

# Actualia

## contractspraktijk

### LEERSTUKKEN

## Koop: inzicht in de verhouding tussen artikel 7:17 BW en nadere contractuele afspraken

(HR 23 december 2005, C04/294HR)

Wanneer bij een koopovereenkomst een probleem ontstaat, rijst de vraag op welke wijze moet worden vastgesteld of er sprake is van een tekortkoming van de verkoper. Is hiervoor het bepaalde in de overeenkomst doorslaggevend, of dient dit te worden vastgesteld aan de hand van het kooprecht en dan in het bijzonder in overeenstemming met artikel 7:17 BW, de conformiteitseis (of naargelang de situatie in overeenstemming met artikel 7:15 BW)?

Is dit onderscheid wel zo te maken als hiervoor wordt aangegeven nu uit de wet voortvloeit dat voor het antwoord op de vraag of de verkoper tekort is geschoten, het gerechtvaardigde verwachtingspatroon van de koper van belang is? Wat dat gerechtvaardigd verwachtingspatroon precies omvat, staat weer in nauw verband met de inhoud van de overeenkomst. Kortom, het lijkt een beetje op de figuur van de slang die in zijn eigen staart bijt. Het is daarom van belang om vast te stellen op welke wijze de Hoge Raad hiertegenaan kijkt.

In het onderstaande arrest speelde het volgende. Verkoper verkocht op 19 april 2001 een onroerende zaak aan de koper, welke op 1 februari 2002 aan de koper is geleverd. Op 20 december 2001 – dus voor het moment van levering – werd het gebied waarin het woonhuis ligt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg aangewezen als beschermd dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet. De koper had bij de koop aangegeven dat hij het op het perceel aanwezige huis wilde slopen en daarvoor twee halfvrijstaande woonhuizen in de plaats wilde bouwen en hij had dit met zoveel worden in de overeenkomst opgenomen in het (inmiddels bekende) artikel 5.3 van de standaard-NVM-koopakte. Om precies te zijn was daarin de onderstaande tekst opgenomen:

‘De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper is voornemens de onroerende zaak te gebruiken als: bouwperceel voor twee halfvrijstaande woonhuizen. (...) Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen

dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.’

De koper, die door de aanwijzing als bedoeld in de Monumentenwet, niet zijn plan tot bouw van de twee halfvrijstaande huizen kon realiseren, heeft de onroerende zaak op 10 juni 2002 voor € 2.110.078 aan een derde verkocht.

In de procedure vordert de koper (ons inziens enigszins merkwaardig in het licht van de doorverkoop) primair ontbinding van de overeenkomst. Hij legt aan zijn vordering ten grondslag dat verkoper is tekortgeschoten in zijn uit die overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, omdat de onroerende zaak niet voldeed aan wat de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Verkoper heeft immers volgens de koper in artikel 5.3 van de koopovereenkomst gegarandeerd dat het gekochte geschikt was voor gebruik als bouwperceel voor twee halfvrijstaande woonhuizen. Gezien de aanwijzing van het gebied waarin de onroerende zaak ligt, als beschermd dorpsgezicht heeft verkoper deze garantie niet waargemaakt. De rechtbank en het hof wijzen de vordering van de koper af.

Het hof oordeelt dat het beroep van de koper op de tweede volzin van artikel 5.3 van de koopovereenkomst en op de omstandigheid dat verkoper van het vermelde voornemen van de koper op de hoogte was, op zichzelf niet inhoudt dat de koper aan de koopovereenkomst het recht kon ontnemen een perceel geleverd te krijgen waarop hij zijn voornemen kon verwezenlijken. Uit de tekst van de overeenkomst is dat niet af te leiden. Het hof vervolgt door aan te geven dat onder ‘normaal gebruik’ als bedoeld in artikel 5.3, eerste volzin, van de koopovereenkomst niet kan worden verstaan het slopen van het verkochte huis gevolgd door de nieuwbouw van twee schakelwoningen. Daaraan doet niet af dat in hetzelfde artikel tevens het voorgenomen gebruik door de koper is weergegeven. Die mededeling is echter volgens het hof wel van belang in zoverre dat, indien verkoper wist of behoorde te begrijpen dat dit voorgenomen gebruik niet of niet op de door de koper beoogde wijze kon worden verwezenlijkt, hij de koper daarover had moeten informeren. Bij gebreke van die wetenschap hoefde hij volgens het hof echter niet ervoor in te staan dat het door de koper voorgenomen gebruik, voorzover dat van het normale gebruik afweek, op de door de koper beoogde wijze kon worden gerealiseerd.

De Hoge Raad is het hiermee eens en brengt een en ander, bijna docerend, inzichtelijk in beeld:

‘3.6 De onderdelen stellen de uitleg van het hiervoor in 3.1 onder (ii) weergegeven artikel 5.3 van de tussen partijen gesloten koopovereenkomst aan de orde. Die uitleg dient te geschieden met inachtneming van de zogeheten Haviltex-maatstaf (HR 13 maart 1981, nr. 11647, NJ 1981, 635). (...) In praktisch opzicht is de taalkundige betekenis die de bewoordingen waarin deze bepalingen zijn gesteld, 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 (HR 20 februari 2004, nr. C02/219, NJ 2005, 493). In dit licht heeft ten aanzien van de uitleg van een overeenkomst waarbij een bebouwde onroerende zaak is verkocht, het volgende te gelden.

Indien partijen bij de schriftelijke vastlegging van hun overeenkomst gebruikmaken van een standaardakte waarin een beding voorkomt dat, zoals artikel 5.3 van de standaard NVM-koopakte, als voorgedrukte verklaring van de verkoper bevat dat de verkochte zaak de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn, zal uitgangspunt voor de uitleg van dit beding dienen te zijn dat “normaal gebruik” betrekking heeft op wat daaronder naar gangbaar spraakgebruik wordt verstaan ten aanzien van de grond alsmede van de ten tijde van de verkoop zich daarop bevindende bebouwing. Daaronder valt in beginsel niet de sloop van de bebouwing gevolgd door het gebruik van de grond als bouwgrond. Dit betekent dat het enkele feit dat in een dergelijk beding naast die voorgedrukte tekst door partijen specifiek is opgenomen dat koper voornemens is van de onroerende zaak gebruik te maken als bouwperceel, niet zonder meer en ook niet in beginsel meebrengt dat de overeenkomst aldus dient te worden uitgelegd dat de verkoper ervoor instaat dat sloop van de zich op dat perceel ten tijde van de verkoop bevindende bebouwing mogelijk en geoorloofd zal zijn.

Het ligt daarom op de weg van de koper feiten en omstandigheden te stellen en zonodig te bewijzen waaruit volgt dat de verkoper in het gegeven geval de hiervoor bedoelde eigenschappen van de verkochte onroerende zaak wel degelijk heeft willen garanderen, of dat de koper daarop in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs heeft mogen vertrouwen, bijvoorbeeld doordat de makelaar die de verkoop heeft begeleid, de verkoper uitdrukkelijk erop heeft gewezen dat deze diende in te staan voor hetgeen achter “normaal gebruik” in de standaardakte werd opgenomen.

Het vorenstaande wordt niet anders indien moet worden aangenomen dat de opstellers van de standaardakte met het hiervoor aangehaalde beding inhoud hebben willen geven aan de term “normaal gebruik” – en de daaraan verbonden rechtsgevolgen – zoals bedoeld in artikel 7:17 lid 2 BW. Niet de bedoeling van de opstellers van de standaardakte is immers van belang voor de uitleg van een overeenkomst die schriftelijk is vastgelegd met gebruikmaking van die standaardakte, maar de bedoeling van de contracterende partijen.’

De Hoge Raad vervolgt met de vaststelling dat het hof – als rechter die over de feiten oordeelt – tot zijn conclusie heeft kunnen komen.

### Commentaar

1. Artikelen zoals artikel 5.3 van de NVM-koopakte, zijn al vaker inzet geweest van een aantal Hoge Raad-procedures (zie bijvoorbeeld HR 28 januari 2000, NJ 2000, 575 en HR 19 december 2003, C02/253HR). Ook hierbij werd de uitleg door de feitenrechter door de Hoge Raad doorslaggevend geacht.

Bij dit arrest valt een aantal kwesties op. De Hoge Raad lijkt hier – specifiek op het type clause – toegespitste ‘uitleginzichten’ te willen geven. Wij begrijpen de instructies van de Hoge Raad als volgt dat: bij *de uitleg van een overeenkomstig waarbij een bebouwde onroerende zaak is verkocht, waarin een beding overeenkomstig artikel 5.3 van de standaard-NVM-koopakte voorkomt*, heeft te gelden dat:

- a. uitgangspunt voor de uitleg van dit beding zal dienen te zijn dat ‘normaal gebruik’ betrekking heeft op wat daaronder naar gangbaar spraakgebruik wordt verstaan ten aanzien van de grond, alsmede van de ten tijde van de verkoop zich daarop bevindende bebouwing;
- b. het enkele feit van bijschrijving in dat beding – *niet zonder meer en ook niet in beginsel meebrengt* dat de overeenkomst aldus dient te worden uitgelegd dat verkoper daarvoor automatisch instaat;
- c. de uitleg niet anders wordt indien moet worden aangenomen dat de opstellers van de standaardakte met het hiervoor aangehaalde beding inhoud hebben willen geven aan de term ‘normaal gebruik’ – en de daaraan verbonden rechtsgevolgen – zoals bedoeld in artikel 7:17 lid 2 BW.

Het ziet ernaar uit dat de partijen zich in de procedure dienen te focussen op het criterium ‘normaal gebruik’ zoals dat in de *overeenkomst* (in dit geval in artikel 5.3) wordt gebezigd. Dit begrip dient dan via uitleg, naar gangbaar spraakgebruik, te worden vastgesteld. Het is uit de rechtsoverweging niet op te maken of de Hoge Raad nu aansluiting zoekt bij de term ‘normaal gebruik’ in artikel 7:17 lid 2 BW. Door dit begrip in de context van de ‘uitleg’ van de overeenkomst via Haviltex te plaatsen en *niet* in de context van de betekenis van de wet, lijkt het eerste het geval. Dit zou logisch zijn omdat in een overeenkomst in beginsel aan artikel 7:17 BW – als regel van regelen recht – nader inhoud kan worden gegeven.

2. Wat wellicht nog meer opvalt, is dat deze zaak over de boeg van artikel 7:17 BW is gelopen. Hoewel in het arrest van de Hoge Raad van 25 februari 2005 (C03/303HR, door ons besproken in *Contracteren (Contracteren 2005, nr. 3)* door de Hoge Raad duidelijk werd gemaakt dat artikel 7:17 BW zich ook uitstrekt tot voorschriften die niet direct betrekking hebben op gebruiksbepalende eigenschappen of veiligheidsaspecten van de woning, had een vordering van de koper gestoeld op artikel 7:15 BW wellicht meer voor de hand gelegen. Uit de conclusie van de A-G blijkt dat de procedure is gevoerd op basis van artikel 7:17 BW en kennelijk kon de Hoge Raad in cassatie daarmee voldoende uit de voeten.

*Mr. T.H.M. van Wechem en prof. mr. M.H. Wissink*