragen. Een recent arrest

8. 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 en Huijgen, WPNR 6709 (2007) onder 2.

9. 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, NTBR 2001/5, p. 239.

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

11. R.o. 3.3 van het arrest.

12. Zie bijv. HR 18 november 2005, NJ 2006, 151 (B.T.L. Lease/Van Summeren c.s.) en 23 december 2005, NJ 2010, 62 m.nt. M.H. Wissink (De Rooij/Van Olphen).

13. S. Verbeek-Meindhart (Verbintenissenrecht I), art. 6:216, aant. 51, Deventer: Kluwer (losbl.). Die 'splitsing' – in rechtsgevolgen – tussen beide wordt voor akten van vestiging van een beperkt recht m.i. nog eens door de Hoge Raad bevestigd in zijn arrest van 22 oktober 2010, LJN BM8933.

van 22 oktober 2010 (HR 22 oktober 2010, LJN BM8932) bevestigt dit naar mijn oordeel (waarover hierna meer).

Hoe zit het in het omgekeerde geval met de prioriteitsvraag? In de situatie waarin de omvang van het perceel genoemd in de leveringsakte groter is, geldt niet automatisch dat de koper eigenaar wordt van een groter perceel dan partijen ten tijde van de koopovereenkomst (de titel) voor ogen stond. Ons causale stelsel staat daaraan in de weg. Voor het grotere deel ontbreekt een geldige titel, zodat het enkele feit dat dit deel wellicht 'geleverd' is, niet voldoende is voor de eigendomsovergang naar de koper. Anders gezegd, de uitleg van de obligatoire overeenkomst heeft in dat geval prioriteit c.q. is bepalend.

Terug naar de uitleg van de leveringsakte aan de hand van 'objectieve maatstaven'. Een nadere motivering of onderbouwing van zijn oordeel dat de leveringsakte objectief moet worden uitgelegd, zonder mogelijkheid van tegenbewijs, geeft de Hoge Raad in *Eelder Woningbouw* niet.¹⁴ 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 advocaat-generaal 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 motivering, omdat de klachten naar zijn oordeel niet noopten tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van rechtseenheid of rechtsontwikkeling (art. 81 Wet op de rechterlijke organisatie (Wet 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.

Helemaal onomstreden is de uitleg naar 'objectieve maatstaven' echter niet. Niet alleen in de literatuur wordt op die uitleg kritiek geleverd (zie par. 3). De Hoge Raad zelf lijkt evenmin volledig koersvast. In het hierna uitgebreider te bespreken arrest *Wooning/Wooning*¹⁸ liet hij tegenbewijs toe

tegen de inhoud van een notariële leveringsakte. En het hiervoor genoemde recente arrest van 22 oktober 2010 waarin de duur van een opstalrecht centraal stond,¹⁹ houdt de Hoge Raad weliswaar vast aan 'objectieve uitleg' van de akte van vestiging van het beperkte recht, maar acht hij wat de rechtsgevolgen en obligatoire afspraken betreft tegenbewijs tegen de notariële vestigingsakte mogelijk. De scheiding tussen de goederenrechtelijke verhouding tussen partijen en hun obligatoire verhouding is daarmee compleet. In de goederenrechtelijke verhouding prevaleert de objectieve uitleg van de leveringsakte zonder de mogelijkheid van tegenbewijs. Voor wat betreft de rechtsgevolgen tussen de partijen bij de levering van de onroerende zaak of de vestiging van een beperkt recht dient echter de obligatoire overeenkomst tot uitgangspunt genomen te worden en is tegenbewijs tegen dezelfde akte wel mogelijk. Op de bezwaren tegen deze scheiding en het feit dat dit tot vreemde consequenties kan leiden kom ik hierna nog terug in par. 4.

3 Kritiek op de 'objectieve uitleg' van leveringsakten

Niet iedereen is onverdeeld gelukkig met de lijn die door de Hoge Raad is ingezet in het arrest *Eelder Woningbouw*.²⁰ Vooral Breedveld-De Voogd is uitgesproken in haar kritiek op de uitspraak inzake de Stichting Eelder Woningbouw.²¹ Zij acht het verschil in uitleg op historische, filosofische en rechtssystematische gronden ongewenst.²²

Breedveld-de Voogd en Huijgen²³ bepleiten dat tussen de wijze van uitleg van de koopovereenkomst (de titel van overdracht) en de leveringsakte geen principieel verschil zou moeten bestaan en dat het onderscheid in uitleg geen recht doet aan ons causale systeem van overdracht. De verschillende wijzen van uitleg van de obligatoire koopovereenkomst en de goederenrechtelijke (leverings)overeenkomst worden, volgens hen, niet gerechtvaardigd met een beroep op het rechtszekerheidsbeginsel en het specialiteitsbeginsel. De auteurs menen dat de werkelijke bedoeling van partijen centraal zou moeten staan en zien de problematiek van de 'derdenbescherming' als een andere vraag, die in het goederenrecht wordt geregeerd door eigen regels en vereisten.²⁴ Zij pleiten voor 'geobjectiveerde uitleg binnen de Haviltex-maatstaf' van zowel de koopovereenkomst als de leveringsakte, met de mogelijkheid tot het leveren van tegenbewijs.

14. De ratio wordt in de literatuur vrij algemeen gezocht in het voor registergoederen geldende publiciteitsvereiste.

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.

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

18. HR 16 maart 2007, NJ 2008, 219 m.nt. C.J.M. Klaassen (*Wooning/Wooning*).

19. HR 22 oktober 2010, LJN BM8933.

20. Wolters ontwaart zelfs in algemene zin een 'trend' met betrekking tot uitleg, die hij als 'onzalig' betitelt, zie M. Wolters, Uitleg van schriftelijke overeenkomsten. Over de onzalige trend naar een primair taalkundige uitleg van contracten, *Contracteren* 2009/1, p. 14-22.

21. Zie naast het artikel in het WPNR van 2007 ook: 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), Den Haag: Boom Juridische uitgevers 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: Boom Juridische uitgevers 2009, p. 63-71.

22. Breedveld-de Voogd 2009, p. 65.

23. Breedveld-de Voogd en Huijgen, *WPNR* 6709 (2007), p. 398-407.

24. Zij wijzen op art. 3:24, 3:26, 3:36 en 3:88 BW.

4 Past de 'objectieve uitleg' van leveringsakten wel in ons systeem van uitleg?

De uitgebreid en gemotiveerde kritiek op de 'objectieve uitleg' van leveringsakten rechtvaardigt nadere studie. 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.²⁵ Dit houdt, kort gezegd, in dat in beginsel het achterhalen van de gemeenschappelijke partijbedoeling (de Haviltex-maatstaf) vooropstaat,²⁶ 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.²⁷

De twee uiterste polen binnen dit systeem van uitleg worden gevormd door de Haviltex-maatstaf (ook wel 'subjectieve uitleg' genoemd) en de cao-norm (betiteld als '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-maatstaf ook niet tot strikt 'subjectieve' uitleg zonder enige betekenis van tekstuele argumenten.²⁸

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.²⁹ Anders gezegd:

'(...) 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'.³⁰ 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.³¹ De ratio voor deze keuze is volgens verschillende auteurs gelegen in de noodzakelijke rechtszekerheid in het goederenrecht jegens derden en het daarmee verband houdende registerstelsel.³²

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.³³ Van derden die rechtstreeks bij de leveringsakte betrokken zijn (zoals bij een cao) is geen sprake. De Hoge Raad stelt bovendien in het arrest *Eelder Woningbouw* bij de uitleg de partijbedoeling expliciet voorop en niet de gerechtvaardigde verwachtingen van derden. Die partijbedoeling moet worden afgeleid uit de in de akte gebezigde bewoordingen 'uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte'. Daarbij komt aan andere voor derden kenbare bronnen kennelijk, anders dan bij de cao-norm, geen rol toe.

Van een 'objectieve uitleg binnen de Haviltex-maatstaf' is in het arrest *Eelder woningbouw* echter evenmin sprake.³⁴ 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'.³⁵

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

25. 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.

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

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

28. 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: Boom Juridische uitgevers 2009, p. 9-35, m.n. 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, Contracten 2004/1, p. 21-22.

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

30. Ik ben niet de eerste die tot die conclusie komt, zo ook De Vries 2009, p. 34-35 en H.M. Veenstra, Uitleg op de grens van het goederen- en verbintenissenrecht, in: J.M. Milo en S.E. Bartels (red.), Uitleg in het goederenrecht, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2009, p. 47-50.

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

32. 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: Boom Juridische uitgevers 2009, p. 75-77.

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

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

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

het licht van de billijkheid'. Zowel de koopovereenkomst als de leveringsakte hebben naar hun aard primair tot doel om een eigendomsoverdracht tussen twee partijen te bewerkstelligen. Dat is in beginsel een affaire tussen die partijen, meer niet. Breedveld-De Voogd en Huijgen stellen terecht dat het bij de uitlegvraag steeds gaat om de vraag *wat* precies wordt overgedragen, waarbij de wil van partijen in ons causale stelsel een centrale rol speelt.³⁶ Noch de koopovereenkomst, noch de goederenrechtelijke overeenkomst heeft tot doel de rechtspositie van derden te beïnvloeden.³⁷

Wie zijn dan die 'derden' ten behoeve van wie 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,³⁸ 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 cessie-overeenkomst, 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.³⁹ Voor de pandakte, waarbij eveneens de belangen van derden in het geding kunnen zijn, geldt hetzelfde. Voor zover bijvoorbeeld uit de pandakte niet duidelijk blijkt welke vordering precies wordt verpand, dient de uitlegger te rade te gaan bij de contractuele verhouding tussen pandgever en pandhouder. En bij de uitleg van die titel die aan de verpanding ten grondslag ligt, dient de Haviltex-maatstaf te worden toegepast.⁴⁰ De Hoge Raad voegt aan zijn overweging nog toe dat de enkele omstandigheid dat een overeenkomst ook gevolgen heeft voor anderen dan partijen,⁴¹ niet rechtvaardigt een andere maatstaf toe te passen.

Het enige verschil tussen de leveringsakte met betrekking tot een onroerende zaak en andere goederenrechtelijke overeenkomsten tot levering (of bezwaring) 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. Mijns inziens is 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, met toelating van tegenbewijs.

In dit verband is het opmerkelijk dat de Hoge Raad in een latere zaak over de inhoud van een transportakte wel tegenbewijs toeliet.⁴² In die kwestie, *Wooning/Wooning*, draaide het om de vraag of de in de notariële akte opgenomen verklaring omtrent een voorkeursrecht op de desbetreffende onroerende zaak, strookte met de werkelijke bedoeling van partijen. Het betreft kortom de uitleg van een notariële akte tot levering, op een punt dat zonder twijfel van belang kan zijn voor 'derden' (rust op de zaak al dan niet een voorkeursrecht?). De Hoge Raad stelt voorop dat een authentieke akte zoals de leveringsakte tussen partijen dwingend bewijs oplevert (art. 157 lid 2 Rv), om die opmerking onmiddellijk te laten volgen door de constatering dat tegen dergelijk bewijs tegenbewijs openstaat (art. 151 lid 2 Rv). Dit tegenbewijs mag geslaagd worden geacht als dit het door de akte geleverde bewijs ontzenuwt, waarbij alle omstandigheden van het geval van belang zijn.⁴³

In het hiervoor genoemde recente arrest van 22 oktober 2010,⁴⁴ knoopt de Hoge Raad de twee ogenschijnlijk onverenigbare lijnen die ik hiervoor besprak aan elkaar. Enerzijds handhaaft hij de strikt objectieve uitleg van de notariële akte (van levering of vestiging). Voor zover de inhoud van die akte duidelijk is, kan aan de gelding daarvan niet getornd worden. Anderzijds oordeelt hij echter dat ten aanzien van de *rechtsgevolgen* in de obligatoire verhouding tussen partijen, de Haviltex-maatstaf moet worden aangelegd en tegenbewijs tegen de notariële akte wel mogelijk is.

De zaak betrof het volgende. Tussen partijen bestond onenigheid over de vraag naar de duur van het gevestigde opstalrecht, meer in bijzonder of dat opstalrecht inmiddels was geëindigd. Met betrekking tot die duur en beëindiging van het opstalrecht is in de vestigingsakte een bepaling opgenomen die door deskundigen als 'dwaas' wordt bestempeld, omdat alle betrokkenen zich daaromtrent van meet af aan lijken te hebben vergist.⁴⁵ Het hof legt de vestigingsakte uit naar 'objectieve maatstaven' in het licht van de rest van de akte, en komt tot het oordeel dat het opstalrecht is geëindigd, omdat aan de 'dwaze' bepaling wordt voldaan. Het hof oordeelt dat de bepaling ondubbelzinnig is. De redenering lijkt: er staat wat er staat. De Hoge Raad laat dit oordeel in stand, omdat naar zijn oordeel de objectieve uitlegmaatstaf terecht is toegepast en tegen het oordeel dat het opstalrecht geëindigd is, geen klach-

36. Breedveld-De Voogd & Huijgen 2007, onder 4 en 5.

37. Zo ook De Vries 2009, p. 32.

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

39. 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.

40. Zie bijv. HR 20 september 2002, NJ 2002, 610 (ING Bank/Muller q.q.), betreffende de verpanding van bestaande en toekomstige rechten op een softwareprogramma.

41. Waarbij hij overigens doelt op de titel die aan de verpanding ten grondslag ligt, en niet op de pandakte zelf.

42. HR 16 maart 2007, NJ 2008, 219 m.nt. C.J.M. Klaassen (Wooning/Wooning). Zie over dit arrest ook J.H.M. ter Haar en H.B. Krans, Debat-teren over de inhoud van een notariële akte: drie invalshoeken, WPNR 6777 (2008), p. 910-917.

43. Zie HR 16 maart 2007, NJ 2008, 219 (Wooning/Wooning) r.o. 3.4-3.6.

44. HR 22 oktober 2010, LJN BM8933.

45. Het opstalrecht dient volgens de bepaling als geëindigd te worden beschouwd indien het 'rendement' beneden de 30% zakt. Dat 'rendement' is echter nooit gehaald en zal volgens de deskundigen ook nooit gehaald worden. Zij constateren dat alle betrokkenen zich van meet af aan vergist hebben in de rekenkundige gevolgen van het rendementspercentage (dat was gekoppeld aan de grondwaarde).

ten zijn gericht.⁴⁶ De klacht dat de bepaling in de vestigingsakte omtrent het einde van het opstalrecht niet *kan* kloppen, houdt volgens de Hoge Raad kennelijk niet tevens een klacht in tegen het op die clausule gebaseerde oordeel dat het opstalrecht geëindigd is.

De kous is daarmee echter niet af. Eiseres tot cassatie had in de procedure aangevoerd dat een beroep op de 'dwaze' clausule door haar wederpartij misbruik van recht opleverde. Over dit verweer oordeelt de Hoge Raad:⁴⁷

'Het hof heeft evenwel miskend dat het verweer van [eiseres] aanleiding gaf tevens te onderzoeken of de inhoud van het gevestigde opstalrecht (zoals op grond van de vestigingsakte vastgesteld aan de hand van voormelde objectieve uitlegmaatstaf) afweek van hetgeen partijen met betrekking tot (de duur van) het opstalrecht waren overeengekomen in de aan de vestigingsakte ten grondslag liggende obligatoire overeenkomst. Indien zulks het geval is, heeft [eiseres] daarin immers een aanspraak bedongen op vestiging te haren behoeve van een recht van opstal dat geldt voor de overeengekomen duur. *Die aanspraak zou weliswaar geen verandering brengen in de duur van het opstalrecht dat bij de akte van 21 december 1995 is gevestigd, maar in hun onderlinge verhouding zou de overeenkomst wel in de weg kunnen staan aan (toewijzing van) daarmee strijdige vorderingen van [verweerster].*' [cursivering PM]

Voor de beantwoording van de vraag wat de inhoud van de obligatoire afspraken is, verwijst de Hoge Raad vervolgens naar de Haviltex-maatstaf. Hij wijst er in dat kader op dat tegenbewijs tegen de notariële akte mogelijk is. Ten aanzien van het verweer omtrent misbruik van recht heeft het hof, aldus de Hoge Raad:⁴⁸

'ten onrechte een onderzoek naar de inhoud van de obligatoire overeenkomst achterwege gelaten, althans ten onrechte de inhoud daarvan vastgesteld aan de hand van de objectieve maatstaf in plaats van de Haviltex-maatstaf.

De Hoge Raad maakt, als ik het goed zie, in deze zaak niet alleen onderscheid tussen de wijze van uitleg van de goederenrechtelijke versus de obligatoire overeenkomst, maar ook tussen de objectieve *inhoud* van de akte en de *rechtsgevolgen* van wat in die akte is bepaald binnen de obligatoire verhouding tussen partijen.⁴⁹ Objectieve uitleg van de goederenrechtelijke overeenkomst brengt kennelijk niet automatisch met zich dat die uitleg ook de tussen partijen bij die goederenrechtelijke overeenkomst geregelde rechtsgevolgen heeft. Met andere woorden: het staat er wel, maar het geldt niet. Ik vraag mij af of de rechtszekerheid daarbij gebaat is.

De redenering van de Hoge Raad kan mijns inziens leiden tot de ietwat paradoxale uitkomst dat een bepaling in een notariële vestigingsakte op grond van een objectieve uitleg geldig is tegenover alle derden die de openbare registers raadplegen, maar (op grond van Haviltex-uitleg) *niet* tussen de partijen die de – obligatoire – overeenkomst tot vestiging van het beperkte recht sloten. Met andere woorden, een 'dwaze' bepaling in de akte blijft geldig tegenover allen, behalve tussen de partijen die de overeenkomsten aangingen. In de onderhavige zaak is dat probleem niet zo groot, omdat het hof naar objectieve maatstaven oordeelde dat het opstalrecht *geëindigd* is. Er zijn echter situaties denkbaar waarin een verschil tussen de – naar objectieve maatstaven uitgelegde – bewoordingen van de akte en de *rechtsgevolgen* die daaraan toekomen tussen partijen rechtsonzekerheid zou kunnen opleveren. Ik denk bijvoorbeeld aan een bepaling in een vestigingsakte omtrent de wijze van uitoefening van een erfdiensbaarheid. Welke rechtszekerheid biedt de objectieve uitleg van die akte aan derden, indien de wijze van uitoefening die uit het register blijkt, niet overeenstemt met de wijze waarop de eigenaren van het heersende en dienende erf zich feitelijk jegens elkaar mogen en moeten gedragen?

5 Pleidooi voor herbezinning

De constatering dat het *Eelder Woningbouw*-arrest een enigszins vreemde eend in de uitleg-bijt is en blijft, lijkt mij na het voorgaande gerechtvaardigd.⁵⁰ De Hoge Raad bevestigt de leer van de 'objectieve uitleg *sec*' van de leverings- en vestigingsakte echter nogmaals in zijn arrest van 22 oktober 2010. De nuancering die de Hoge Raad in laatstgenoemd arrest lijkt aan te brengen ten aanzien van de *rechtsgevolgen* van die objectieve uitleg in de onderlinge verhouding tussen partijen, maakt de boel er mijns inziens niet eenvoudiger op. Uit het arrest moeten we afleiden dat een objectieve uitleg van de leverings- of vestigingsakte niet per definitie prioriteit heeft over de uitleg van de obligatoire overeenkomst tussen partijen en dat die objectieve uitleg niet garandeert dat op de rechtsgevolgen die blijken uit de notariële akte in werkelijkheid een beroep kan worden gedaan door hen die opdracht gaven tot het opstellen van die akte. Daarmee wordt tussen de goederenrechtelijke en obligatoire verhouding ten aanzien van een onroerende zaak een strikte scheiding aangebracht.

Dat onderscheid zien we in andere goederenrechtelijke verhoudingen niet.

De uitleg van notariële leverings- en vestigingsakten met betrekking tot een onroerende zaak dient bovendien volgens de Hoge Raad kennelijk op andere wijze te geschieden dan de uitleg van – al dan niet notariële – leveringsakten met betrekking tot andersoortige zaken en pandakten. Waar het bewijsaspecten betreft, wordt daarnaast kennelijk een verschil gemaakt tussen de uitleg van de leveringsakte op het punt van de 'omschrijving van de over te dragen onroerende zaak'⁵¹ en de uitleg van bedingen in de akte die andere aspecten van de

46. Zie r.o. 4.2.2.

47. R.o. 4.2.3. Ik beschikte slechts over de geanonimiseerde versie van het arrest.

48. R.o. 4.2.3, derde alinea.

49. Na een wellicht onbedoelde voorzet van A-G M.H. Wissink, zie zijn conclusie onder 3.18.

50. Dit oordeel betreft echter niet zozeer de uitkomst in casu als wel de onderbouwing van de beslissing.

51. Zie het *Eelder Woningbouw*-arrest r.o. 3.3 laatste alinea.

overdracht en levering betreffen, zoals de uitleg van bijvoorbeeld een voorkeursrecht of kettingbeding. Kan van dergelijke bedingen gezegd worden dat het strikt obligatoire aspecten betreft, zodat het gerechtvaardigd is om de rechtsgevolgen te bepalen aan de hand van de Haviltex-maatstaf, conform de redenering in het jongste arrest? Mij lijkt het lastig een dergelijke scheiding aan te brengen en bijvoorbeeld de rechtsgevolgen van een kettingbeding anders uit te leggen al naar gelang het de partijen bij dat beding of hun rechtsopvolgers betreft.

Afgezien van het feit dat de uitlegverschillen zich mijns inziens niet goed laten verklaren en rechtvaardigen, komt de opdracht om te komen tot 'objectieve uitleg *sec*' mij niet eenvoudig voor.⁵² Wat wordt van de uitleggende rechter precies verwacht? Hij dient de partijbedoeling omtrent de omvang van de onroerende zaak of de inhoud of duur van een beperkt recht, af te leiden uit de in de akte opgenomen omschrijving en die uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte. Maar wat nu indien de omschrijving in de akte voor meerdere uitleg vatbaar is, simpelweg omdat deze niet helemaal helder is. Iets wat bij uitlegkwesties meestal het geval is en vaak juist aanleiding vormt voor het verschil van mening.⁵³ Het is in dergelijke gevallen onwaarschijnlijk dat 'de gehele inhoud van de akte' enige uitkomst zal bieden.

Daarnaast dient zich de vraag aan tot welk oordeel een rechter moet komen indien een exacte kadastrale opmeting van het perceel pas plaatsvindt nadat de akte van levering is gepasseerd en de afmetingen van het perceel afwijken van de bedoeling van (een van de) partijen. Vooral het probleem dat het in de leveringsakte genoemde kadastrale perceel groter blijkt te zijn dan partijen ten tijde van de obligatoire overeenkomst voor ogen hadden, vraagt aandacht.⁵⁴ Dient de rechter bij 'objectieve uitleg *sec*' slechts af te gaan op het in de akte genoemde kadastrale nummer? Wat is rechtens indien in de procedure blijkt dat een der partijen bij de koop/verkoop een kleiner perceel voor ogen heeft gestaan dan 'omschreven' in de leveringsakte? Mij dunkt dat voor het ruimere gedeelte dan een rechtsgeldige titel ontbreekt. Objectieve uitleg *sec* biedt ook in dit geval geen oplossing voor het geschil.⁵⁵

Een vergelijkbaar probleem kan zich bijvoorbeeld voordoen bij discrepanties in de uitleg van de wijze van uitoefening van een erfdienstbaarheid. Toepassing van de Haviltex-maatstaf op de obligatoire overeenkomst (wat de rechtsgevolgen tussen partijen betreft) neemt in dat geval een eventuele discrepantie met de – naar objectieve maatstaven uitgelegde – uit de openbare registers kenbare informatie niet weg. Objectieve uitleg bevordert mijns inziens in zo'n geval de rechtszekerheid juist niet.

De vraag is natuurlijk hoe de uitleg van de notariële akte dan dient te geschieden. Zoals hiervoor al opgemerkt, bepleiten Breedveld-de Voogd en Huijgen een 'geobjectiveerde uitleg binnen de Haviltex-maatstaf' van zowel de koopovereenkomst als de leveringsakte, met de mogelijkheid tot het leveren van tegenbewijs. Volgens Du Perron dient de juiste uitlegmethode te worden gekozen na beschouwing van 'alle omstandigheden in het licht van redelijkheid en billijkheid'. Hij brengt uitleg kortom in verband met de redelijkheid en billijkheid. De vraag of die laatste benadering zonder meer juist en helemaal zuiver is, wordt fraai aan de orde gesteld door Valk in zijn bijdrage voor de – derde – *Nieuwenhuis-bundel*.⁵⁶ Valk schets daarin de ontwikkeling binnen literatuur en rechtspraak om de uitleg van overeenkomsten in verband te brengen met de redelijkheid en billijkheid.⁵⁷ Hoewel ook Valk meent dat redelijkheid en billijkheid een rol kunnen spelen bij de uitleg van overeenkomsten, noemt hij het 'een ongelukkige vermenging van autonome en heteronome normen' als men de Haviltex-maatstaf en redelijkheid en billijkheid gelijkschakelt. Het woord 'redelijkerwijs' in de Haviltex-maatstaf verwijst immers niet naar de (objectieve) redelijkheid en billijkheid, maar naar de (subjectieve) goede trouw van art. 3:11 BW.⁵⁸ Valk wijst erop dat beide begrippen wel met elkaar in verband staan, maar niet met elkaar verward mogen worden.⁵⁹ Hij stelt de vaststelling van de bedoeling van partijen voorop en meent dat onder meer via het gezichtspunt van de 'aard van de overeenkomst' redelijkheid en billijkheid een (aanvullende) rol kunnen spelen voor zover zij met de partijbedoeling niet dissoneeren.

Breedveld-de Voogd en Huijgen zijn pleitbezorgers van deze door Valk 'klassiek Leids' genoemde opvatting. Zij plaatsen de uitleg van de overeenkomsten met betrekking tot de overdracht van een onroerende zaak⁶⁰ in de eerste plaats in de sleutel van de wilsvertrouwensleer, met zo nodig de mogelijkheid tot objectivering. Deze benadering lijkt mij juist, terwijl ook de 'aard van de overeenkomst' mijns inziens in die richting wijst. Het is maar de vraag of de – uitleg van – de leverings- of vestigingsakte wel los gezien kan worden van de – uitleg van – obligatoire overeenkomst. Enige noodzaak tot objectivering zou ontleend kunnen worden aan de aard van de zaak (onroerend) en de daarmee gepaard gaande noodzakelijke publiciteit. Aan die objectiveringsbehoefte kan echter met gemak recht worden gedaan door een uitleg 'binnen de Haviltex-maatstaf'. Wat de belangen van derden betreft, dienen naar mijn mening de gerechtvaardigde verwachtingen van hen die de openbare registers raadplegen, niet verward te worden met de gerechtvaardigde verwachtingen van de partijen bij de overdracht en levering of bij de vestiging van een beperkt

52. Zie daarover ook Breedveld-De Voogd & Huijgen 2007, onder 3.

53. Vgl. bijv. met HR 16 maart 2007, NJ 2008, 219 m.nt. C.J.M. Klaassen (Wooning/Wooning), waarin de feitelijke rechter tot de conclusie kwam dat het beding betreffende het voorkeursrecht multi-interpretabel was.

54. De omgekeerde situatie t.o.v. het Eelder Woningbouw-arrest, waarin het perceel kleiner bleek en – aldus de feitenrechters – niet ook de helft van het tegelpad achter de woningen omvatte.

55. Mits door de procederende partij uiteraard een beroep wordt gedaan op een titelgebrek.

56. 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.

57. Valk 2009, in het bijzonder p. 392-396.

58. Valk 2009, p. 396.

59. Hij spreekt t.a.p. van de 'gevaarlijke verwarring' die kan ontstaan wanneer men dat onderscheid niet of onvoldoende maakt.

60. Hetzelfde geldt m.i. *mutatis mutandis* voor overeenkomsten waarbij een beperkt recht gevestigd wordt.

recht. De belangen van willekeurige derden worden gediend door de genoemde beschermingsbepalingen en leiden mijns inziens niet onmiddellijk tot de noodzaak om bij de uitleg van het overeengekomene te objectiveren.

Herbezinning op de wijze van uitleg van leverings- en vestigingsakten is kortom het overwegen waard.

6 Conclusie

Het arrest *Eelder Woningbouw* was tot voor kort een eenling. Een eenling die aanleiding kan geven tot de verwarring waarvoor Valk ons waarschuwt. De objectieve uitlegmethode voor leverings- en vestigingsakten werd onlangs nogmaals door de Hoge Raad bevestigd, zij het dat de Hoge Raad een nuance aan lijkt te brengen waar het de *rechtsgevolgen* in de onderlinge verhouding betreft. Die nuance maakt de jurisprudentie er naar mijn mening niet duidelijker op en illustreert wellicht zelfs het deficit van de ‘objectieve uitleg *sec*’. De strikte scheiding die wordt gemaakt tussen de goederenrechtelijke en obligatoire verhouding komt geforceerd over en kan mijns inziens tot vreemde – en onwenselijke – gevolgen leiden, die de rechtszekerheid niet ten goede komen.

Alle reden om op te roepen tot herbezinning, althans tot nadere ‘uitleg’, mocht een soortgelijke zaak zich opnieuw bij de Hoge Raad aandienen. 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,⁶¹ geloof ik niet. Permanente zekerheid bestaat niet, ook niet in het goederenrecht, en over welke derde hebben we het eigenlijk? Het is de vraag of een strikt ‘tekstuele uitleg’ de gewenste rechtszekerheid kan bieden, nog daargelaten dat niet geheel duidelijk is *hoe* die uitleg dient te geschieden. Gelet op de bestaande derdenbeschermingsbepalingen en ons negatief registerstelsel, is het bovendien de vraag of absolute zekerheid wel nodig is. De ‘onbepaalde’ derde wordt, als mogelijke rechtsverkrijger, tot op zekere door de wetgever gewenste hoogte, beschermd tegen onjuistheden in het register.⁶²

Het zal niet verbazen dat ik me in deze beschouwing beken tot aanhanger van de opvatting dat de partijbedoeling ook bij de uitleg van leverings- en vestigingsakten centraal zou moeten staan. Redelijkheid en billijkheid vormen niet de uitlegmaatstaf en nopen bij de uitleg van deze akten mijns inziens ook niet tot een ‘objectieve uitleg *sec*’. Herbezinning op een uitleg van leverings- en vestigingsakten die beter past in de bestaande jurisprudentie van de Hoge Raad en die verwarring voorkomt, is aangewezen.

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

62. Bijv. door art. 3:25 en 3:26 BW.