

# 1. Uitleg van notariële akten algemeen

*Prof. mr. drs. J.W.A. Biemans*<sup>1</sup>

## 1.1 Inleiding

De regels over de uitleg van schriftelijke overeenkomsten zijn de afgelopen vijfendertig jaar in de rechtspraak van de Hoge Raad ontwikkeld. In het arrest DSM/Fox heeft de Hoge Raad de verschillende regels in een kader geplaatst. Bezien tegen de achtergrond van deze regels en dit kader staan de regels over de uitleg van notariële akten nog in de kinderschoenen. Voor de uitleg van notariële akten bestaat niet één criterium, maar een hoeveelheid aan criteria, die zich bovendien niet (zonder meer) laten inpassen in het kader zoals de Hoge Raad dat in het arrest DSM/Fox heeft gegeven voor de uitleg van schriftelijke overeenkomsten. In deze bijdrage wordt deze stelling hieronder nader toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de uitleg van schriftelijke overeenkomsten en in het bijzonder op het arrest DSM/Fox. Vervolgens wordt bezien welke uitlegregels voor notariële akten gelden en wordt bezien hoe deze regels zich verhouden tot de uitlegregels voor schriftelijke overeenkomsten. De volgende soorten notariële akten passeren daarbij de revue: registergoederenakten, (notariële) cessie-, pand- en hypotheekakten, grossen van notariële akten dienend als executoriale titel, statuten en andere vennootschapsrechtelijke akten, uiterste wilsbeschikkingen, huwelijkse voorwaarden en schenkingen ter zake des doods. In de literatuur over uitleg zijn notariële akten tot dusverre als zodanig onderbelicht gebleven.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Hoogleraar Burgerlijk recht, i.h.b. Goederenrecht en Notarieel recht, Molengraaff Instituut voor Privaatrecht, Universiteit Utrecht en raadsheer-plaatsvervanger, Hof Amsterdam. De onderhavige bijdrage is ook gepubliceerd in MvV 2015/6, 159-168, onder de titel “DSM/Fox en uitleg van notariële akten - (nog) geen ‘vloeiende overgang’ van overeenkomst naar notariële akte”.

<sup>2</sup> Zo behandelt Tjittes in zijn monografie bijvoorbeeld niet huwelijkse voorwaarden en uiterste wilsbeschikkingen en schaaft hij overdracht- en vestigingsakten in het algemeen (waaronder ook pandakten) (m.i. ten onrechte) onder één noemer onder de objectieve Haviltex-norm. Zie R.P.J.L. Tjittes, Uitleg van schriftelijke contracten (Cahier Privaatrecht), Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009, p. 9 en par. 2.3.5.

## 1.2 Uitleg van schriftelijke overeenkomsten

### 1.2.1 *De (subjectieve) Haviltex-norm, de CAO-norm en de objectieve Haviltex-norm*

In het bekende Haviltex-arrest<sup>3</sup> heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding van partijen is geregeld en of dit contract een leemte laat die moet worden aangevuld, niet kan worden beantwoord op grond van alleen maar een taalkundige uitleg van de bepalingen van dat contract. Voor de beantwoording van die vraag komt het immers aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Deze norm wordt in de literatuur en rechtspraak aangeduid als de (subjectieve) ‘Haviltex-norm’. Bij deze uitleg dient de rechter rekening te houden met alle bijzondere omstandigheden van het gegeven geval. Het Haviltex-arrest bevat een aantal bij die uitleg in aanmerking te nemen gezichtspunten, zoals het antwoord op de vraag tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht. Deze gezichtspunten zijn in latere arresten verder zijn uitgewerkt. De volgende gezichtspunten kunnen daarbij worden onderscheiden: (a) de bewoordingen van het contract(beding); (b) de structuur van het contract; (c) de verhouding tot eerdere contracten; (d) de considerans (de toelichting op het contract); (e) de aard van het contract; (f) het commerciële doel van het contract; (g) de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen in de ene of andere uitleg, zonder dat de subjectieve bedoelingen van de contractsluitende partijen relevant zijn of hetgeen ze over en weer expliciet hebben verklaard; (h) de totstandkomingsgeschiedenis van het contract; (i) de uitvoering van het contract; (j) de hoedanigheid van partijen, waarbij nader kan worden onderscheiden tussen: (i) bij consumentencontracten: de uitleg contra preferentem; (ii) bij commerciële contracten: taalkundige uitleg, uitleg in overeenstemming met handelsgebruiken en verkeersopvattingen en onderzoeksplicht professionele partij; en (iii) deskundigheid en deskundige bijstand.<sup>4</sup>

### 1.2.2 *De CAO-norm*

In latere rechtspraak heeft de Hoge Raad een afwijkende uitlegregel gegeven voor de uitleg van collectieve arbeidsovereenkomsten.<sup>5</sup> “Voor de uitleg van de bepalingen van een CAO zijn de bewoordingen daarvan, gelezen in het licht van de gehele tekst van die overeenkomst, in beginsel van doorslaggevende betekenis.” Deze norm wordt in de literatuur en rechtspraak aangeduid als de ‘CAO-norm’. In deze uitlegregel staat een taalkundige uitleg meer op de voorgrond dan bij de Haviltex-

<sup>3</sup> Zie HR 13 maart 1981, NJ 1981/635 (Haviltex).

<sup>4</sup> Zie nader R.P.J.L. Tjittes, Uitleg van schriftelijke contracten (Cahier Privaatrecht), Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009, hoofdstuk 3.

<sup>5</sup> Zie HR 17 september 1993, NJ 1994/173 en HR 24 september 1993, NJ 1994/174.

norm. In latere arresten heeft de Hoge Raad deze CAO-norm ook toegepast op andere geschriften, waarin een overeenkomst of een andere regeling is vastgelegd die naar haar aard bestemd is de rechtspositie van derden te beïnvloeden, zonder dat die derden invloed hebben op de inhoud of de formulering van die overeenkomst/regeling, terwijl de onderliggende partijbedoeling voor die derden niet kenbaar is en waarbij eveneens een uniforme toepassing is gewenst.<sup>6</sup> In andere arresten is uitgemaakt in welke gevallen niet de CAO-norm, maar ‘gewoon’ de Haviltex-norm van toepassing is.<sup>7</sup>

### 1.2.3 De objectieve Haviltex-norm

Na de CAO-norm heeft de Hoge Raad de objectieve Haviltex-norm geïntroduceerd. De norm is in de kern dezelfde als de (subjectieve) Haviltex-norm, maar het vaststellen van de betekenis van het beding gebeurt in beginsel aan de hand van objectieve gezichtspunten, zoals de bewoordingen van het beding, de structuur van de overeenkomst, de eventuele openbare toelichting daarop en verkeersopvattingen in kringen van partijen. De objectieve uitleg kan variëren van ‘uitleg volgens objectieve maatman’ tot ‘taalkundige uitleg’. Van een objectieve uitleg binnen het Haviltex-criterium kan om verschillende redenen sprake zijn. Uitleg op grond van het objectieve Haviltex-criterium kan plaatsvinden om processuele redenen. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als de gemeenschappelijke partijbedoeling niet is gesteld of niet is bewezen. De uitleg van de overeenkomst kan in een dergelijk geval alleen aankomen op een redelijke uitleg op grond van objectieve gezichtspunten. Een ander voorbeeld zijn polisvoorwaarden waarover niet is onderhandeld; in dit geval is het onbekend wat partijen ermee bedoeld hebben.<sup>8</sup> De uitleg kan plaatsvinden naar normaal spraakgebruik en de eventuele openbare toelichting daarbij. Het objectieve Haviltex-criterium wordt ook toegepast als dit uit de aard van de overeenkomst volgt, zoals een zorgvuldig tot stand gekomen commercieel contract met hulp van juridische adviseurs. In het arrest Meyer Europe/PontMeyer<sup>9</sup> sanctioneerde de Hoge Raad het oordeel van het hof dat voor het antwoord op de vraag welke zin partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijze mochten toekennen aan de omstrede vrijwaringsclausule

6 Voorbeelden zijn de uitleg van een sociaal plan dat niet zelf een CAO is, een trustakte bij een obligatielening en het Bindend Besluit Regres 1984. Zie HR 26 mei 2000, NJ 2000/473; HR 23 maart 2001, NJ 2003/715; respectievelijk HR 16 mei 2003, NJ 2003/470. Zie nader R.P.J.L. Tjittes, Uitleg van schriftelijke contracten (Cahier Privaatrecht), Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009, par. 2.3.2.

7 Daarvan is bijvoorbeeld sprake bij de uitleg van algemene voorwaarden, een pensioenreglement in de verhouding tussen de werkgever en de werknemer en een individuele arbeidsovereenkomst die volledig is geënt op een model bij een CAO. Zie R.P.J.L. Tjittes, Uitleg van schriftelijke contracten (Cahier Privaatrecht), Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009, par. 2.3.2 (p. 17), met verdere rechtspraakverwijzingen. Indien derden bij een overeenkomst zijn betrokken is niet zonder meer de CAO-norm van toepassing. Wel ligt het meer voor de hand om aan te sluiten bij de hieronder te bespreken objectieve Haviltex-norm. Ook kan een beroep op art. 3:36 BW (derdenbescherming) een rol spelen. Zie nader over de uitleg van contracten jegens derden, R.P.J.L. Tjittes, Uitleg van schriftelijke contracten (Cahier Privaatrecht), Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009, hoofdstuk 5.

8 Hetzelfde geldt voor de uitleg van algemene voorwaarden en standaardbepalingen, zoals de uitleg van een NVM-koopcontract of de polisvoorwaarden bij een ‘verzekeringpolis’.

9 Zie HR 19 januari 2007, NJ 2007/575 (Meyer Europe/PontMeyer); en vgl. voorts HR 29 juni 2007, NJ 2007/576 (Derksen/Homburg).

en wat zij te dien aanzien redelijkerwijze van elkaar mochten verwachten, in de door het hof genoemde omstandigheden, waaronder de aard van de transactie, de omvang en gedetailleerdheid van het contract, de wijze van totstandkoming ervan en in het bijzonder de ‘entire agreement clause’, als uitgangspunt beslissend gewicht dient te worden toegekend aan de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van die woorden, gelezen in het licht van de overige, voor de uitleg relevante bepalingen van de overeenkomst.<sup>10</sup> Het gaat om een wijze van toepassing van de Haviltex-maatstaf. Zoals in de volgende paragraaf nader uiteengezet blijkt uit de rechtspraak van de Hoge Raad dat het leveren van tegenbewijs tegen de inhoudelijke beoordeling van de overeenkomst op grond van de objectieve Haviltex-norm mogelijk blijft.

#### 1.2.4 *Het onderscheid tussen de CAO-norm en de objectieve Haviltex-norm*

In de literatuur is betoogd dat sinds de introductie van de objectieve Haviltex-norm het onderscheid tussen de Haviltex-norm en de CAO-norm sterk is gerelativeerd.<sup>11</sup> Dat is op zichzelf juist, omdat ook bij de objectieve Haviltex-norm, net als bij de CAO-norm, de uitleg (in beginsel) plaatsvindt aan de hand van objectieve gezichtspunten. Deze relativering laat echter onverlet dat tussen de CAO-norm en de objectieve Haviltex-norm een verschil bestaat.<sup>12</sup> Anders dan bij een uitleg conform de CAO-norm, is bij een uitleg conform de objectieve Haviltex-norm uiteindelijk de partijbedoeling doorslaggevend en kan het bewijs daarvan ook buiten (een taalkundige uitleg van) de overeenkomst plaatsvinden. In het arrest Lundiform/Mexx<sup>13</sup> heeft de Hoge Raad in het kader van de uitleg aan de hand van de objectieve Haviltex-norm het volgende geoordeeld:

“Mocht het hof hebben geoordeeld dat deze stellingen onvoldoende relevant zijn omdat in het onderhavige geval, ongeacht de juistheid van dit betoog, aan de taalkundige betekenis van de gekozen bewoordingen doorslaggevende betekenis toekomt, dan geeft dat blijk van een onjuiste rechtsopvatting. Ook indien bij de uitleg van een overeenkomst groot gewicht toekomt aan de taalkundige betekenis van de gekozen bewoordingen, kunnen de overige omstandigheden van het geval meebrengen dat een andere (dan de taalkundige) betekenis aan de bepalingen van de overeenkomst

10 Zie hierover nader R.P.J.L. Tjittes, *Uitleg van schriftelijke contracten* (Cahier Privaatrecht), Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009, par. 2.3.3, 2.3.4 en 2.3.6. Tjittes brengt ook de overdrachts- en vestigingsakten onder deze categorie. Strikt genomen is geen sprake van overeenkomsten. Zie nader hieronder (par. 2.4). Vgl. voorts R.P.J.L. Tjittes, ‘Terug naar de tekst – Een herwaardering van de tekstuele uitleg van contracten’, WPNR 2007/6709; en P.S. Bakker, ‘Uitleg van commerciële contracten (I)’, WPNR 2011/6890; en M.S. Breeman, ‘Vijf jaar “taalkundige uitleg” van commerciële contracten; een overzicht’, MvV 2012/11, p. 327-334.

11 Vgl. o.a. R.P.J.L. Tjittes, *Uitleg van schriftelijke contracten* (Cahier Privaatrecht), Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009, par. 2.3.2 (p. 17) en par. 5.3 (p. 62), die in laatstgenoemde paragraaf zelfs stelt dat in de uitleg van het contract jegens derden beide normen in beginsel niet verschillen; en M.H. Wissink, ‘Uitleg volgens Haviltex of de CAO-norm? Over een vloeiende overgang en de noodzaak om toch te kiezen’, WPNR 2004/6579, par. 3.

12 Zie ook C.E. du Perron in zijn noot onder het arrest DSM/Fox; en M. Strutz & E.M.J.M.C. Verhagen, ‘Uitleg van huwelijksvoorwaarden; een verkenning’, WPNR 2013/6980, nt. 13. Vgl. M.H. Wissink, ‘Uitleg volgens Haviltex of de CAO-norm? Over een vloeiende overgang en de noodzaak om toch te kiezen’, WPNR 2004/6579, par. 3. Anders: R.P.J.L. Tjittes, ‘Terug naar de tekst – Een herwaardering van de tekstuele uitleg van contracten’, WPNR 2007/6709, p. 419.

13 Zie HR 5 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY8101, NJ 2013/214 (Lundiform/Mexx), r.ov. 3.4.3 en 3.4.4.

moet worden gehecht. Beslissend blijft immers de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.”

[...]

“De [...] vrijheid om als uitgangspunt groot gewicht toe te kennen aan de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van de omstreden woorden van de overeenkomst, stelt de rechter in staat om, vooralsnog zonder een inhoudelijke beoordeling van de stellingen van partijen, te komen tot een voorshands gegeven oordeel aangaande de uitleg van de overeenkomst. Vervolgens zal de rechter evenwel dienen te beoordelen of de partij die een andere uitleg van de overeenkomst verdedigt, voldoende heeft gesteld om tot bewijs dan wel tegenbewijs te worden toegelaten. Indien dit laatste het geval is, is de rechter gehouden deze partij in de gelegenheid te stellen dit (tegen)bewijs te leveren [...].”

Hoewel een rechter een dergelijke overeenkomst in beginsel derhalve mag uitleggen aan de hand van objectieve gezichtspunten, zoals de taalkundige betekenis van de bewoordingen in de overeenkomst, blijft het mogelijk om tegenbewijs van de partijbedoeling te leveren. Dit is een belangrijk verschil met uitleg volgens de CAO-norm, waarbij dit niet mogelijk is.

#### 1.2.5 *Het arrest DSM/Fox*

In het arrest DSM/Fox<sup>14</sup> heeft de Hoge Raad de hiervoor genoemde, verschillende uitlegcriteria voor schriftelijke overeenkomsten in een groter geheel geplaatst. Volgens de Hoge Raad bestaat geen tegenstelling, maar een ‘vloeiende overgang’ tussen de verschillende uitlegcriteria, de subjectieve en objectieve Haviltex-norm en de CAO-norm. Enerzijds geschiedt de Haviltex-norm ook naar objectieve maatstaven. Anderzijds is de CAO-norm niet een louter taalkundige uitleg. De Hoge Raad:

“4.4. Tussen de Haviltexnorm en de CAO-norm bestaat geen tegenstelling, maar een vloeiende overgang.

Enerzijds heeft ook bij toepassing van de Haviltexnorm te gelden dat, indien de inhoud van een overeenkomst in een geschrift is vastgelegd – nog afgezien van het bepaalde in art. 3:36 BW in de verhouding tot derden – de argumenten voor een uitleg van dat geschrift naar objectieve maatstaven aan gewicht winnen in de mate waarin de daarin belichaamde overeenkomst naar haar aard meer is bestemd de rechtspositie te beïnvloeden van derden die de bedoeling van de contracterende partijen uit dat geschrift en een eventueel daarbij behorende toelichting niet kunnen kennen en het voor de opstellers voorzienbare aantal van die derden groter is, terwijl het geschrift ertoe strekt hun rechtspositie op uniforme wijze te regelen.

Anderzijds leidt de CAO-norm niet tot een louter taalkundige uitleg; in het arrest van de Hoge Raad van 31 mei 2002, nr. C 00/186, NJ 2003, 110, is de hiervoor in 4.3 aangehaalde rechtspraak in die zin verduidelijkt dat hier sprake is van een uitleg naar objectieve maatstaven, waarbij onder meer acht kan worden geslagen op de elders in de CAO gebruikte formuleringen en op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen

14 Zie HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427, NJ 2005/493 (DSM/Fox). Vgl. over dit arrest o.a. M.H. Wissink & H.B. Krans, ‘Uitleg volgens Haviltex of de CAO-norm? Over een vloeiende overgang en de noodzaak om toch te kiezen’, WPNR 2004/6579.

waartoe de onderscheiden, op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties zouden leiden. In het zojuist aangehaalde arrest is voorts nog beslist dat ook de bewoordingen van de eventueel bij de CAO behorende schriftelijke toelichting bij de uitleg van de CAO moeten worden betrokken. In een latere uitspraak (HR 28 juni 2002, nr. C 01/012, NJ 2003, 111) werd geoordeeld dat, indien de bedoeling van de partijen bij de CAO naar objectieve maatstaven volgt uit de CAO-bepalingen en de eventueel daarbij behorende schriftelijke toelichting, en dus voor de individuele werknemers en werkgevers die niet bij de totstandkoming van de overeenkomst betrokken zijn geweest, kenbaar is, ook daaraan bij de uitleg betekenis kan worden toegekend.

4.5 De hiervoor in 4.2-4.4 weergegeven rechtspraak heeft als gemeenschappelijke grondslag dat bij de uitleg van een schriftelijk contract telkens van beslissende betekenis zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen. Ten behoeve van de werkbaarheid voor de praktijk en van de toetsbaarheid van het rechterlijk oordeel in cassatie, heeft de Hoge Raad een uitwerking van die vage norm gegeven voor de boven aangegeven, in het maatschappelijk verkeer vaak voorkomende, typen van gevallen. In deze typologie heeft de CAO-norm betrekking op geschriften en verhoudingen waarvan de aard meebrengt dat bij die uitleg in beginsel objectieve maatstaven centraal dienen te staan.

Opmerking verdient ten slotte dat zowel aan de CAO-norm als aan de Haviltex-norm de gedachte ten grondslag ligt dat de uitleg van een schriftelijk contract niet dient plaats te vinden op grond van alleen maar de taalkundige betekenis van de bewoordingen waarin het is gesteld. In praktisch opzicht is de taalkundige betekenis die deze bewoordingen, gelezen in de context van dat geschrift als geheel, in (de desbetreffende kring van) het maatschappelijk verkeer normaal gesproken hebben, bij de uitleg van dat geschrift vaak wel van groot belang.”

De gemeenschappelijke grondslag van de uitleg van schriftelijke overeenkomsten is dat voor de uitleg uiteindelijk beslissend zijn alle omstandigheden van het concrete geval gewaardeerd naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Zoals hiervoor aangegeven werkt de Hoge Raad deze vage norm uit naar ‘typen van gevallen’. Uit de rechtspraak van de Hoge Raad kan worden opgemaakt welke soort overeenkomst onder welk type van geval valt.

### 1.3 Akte vs. overeenkomst

Hoewel het merendeel van de rechtspraak over uitleg betrekking heeft op de uitleg van schriftelijke overeenkomsten<sup>15</sup> is de rechtspraak hiertoe niet beperkt. De rechtspraak van de Hoge Raad laat zien dat diverse ‘geschriften’ zich lenen voor uitleg. Denk bijvoorbeeld aan de uitleg van gedingstukken<sup>16</sup> en aan de in deze bijdrage te bespreken uitleg van notariële akten, met name voor zover deze akten niet gelijk te stellen zijn aan schriftelijke overeenkomsten.

<sup>15</sup> Zie o.a. de talloze rechtspraakverwijzingen in R.P.J.L. Tjittes, Uitleg van schriftelijke contracten (Cahier Privaatrecht), Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009.

<sup>16</sup> Zie bijvoorbeeld HR 20 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:721; HR 24 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:151; HR 27 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1557.

Omdat de meeste overeenkomsten op schrift zijn gesteld, kan in het verlengde daarvan worden gesproken van de uitleg van akten. Preciezer geformuleerd, het gaat uiteindelijk om de uitleg van de desbetreffende meerzijdige rechtshandeling (art. 3:33 jo. 6:213 BW), zoals vervat in de akte, het ondergetekende geschrift, dat bestemd is om tot bewijs te dienen (art. 157 Rv). Zoals blijkt uit de rechtspraak van de Hoge Raad kan de akte niet gelijk worden gesteld aan de rechtshandeling, en vormt de uitleg van de akte een hulpmiddel bij de vaststelling van (de inhoud van) die rechtshandeling.

Uitleg van notariële akten overlapt ten dele met de uitleg van schriftelijke overeenkomsten. Bij de uitleg van huwelijkse voorwaarden en schenkingsakten, bijvoorbeeld, is sprake van een dergelijke overlap. Bij de uitleg van akten van levering van registergoederen (in het kader van overdracht of verdeling) of vestiging van beperkte rechten daarop daarentegen, ontbreekt die overlap, omdat de leverings- of vestigingshandeling geen overeenkomst in de zin van art. 6:213 BW is. Bij de uitleg van een uiterste wilsbeschikking is van een dergelijke overlap evenmin sprake, omdat hier sprake is van een eenzijdige, ongerichte rechtshandeling die pas rechtsgevolg heeft na het overlijden van de erflater (art. 4:42 lid 1 BW).<sup>17</sup> Hetzelfde geldt voor statuten en andere notariële akten in het vennootschapsrecht, zoals fusie- en splitsingsakten of akten van levering van aandelen of vestiging van beperkte rechten daarop.

Bezien vanuit de notariële rechtspraktijk dekt het begrip ‘uitleg van akten’ beter de lading dan het begrip ‘uitleg van overeenkomsten’. Hoewel niet in alle gevallen sprake is van een overeenkomst, is wel in alle gevallen sprake van een (notariële) akte. De notaris legt de partijbedoeling (enkelvoud dan wel meervoud) in een akte vast. Het begrip akte is neutraal. Het begrip akte laat in het midden of sprake is van een verbintenisrechtelijke, goederenrechtelijke of vennootschapsrechtelijke rechtshandeling die uitleg behoeft. Het laat ook in het midden of sprake is van de vastlegging van een eenzijdige rechtshandeling, zoals een uiterste wilsbeschikking, of een meerzijdige rechtshandeling. Net als bij op schrift gestelde overeenkomsten geldt ook voor notariële akten dat de akte niet gelijk kan worden gesteld aan de rechtshandeling, maar een hulpmiddel is bij de vaststelling van de inhoud van die rechtshandeling.

## 1.4 Uitleg van notariële akten

### 1.4.1 *Inleiding*

Uit de rechtspraak blijkt dat de Hoge Raad met betrekking tot de notariële akten die geen schriftelijke overeenkomsten zijn bepaalde uitlegeregels geeft die onderling

---

<sup>17</sup> Uit de rechtspraak van de Hoge Raad inzake de toekenning van een wilsrecht, hetgeen ook een eenzijdige rechtshandeling is (art. 6:219 lid 3 BW), blijkt m.i. dat in het kader van uitleg het element van eenzijdige (of meerzijdige) rechtshandeling niet doorslaggevend is. Zie bijvoorbeeld HR 16 maart 2007, NJ 2008/219, welke uitspraak betrekking heeft op een in een notariële akte van levering vastgelegd (verbintenisrechtelijk) voorkeursrecht, hetgeen een dergelijk wilsrecht betreft. Vgl. voorts HR 20 januari 2012, NJ 2012/260, eveneens over een voorkeursrecht in een notariële akte van levering.

verschillen en waarvan niet alle criteria een plaats hebben in het bestaande stelsel van uitlegeregels zoals de Hoge Raad dat heeft geformuleerd in het hiervoor genoemde arrest DSM/Fox met betrekking tot de uitleg van schriftelijke overeenkomsten. Op de uitleg van notariële akten is dus niet één norm, maar zijn verschillende uitlegcriteria van toepassing. Het gaat aldus om verschillende ‘typen van gevallen’, om in de geest van het arrest DSM/Fox te blijven. Het is bovendien niet in alle gevallen duidelijk wat precies uitlegnorm is, en indien deze uitlegnorm bekend is, is niet zonder meer duidelijk met welke van de in het arrest DSM/Fox genoemde normen deze uitlegnorm correspondeert. Ik licht dit hieronder aan de hand van de verschillende notariële akten nader toe.

#### 1.4.2 *Registergoederenakten; een ‘eigen’ objectief criterium*<sup>18</sup>

Bij de uitleg van registergoederenakten, zoals een akte van levering van een registergoed of een akte van vestiging van een beperkt recht daarop, hanteert de Hoge Raad op grond van vaste rechtspraak een objectief criterium. Bij de uitleg van de notariële akte van de levering van een registergoed dan wel de vestiging van het beperkt recht daarop komt het aan op de in de akte tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling, die moet worden afgeleid uit de in deze akte gebezigde bewoordingen, uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte.<sup>19</sup> Bij de uitleg van een splitsingsakte dient niet alleen de splitsingsakte, maar ook de splitsingstekening, die aangehecht wordt aan de in de openbare registers in te schrijven splitsingsakte (art. 5:109 lid 2 en 5:111 BW), bij de uitleg te worden betrokken.<sup>20</sup> De ratio van deze objectieve uitleg is volgens de literatuur het belang van de rechtszekerheid in het goederenrecht jegens derden en het daarmee in verband staande stelsel van openbare registers.<sup>21</sup>

Dat de akte moet worden uitgelegd naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte betekent dat voor de vaststelling van de partijbedoeling slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven akten kenbaar zijn.<sup>22</sup> Daar-

18 Zie over de uitleg van registergoederenakten ook nader de bijdrage van C.G. Breedveld-de Voogd in deze bundel.

19 Zie HR 8 december 2000, NJ 2001/350 (Stichting Eelder Woningbouw; transportakte); HR 13 juni 2003, NJ 2004/251 (Teijssen/Marcus; erfdiensbaarheid); HR 2 december 2005, NJ 2007/5 (WE Vastgoed/Henselmans c.s.; erfdiensbaarheid); HR 22 oktober 2010, NJ 2011/111 (Kamsteeg/Lisser; opstalrecht); HR 7 december 2010, NJ 2011/9 (Genco/Erven De Heer; erfdiensbaarheid); HR 1 november 2013, NJ 2013/522 (splitsingsakte); en HR 14 februari 2014, NJ 2014/119 (splitsingsakte). De auteur is bij het laatstgenoemde arrest als advocaat in cassatie betrokken geweest. Zie voor de uitleg van een kwalitatieve verplichting in een notariële akte, HR 18 juni 2010, NJ 2010/354.

20 Zie HR 28 januari 2011, NJ 2011/58; HR 1 november 2013, NJ 2013/522 (Van Wijk/De Prinsenwerf); HR 14 februari 2014, NJ 2014/119 (Bakermans c.s./Mitros). Vgl. ook A-G Rank-Berenschot in haar conclusie vóór HR 16 maart 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1771, RN 2012/54.

21 Zie bijvoorbeeld R.P.J.L. Tjittes, *Uitleg van schriftelijke contracten*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009, par. 2.3.5; en M.H. Wissink, ‘Uitleg volgens Haviltex of de cao-norm? Over een vloeiende overgang en de noodzaak om toch te kiezen’, WPNR 2004/6579, par. 4 (nr. 17, onder 3); en vgl. P. Memelink, ‘Uitleg van leverings- en vestigingsakten; een herbezinning waard?’, MvV 2010/11, p. 285, l.k. Vgl. ook A-G Rank-Berenschot in haar conclusie (onder 2.10) vóór HR 28 januari 2011, NJ 2011/58.

22 Zie HR 1 november 2013, NJ 2013/522 (Van Wijk/De Prinsenwerf).



onder zullen in ieder geval vallen de bewoordingen van het beding in de desbetreffende akte, de structuur van de akte en de eventuele openbare toelichting daarop. Het staat daarbij aan de rechter vrij om de letterlijke betekenis van de in de akte gebruikte formuleringen te hanteren als argument bij de uitleg van de akte.<sup>23</sup> Daartoe behoren niet, bijvoorbeeld bij de uitleg van een splitsingsakte, de ontwerptekeningen van de architect, de bouwaanvraag en de bouwvergunning met bijlagen, indien en voor zover daar niet naar wordt verwezen in de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken.<sup>24</sup> Om dezelfde reden zijn ook concepten of de onderhandelingen voorafgaand aan de akte ontoelaatbaar in de procedure om de inhoud van de akte vast te stellen. Zo oordeelde bijvoorbeeld het Hof Amsterdam in de procedure die uiteindelijk uitmondde in het arrest Bakermans/Mitros (r.ov. 3.5):<sup>25</sup>

“Ook dient bij de uitleg geen rol te spelen de aan de definitieve splitsingsakte en -tekening voorafgegane conceptakten en -tekeningen waarin een bepaalde verdeling van gemeenschappelijke ruimten is gemaakt. Het gaat hier immers om voor derden niet-kenbare bedoelingen van degene die de (definitieve) bepalingen van de akte heeft doen redigeren. Het beroep van [geïntimeerden] op een eerder concept (productie 4 bij conclusie van antwoord) passeert het hof daarom. Hetzelfde geldt voor de onderhandelingen die hebben plaatsgevonden tussen Mitros en [geïntimeerden] waarbij de optie van koop van de zogenoemde lage tuin is overwogen. Die omstandigheid is niet kenbaar voor derden en is daarom irrelevant.”

Bij de uitleg van splitsingsstukken kan in geval van tegenstrijdigheid tussen de akte van splitsing en de splitsingstekening niet op voorhand ervan worden uitgegaan dat hetzij de akte van splitsing, hetzij de splitsingstekening de bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan juist weergeeft.<sup>26</sup> De rechter mag ook letten op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden interpretaties zouden leiden.<sup>27</sup> In het geval sprake is van strijdigheid in splitsingsstukken en in deze stukken wordt verwezen naar de feitelijke kenmerken, is het mogelijk om de splitsingsstukken mede aan de hand van waarneming van die feitelijke kenmerken uit te leggen. In dat geval kan kennismaking van de situatie ter plaatse van belang zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg van de splitsingsstukken tot de meest aannemelijke rechtsgevolgen leidt.<sup>28</sup>

In de literatuur bestaat discussie over de vraag of het criterium dat de Hoge Raad hanteert voor de uitleg van registergoederenakten gelijk staat aan de objectieve

23 Zie HR 2 december 2005, NJ 2007/5 (WE Vastgoed/Henselmans c.s.).

24 Zie HR 1 november 2013, NJ 2013/522 (Van Wijk/De Prinsenwerf).

25 Zie Hof Amsterdam 15 mei 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BX5174.

26 Zie HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078, NJ 2013/522 (Van Wijk/De Prinsenwerf); HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337, NJ 2014/119 (Bakermans c.s./Mitros).

27 Zie HR 1 november 2013, NJ 2013/522 (Van Wijk/De Prinsenwerf).

28 Zie HR 14 februari 2014, NJ 2014/119 (Bakermans c.s./Mitros); vgl. ook Hof Amsterdam 9 november 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AZ7727.

Haviltex-norm of aan de CAO-norm, of dat het een eigensoortige norm is.<sup>29</sup> Uit het voorgaande volgt dat het criterium in ieder geval niet gelijkstaat aan het objectieve Haviltex-criterium, omdat de partijbedoeling – kort gezegd – niet buiten de bewoordingen van de akte om bewezen kan worden, hetgeen in alle verhoudingen geldt, ook tussen partijen bij de akte. Het criterium laat zich daarom inhoudelijk het beste vergelijken met de CAO-norm. Door de ‘unieke’ verwijzing naar de openbare registers in het criterium, dat bij de CAO-norm ontbreekt, is evenwel sprake van een ‘eigen’ uitlegnorm. Uit de rechtspraak van de Hoge Raad blijkt niet of het uitlegcriterium voor registergoederenakten ‘inpasbaar’ is in het uitlegkader zoals geformuleerd in het arrest DSM/Fox.<sup>30</sup>

1.4.3 *Titel van overdracht en vestiging van registergoederenakten, waaronder de door de notaris in de openbare registers ingeschreven koopovereenkomst*

Anders dan bij de akten die conform de CAO-norm worden uitgelegd, kan het rechtsgevolg van de notariële akte via de titel (art. 3:84 lid 1 (jo. 3:98) BW) worden aangetast. Anders dan op de notariële akte zelf, is op de uitleg van de titel van overdracht van het registergoed dan wel de titel van vestiging van het beperkte recht het gewone Haviltex-criterium van toepassing, ongeacht of de titel in een afzonderlijke akte of in de desbetreffende notariële akte is opgenomen.<sup>31</sup> Dat laatste geldt overigens ook voor andere verbintenisrechtelijke aanspraken die in de notariële akte zijn opgenomen.<sup>32</sup> Indien sprake is van de overdracht van een registergoed, waarvan in het navolgende gemakshalve uit zal worden gegaan, is de titel van de overdracht meestal koop. De koopovereenkomst kan in een afzonderlijke koopakte zijn vastgelegd en/of kan (tevens), in overeenstemming

29 Zie voor de objectieve Haviltex-norm, o.a. R.P.J.L. Tjittes, Uitleg van schriftelijke contracten, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2009, par. 2.3.5; zie voor de CAO-norm, o.a. A-G Rank-Berenschot in haar conclusie (onder 2.10) vóór HR 28 januari 2011, NJ 2011, 58; M.H. Wissink, ‘Uitleg volgens Haviltex of de caonorm? Over een vloeiende overgang en de noodzaak om toch te kiezen’, WPNR 2004/6579, par. 4 (nr. 16, eerste alinea en nr. 17, onder 3); en vgl. voorts J.H.M. ter Haar & H.B. Krans, ‘Debatteren over de inhoud van een notariële akte: drie invalshoeken’, WPNR 2008/6777, par. 5.2, die hetzelfde standpunt lijken in te nemen; en zie voor de ‘eigenstandige’ uitlegnorm, o.a. P. Memelink, ‘Uitleg van leverings- en vestigingsakten; een herbezinning waard?’, MvV 2010/11, p. 284, r.k., met verwijzingen naar G.J.P. de Vries, ‘Uitleg van contracten: van subjectief naar objectief?’, in: J.M. Milo & S.E. Bartels (red.), Uitleg in het goederenrecht, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2009, p. 34-35 en H.M. Veenstra, ‘Uitleg op de grens van het goederen- en verbintenisrecht’, in: J.M. Milo & S.E. Bartels (red.), Uitleg in het goederenrecht, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2009, p. 47-50.

30 In de uitspraken (genoemd in voetnoot 16) wordt niet verwezen naar de redelijkheid en billijkheid of naar alle omstandigheden van het geval. Hof Leeuwarden 12 april 2011, ECLI:NL:GHLEE:2011:BQ2883, r.ov. 7 lijkt een bevestigend antwoord te geven (“Het hof stelt voorop dat bij de uitleg van een splitsingsakte als de onderhavige telkens van beslissende betekenis zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.”), maar past vervolgens niet het juiste uitlegcriterium toe.

31 Zie o.a. HR 22 april 1994, NJ 1995/560 (Bouwmeester/Van Leeuwen). De uitleg van een NVM-koopakte vindt plaats aan de hand van de objectieve Haviltex-norm, zie o.a. HR 23 december 2005, NJ 2010/62 (De Rooij/Van Olphen).

32 Zie o.a. HR 16 maart 2007, NJ 2008/219 (verbintenisrechtelijk voorkeursrecht in akte van levering van registergoed); HR 22 oktober 2010, NJ 2011/111 (verbintenisrechtelijke afspraken met betrekking tot een opstalrecht); en HR 20 december 2013, ECLI:NL:HR:2013:2098, RN 2014/21 (uitleg van een kwijtingsbeding in een notariële akte van levering).