

Kwalificatie en uitleg van huurovereenkomsten

J.P. Heering, datum 24-06-2021

Datum

24-06-2021

Auteur

J.P. Heering^[1]

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS275562:1

Vakgebied(en)

Huurrecht / Algemeen

Huurrecht / Huur van bedrijfsruimte

Verbintenissenrecht / Overeenkomst

1. Inleiding

1.1

Er heeft zich in de afgelopen tijd, welhaast ongemerkt, een kleine revolutie voltrokken in het overeenkomstenrecht. Een revolutie die ook haar gevolgen heeft voor de beoordeling van huurovereenkomsten.^[2] Het was lange tijd onduidelijk op welke wijze de kwalificatie van overeenkomsten diende te geschieden. De Hoge Raad heeft daarover onlangs in twee arresten duidelijkheid geschapen door een onderscheid te maken tussen de uitlegfase en de kwalificatiefase.^[3] In dit artikel zal ik stilstaan bij de consequenties daarvan voor huurovereenkomsten en aanstippen dat er na die twee fasen vaak nog een derde fase (ofwel een *nadere* kwalificatie) is vereist.

1.2

De kwalificatievraag is met name van belang als er 'bijzondere overeenkomsten' in het spel zijn. Voor deze specifieke overeenkomsten (zoals voor arbeid, huur, pacht, koop, opdracht etc.) geldt immers dat de wet *nadere* (semi)dwingende regels bevat met mogelijk verstrekkende gevolgen voor de rechten en plichten van partijen. Sommige 'benoemde overeenkomsten' liggen dicht tegen elkaar aan, maar worden toch gekenmerkt door verschillende wettelijke regimes. Zo voldoet de pachtovereenkomst aan alle kenmerken van een huurovereenkomst met dit verschil dat voor de pachtovereenkomst als nader vereiste geldt dat het in gebruik verstrekken geschiedt ter bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. Voor een huurovereenkomst gelden ingevolge art. 7:201 BW in beginsel twee vereisten: allereerst de verplichting van de verhuurder om een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te geven en ten tweede de verplichting van de huurder om daarvoor een tegenprestatie te voldoen. Indien de overeenkomst is te kwalificeren als een huurovereenkomst zijn de (semi)dwingendrechtelijke huurbepalingen van toepassing op de door partijen gemaakte afspraken. Dat is van belang voor de partijverhouding. Wil – bijvoorbeeld – de gebruiker van een bedrijfspand aanspraak kunnen maken op huurbescherming, dan moet de betreffende overeenkomst in de eerste plaats worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst, en niet – bijvoorbeeld – als een bruikleenovereenkomst.

2. Oude benadering

2.1

De kwalificatie van een overeenkomst bepaalt dus mede, en vaak in belangrijke mate, welke contractuele rechten en verplichtingen een partij op basis van een overeenkomst heeft. Over de wijze waarop die kwalificatievraag moet worden beantwoord, heerste lange tijd verwarring. Sinds 1997 gold het arrest *Groen/Schoevers* als de standaarduitspraak voor de kwalificatie van overeenkomsten.^[4] In dat arrest overwoog de Hoge Raad het volgende:

"[...] De Rechtbank heeft, nu – anders dan bij Schoevers bij het sluiten van arbeidsovereenkomsten gebruikelijk – geen schriftelijke arbeidsovereenkomst is opgemaakt, deze vraag beoordeeld aan de hand van de feiten en omstandigheden van

het geval, waarbij zij doorslaggevende betekenis heeft toegekend aan de vraag of partijen totstandkoming van een arbeidsovereenkomst hebben beoogd. Hiermee heeft de Rechtbank kennelijk en terecht tot uitgangspunt genomen dat partijen die een overeenkomst sluiten die strekt tot het verrichten van werk tegen betaling, deze overeenkomst op verschillende wijzen kunnen inrichten, en dat wat tussen hen heeft te gelden wordt bepaald door hetgeen hun bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, mede in aanmerking genomen de wijze waarop zij feitelijk aan de overeenkomst uitvoering hebben gegeven en aldus daaraan inhoud hebben gegeven. Aan de hand van de op deze wijze vastgestelde inhoud van de overeenkomst kan de rechter vervolgens bepalen of de overeenkomst behoort tot een van de in de wet geregelde bijzondere overeenkomsten.”

2.2

Een nogal omslachtige formulering, kan men gerust zeggen. De algemene opvatting is dat met dit arrest de partijbedoeling (samen met de wijze waarop partijen uitvoering hebben gegeven aan hun overeenkomst) centraal is komen te staan bij de vraag hoe een overeenkomst moet worden gekwalificeerd.^[5] Dit is bevestigd in latere rechtspraak, waarin de Hoge Raad heeft overwogen dat de bedoeling van partijen van belang is “voor de tussen partijen betwiste kwalificatievraag.”^[6] Maar ook meer recent, in 2015, heeft de Hoge Raad nog overwogen dat de vraag hoe een overeenkomst moet worden gekwalificeerd, mede afhankelijk is “van uitleg van de rechtshandeling in het licht van alle omstandigheden van het geval aan de hand van de Haviltexmaatstaf, te beoordelen met inachtneming van de hiervoor vermelde wettelijke regels.”^[7] Met andere woorden: de Hoge Raad achtte de bedoeling van partijen (Haviltex) hier mede van belang voor de kwalificatievraag.

3. Het Timeshare-arrest

3.1

Voor de kwalificatie van huurovereenkomsten speelde het arrest *Timeshare* uit 2011 tot dusverre een belangrijke rol.^[8] De centrale vraag in dat arrest is of een *timeshare*-overeenkomst – een overeenkomst waarbij langdurige gebruiksrechten in deeltijd op onroerend goed worden verstrekt^[9] – kan worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst. Volgens A-G Huydecoper kan een *timeshare*-overeenkomst in de betreffende zaak worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst: de regel uit het Antilliaanse BW die de huurovereenkomst omschrijft, laat nauwelijks ruimte over om de rechtsverhouding anders te kwalificeren dan als huurverhouding. Huur op de voet van het Antilliaans BW is dan ook niet beperkt tot overeenkomsten van beperkte duur, maar omvat ook overeenkomsten van in beginsel – zoals in dat geval – eeuwige duur. Huydecoper achtte deze conclusie zelfs ‘onontkoombaar’, omdat aan alle essentialia van een huurovereenkomst is voldaan.^[10]

3.2

Daarmee was Huydecoper – zoals we later zullen zien – zijn tijd al wat vooruit. De Hoge Raad ging in dit arrest niet mee met diens betoog en verwerpt het cassatieberoep met de overweging:

“Niet beslissend is immers of de Overeenkomsten elementen bevatten op grond waarvan op zichzelf aan de wettelijke omschrijving van huur is voldaan, maar of in de gegeven omstandigheden, gelet op hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de Overeenkomsten voor ogen stond, de inhoud en strekking van de Overeenkomsten van dien aard zijn dat deze in hun geheel beschouwd als huurovereenkomsten kunnen worden aangemerkt.”^[11]

3.3

Volgens de Hoge Raad is het dus mogelijk dat weliswaar aan alle elementen van een huurovereenkomst is voldaan maar dat, gelet onder meer op hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, die overeenkomst tóch niet kwalificeert als huurovereenkomst, omdat de overeenkomst *in zijn geheel bezien* te weinig gelijkenis met huur vertoont om toepasselijkheid van het wettelijke regime te rechtvaardigen.

3.4

Deze insteek is in de literatuur wel omschreven als de ‘holistische’ benadering,^[12] die is geïnspireerd door de hiervoor aangehaalde overweging uit het arrest *Groen/Schoevers*. Het gaat om de totaalindruk van de verschillende omstandigheden die een huurovereenkomst maken, waarbij mede moet worden gelet op *hetgeen partijen ten tijde van de overeenkomst voor ogen stond*. De bedoeling van partijen speelde aldus een rol bij de vraag of de overeenkomst als een huurovereenkomst moest worden gekwalificeerd. Deze benadering is door de Hoge Raad blijkens twee recente, hierna te bespreken, arresten verlaten.

4. ‘Nieuwe’ benadering door Hoge Raad: twee fasen

4.1

In het *Inscharing*-arrest van 20 december 2019, waarbij het ging om een stuk grond dat in gebruik was gegeven voor het fokken van paarden, staat de vraag naar kwalificatie van deze overeenkomst centraal. De vraag rees of deze overeenkomst moet worden gekwalificeerd als een pachtovereenkomst dan wel als een overeenkomst van inscharing (begrazing van dieren op andermans grond), zoals partijen het contract zelf hadden aangeduid. Het hof stelde voorop dat de vraag of al dan niet sprake is van pacht een kwestie van uitleg is en kwam tot de conclusie dat het geen overeenkomst van pacht was, omdat niet blijkt dat de bedoeling van partijen daarop was gericht. De Hoge Raad zet een forse streep door deze redenering. Volgens de Raad heeft het hof het recht onjuist toegepast door 'voor de kwalificatie van de overeenkomst beslissend te achten of partijen de bedoeling hebben gehad een pachtovereenkomst aan te gaan.' De Hoge Raad vervolgt: "De [...] vraag naar de kwalificatie van een overeenkomst moet worden onderscheiden van de – daaraan voorafgaande – vraag welke rechten en verplichtingen partijen zijn overeengekomen. Die vraag dient te worden beantwoord aan de hand van de Haviltexmaatstaf. Nadat de rechter met behulp van die maatstaf de inhoud van de overeenkomst – dat wil zeggen de wederzijdse rechten en verplichtingen – heeft vastgesteld (uitleg), kan hij beoordelen of die overeenkomst de kenmerken heeft van een pachtovereenkomst (kwalificatie)."^[13]

4.2

Het gaat dus om een getrapte beoordeling ofwel een toetsing in verschillende fasen. De Hoge Raad maakt een onderscheid tussen uitleg en kwalificatie en oordeelt dat de rechter die een contract wil kwalificeren twee opeenvolgende stappen dient te nemen: eerst moet hij de inhoud van de overeenkomst vaststellen (de uitlegfase) waarna kan worden vastgesteld onder welke wettelijke omschrijving de overeenkomst valt (de kwalificatiefase).^[14]

4.3

Het arrest *X/Gemeente Amsterdam* van 6 november 2020 draaide om de vraag of sprake was van een arbeidsovereenkomst.^[15] Het hof had geoordeeld dat dit niet het geval was. De cassatieklacht strekt ten betoge dat het hof blijk heeft gegeven van een onjuiste rechtsopvatting, voor zover zijn oordeel erop berust dat de bedoeling van partijen niet was gericht op het sluiten van een arbeidsovereenkomst. A-G De Bock stelt in haar doorwrochte Conclusie dat de benadering via de partijbedoeling ongewenst is in het licht van de beschermende functie van het arbeidsrecht en meent dat het arrest *Groen/Schoevers* herijking behoeft. Daartoe zoekt de A-G aansluiting bij het *Inscharing*-arrest. Zij acht het wenselijk dat de Hoge Raad verduidelijkt dat bij de vraag of sprake is van een arbeidsovereenkomst niet van belang is of partijen de bedoeling hadden een arbeidsovereenkomst te sluiten, omdat het veeleer gaat om de vraag of de overeengekomen rechten en verplichtingen voldoen aan de wettelijke omschrijving van de arbeidsovereenkomst (te weten: loon, arbeid, gezag).^[16]

4.4

De Hoge Raad volgt de Conclusie van A-G De Bock en sluit zich aan bij de benadering in zijn eerdere *Inscharing*-arrest met de overweging:

"Art. 7:610 BW omschrijft de arbeidsovereenkomst als de overeenkomst waarbij de ene partij, de werknemer, zich verbindt in dienst van de andere partij, de werkgever, tegen loon gedurende zekere tijd arbeid te verrichten. Indien de inhoud van een overeenkomst voldoet aan deze omschrijving, moet de overeenkomst worden aangemerkt als een arbeidsovereenkomst. Niet van belang is of partijen ook daadwerkelijk de bedoeling hadden de overeenkomst onder de wettelijke regeling van de arbeidsovereenkomst te laten vallen. Waar het om gaat, is of de overeengekomen rechten en verplichtingen voldoen aan de wettelijke omschrijving van de arbeidsovereenkomst. Anders dan uit het arrest *Groen/Schoevers* wel is afgeleid, speelt de bedoeling van partijen dus geen rol bij de vraag of de overeenkomst moet worden aangemerkt als een arbeidsovereenkomst."^[17]

4.5

Hiermee lijkt de Hoge Raad te suggereren dat hij geen nieuw toetsingskader hanteert maar verduidelijkt wat al in het arrest *Groen/Schoevers* besloten ligt.^[18] Dat is een geijkte cassatietechniek, die traditiegetrouw wordt gebruikt om een nieuwe benadering te verhullen en die daarom gerust met een korreltje zout mag worden genomen. Intussen kan men met wat goede wil in het arrest *Groen/Schoevers* inderdaad wel een onderscheid lezen tussen uitleg en kwalificatie, maar dan moet daarbij worden gezegd dat de verwijzing naar de partijbedoelingen wel verwarring heeft gewekt. Door sommige commentatoren wordt mijns inziens niet ten onrechte opgemerkt dat de nieuwe benadering moeilijk te rijmen is met eerdere rechtspraak van de Hoge Raad, waarbij de partijbedoeling een centrale rol speelt bij de kwalificatievraag.^[19]

4.6

Hoe dit ook zij, duidelijkheid is er nu wel. Ingevolge de arresten *Inscharing en XI Gemeente Amsterdam* zou de partijbedoeling geen rol (meer) mogen spelen bij de vraag hoe een overeenkomst moet worden gekwalificeerd. Uit die arresten kan mijns inziens bezwaarlijk een andere conclusie worden getrokken dan dat het *Timeshare*-arrest *niet* meer kan worden toegepast tijdens de kwalificatievraag of sprake is van een huurovereenkomst. De andersluidende opvatting van De Wijkerslooth kan ik niet delen.^[20] Het *Timeshare*-arrest behoudt naar mijn mening wel zijn waarde voor de uitlegfase door de toetsing aan de norm te koppelen aan de partijbedoelingen en wijze waarop partijen uitvoering hebben gegeven aan hun overeenkomst, zoals Verëll mijns inziens terecht opmerkt.^[21]

5. Huurovereenkomsten: derde fase

5.1

Dit alles heeft ook consequenties voor de kwalificatie en uitleg van huurovereenkomsten. Een huurovereenkomst is immers net als een arbeidsovereenkomst en een pachtovereenkomst een benoemde of bijzondere overeenkomst, die mede wordt gekenmerkt door (semi)dwingendrechtelijke bepalingen. Rossel en Heisterkamp merken op dat met het *Timeshare*-arrest werd aangesloten bij de eerdere rechtspraak waarin de partijbedoeling een grote rol speelt voor de kwalificatievraag, te weten *Groen/Schoevers*.^[22] Indien de lijn van de arresten *Inscharing en XI Gemeente Amsterdam* wordt doorgetrokken, dan dient de partijbedoeling bij de kwalificatie van een huurovereenkomst dus geen rol te spelen, maar moet voor de kwalificatievraag van de partijbedoeling worden geabstraheerd. Dit betekent dat een overeenkomst wordt gekwalificeerd als huurovereenkomst, indien deze voldoet aan de wettelijke omschrijving.

5.2

Het zal dus ook bij huurovereenkomsten moeten gaan om een getrapte beoordeling ofwel een toetsing in verschillende fasen, waarbij onderscheid moet worden gemaakt tussen uitleg en kwalificatie. Eerst moet de inhoud van de overeenkomst worden vastgesteld door middel van uitleg, waarbij de partijbedoelingen ook dienen te worden verdisconteerd. Daarna kan worden gekwalificeerd door na te gaan onder welke wettelijke omschrijving de overeenkomst valt. In het huurrecht volstaat dat echter zelden en is – wanneer duidelijk is dat sprake is van een huurovereenkomst – nog een *nadere* kwalificatievraag vereist, namelijk welk huurregime van toepassing is. Dat zou men voor de overzichtelijkheid een derde fase kunnen noemen.

5.3

Neem het voorbeeld van de huur van een atelier waarin gewoond en gewerkt mag worden. Zijn daarop de bepalingen van huur van woonruimte (afdeling 7.4.5 BW) of die van huur van bedrijfsruimte (afdeling 7.4.6 BW) van toepassing? Men kan ook denken aan de situatie dat sprake is van de huur van een gebouwde onroerende zaak met bedrijfsbestemming. In dat geval moet bij een beroep op huurbescherming beoordeeld worden of de bedrijfsbestemming voldoet aan de vereisten van artikel 7:290 lid 2 BW. Is dat niet het geval, dan kan de huurder slechts aanspraak maken op de meer beperkte huurbescherming van artikel 7:230a BW.

6. Voorbeeld: verhouding art. 7:230a BW en art. 7:290 BW

6.1

Met enige regelmaat doet zich de vraag voor of een huurovereenkomst moet worden aangemerkt als huur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW dan wel in de zin van artikel 7:230a BW. De vraag is relevant, nu artikel 7:230a BW een ontruimingsbescherming voor geëindigde huurovereenkomsten behelst en artikel 7:290 BW niet. In het arrest *Ansem/Geelhoed* uit 1993 is aangenomen dat voor het antwoord op die vraag beslissend is wat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan.^[23]

6.2

De Hoge Raad heeft dit criterium ook nadien herhaaldelijk toegepast zoals in het arrest HR 3 december 2004 (*Mast/Ted's Grinhandel*):

“Voor de beantwoording van de vraag of een huurovereenkomst moet worden aangemerkt als huur van bedrijfsruimte in de zin van art. 1624 (oud) BW dan wel als huur van (andere) bedrijfsruimte in de zin van de Huurwet, is beslissend hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan (vgl. HR 24 december 1993, nr. 15170, *NJ* 1994, 215).”^[24]

6.3

De partijbedoeling omtrent het gebruik van het gehuurde ('wat partijen omtrent het gebruik daarvan voor ogen stond') speelt in deze arresten voor de nadere kwalificatie (de derde fase) een cruciale rol. Als de partijbedoeling omtrent het gebruik bij een huurovereenkomst ziet op een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 lid 2 BW, dan is volgens de Hoge Raad afdeling 7.4.6 BW van toepassing, ook als partijen het huurobject in de huurovereenkomst uitdrukkelijk hebben gekwalificeerd als 230a-ruimte.^[25] En als aan de huurder en verhuurder bij het sluiten van de huurovereenkomst een gebruik van het gehuurde als woning voor ogen heeft gestaan, zijn volgens deze rechtspraak de woonruimtebepalingen op de huurverhouding van toepassing, ook al zou het huurcontract melding maken van huur van bijvoorbeeld 'bedrijfsruimte' of 'praktijkruimte'.^[26]

7. Gemengde huurovereenkomsten

7.1

Bij de kwalificatie van gemengde huurovereenkomsten hanteert de Hoge Raad dat criterium eveneens. Zo zag de Hoge Raad zich in 1999 geconfronteerd met de vraag of de huurovereenkomst van een sportaccommodatie, waarbij zowel opstallen (zoals een kantine) als sportvelden in gebruik waren gegeven, gekwalificeerd moet worden als huur en verhuur van bedrijfsruimte. De Hoge Raad stelt voorop dat de rechter bij de beantwoording van die vraag dient te onderzoeken of de verhuurder de onroerende zaak, mede in aanmerking genomen de inrichting ervan en hetgeen partijen omtrent het gebruik daarvan voor ogen stond, in overwegende mate wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf. Waar de rechtbank overweegt dat het zwaartepunt van het gebruik ligt op de sportaccommodatie, heeft zij volgens de Hoge Raad (terecht) tot uitdrukking gebracht dat het verhuurde terrein in overwegende mate wordt gebruikt voor een ander doel dan voor de uitoefening van een bedrijf.^[27]

7.2

Naar mijn mening hebben deze arresten in de lijn van *Ansem/Geelhoed*, ook na *Inscharing* en *XI Gemeente Amsterdam*, niets aan betekenis of actuele waarde ingeboet. Deze arresten zien immers niet op de door de Hoge Raad genoemde tweede fase (de kwalificatie van de overeenkomst) maar op een daarop volgende derde fase (de vraag welk huurregime van toepassing is). Waar in de tweede fase van de partijbedoelingen moet worden geabstraheerd, spelen in de derde fase de intenties van partijen, met name hetgeen partijen bij het gebruik van het gehuurde voor ogen stond, wel weer een belangrijke rol. De boodschap van de Hoge Raad in de arresten *Inscharing* en *XI Gemeente Amsterdam* lijkt te zijn dat de partijbedoelingen verdisconteerd dienen te worden in de eerste fase maar niet in die belangrijke tweede fase. Dat laat mijns inziens onverlet dat de partij intenties wel weer een rol spelen bij de nadere kwalificatie of in derde fase. Het is dus zaak die drie fasen (uitleg, kwalificatie en nadere kwalificatie) scherp uit elkaar te houden.

8. Conclusie

De recente arresten *Inscharing* en *XI Gemeente Amsterdam* doen de vraag rijzen hoe een huurovereenkomst moet worden gekwalificeerd. Ingeval de rechtsregel in die twee arresten wordt doorgetrokken naar het huurrecht, betekent dit dat de partijbedoelingen niet meer van belang zijn bij de kwalificatievraag. De Hoge Raad benadrukt in beide arresten immers dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen uitleg en kwalificatie. De partijbedoelingen spelen wel een rol bij de beantwoording van de vraag die aan de kwalificatie van de overeenkomst voorafgaat, namelijk de vraag naar de inhoud van een overeenkomst. Deze vraag kan worden beantwoord aan de hand van de *Haviltex*-maatstaf. Als de rechter deze vraag heeft beantwoord, moet hij de overeenkomst kwalificeren waarbij de partijbedoelingen niet meer van belang zijn. Bij de kwalificatievraag gaat het om de vraag of de overeenkomst voldoet aan de wettelijke omschrijving van de betreffende benoemde overeenkomst. Hierbij zij opgemerkt dat het scherpe onderscheid van deze stappen in de praktijk niet altijd goed mogelijk zal zijn. De rechter zal de overeenkomst allicht uitleggen met een schuin oog op de wet en met in zijn achterhoofd de vraag of partijen al dan niet hebben geprobeerd een wettelijk regime te omzeilen.^[28] Het is echter wel goed te bedenken dat die twee fasen (uitleg en kwalificatie) in de beoordeling moeten worden onderscheiden. Maar daarmee is de beoordeling vaak nog niet compleet. Indien de overeenkomst moet worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst, zal dikwijls nog een nadere kwalificatievraag of een derde fase volgen: wat is het toepasselijke huurregime? Dat kan zich voordoen bij de vraag of een huurovereenkomst moet worden aangemerkt als huur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW dan wel in de zin van artikel 7:230a BW en ook bij gemengde huurovereenkomsten. In die derde fase spelen de intenties van partijen, met name hetgeen partijen bij het gebruik van het gehuurde voor ogen stond, weer wel een belangrijke rol, omdat de rechtspraak in de lijn van het arrest *Ansem/Geelhoed* mijns inziens niet aan betekenis heeft ingeboet.

[1]

De auteur dankt mr. C.A Bosma voor diens hulp bij de totstandkoming van dit artikel.

[2]

Vgl. G.K.L. de Wijkerslooth, ‘Ceci n’est pas une pipe?’ Over uitleg en kwalificatie van de (huur)overeenkomst’, in *HIP* 2020, nr. 4, p. 11-15; HR 6 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1746 (kwalificatie, uitleg, (arbeids)overeenkomst, loon) m.nt. L. Verëll in: *TvHB* 2021/01; H.N. Schelhaas, ‘De uitleg van huurovereenkomsten tussen commerciële partijen’, *TvHB* 2021 nr. 2, p. 87-96.

[3]

Vgl. HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034 (*Inscharing*-arrest) en HR 6 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1746 (*X/Gemeente Amsterdam*).

[4]

HR 14 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2495 (*Groen/Schoevers*), r.o. 3.4.

[5]

Vgl. Conclusie A-G De Bock vóór arrest *X/Gemeente Amsterdam*, ECLI:NL:PHR:2020:698, nr. 5.13 – met verwijzing naar C.J. Loonstra, ‘De gezagsverhouding ex art. 7:610 BW’, *SR* 2005/17, par. 2 en O. van der Kind, annotatie bij HR 13 juli 2007, *SR* 2007/70.

[6]

HR 10 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP2651, *Diosynth/Groot*, r.o. 3.5.

[7]

HR 10 juli 2015, ECLI:NL:HR:2015:1830 (*Searocco/Altena*), r.o. 3.3.2. Voor meer rechtspraak met betrekking tot de kwalificatie van overeenkomsten verwijs ik naar de gedegen en uitvoerig gedocumenteerde Conclusie van A-G De Bock, ECLI:NL:PHR:2020:698, nr. 5.19-5.30.

[8]

HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673, *NJ* 2012/73, *WR* 2011/58 (*Timeshare*-arrest). Vgl. (recent) Gerechtshof Amsterdam 3 september 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:3230, *WR* 2020/1; Gerechtshof Amsterdam 14 januari 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:88.

[9]

Vgl. Conclusie A-G Huydecoper, ECLI:NL:PHR:2011:BO9673, nr. 14, 19.

[10]

HR 26 oktober 2007, *NJ* 2008/282 (*Bloch/Kura Hulanda*), r.o. 3.5.

[11]

HR 11 februari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BO9673, *NJ* 2012/73, *WR* 2011/58 (*Timeshare*-), r.o. 4.4.

[12]

De term is voor het eerst gebruikt door A-G Huydecoper in zijn Conclusie (nr. 23) vóór HR 14 april 2006, ECLI:NL:HR:2006:AU9722, *NJ* 2007/447 (Beurspromovendi). Zie ook noot 244 in Conclusie A-G De Bock, ECLI:NL:PHR:2020:698.

[13]

HR 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2034, r.o. 3.2.3.

[14]

P.J. Tanja en G.J. Standhardt, ‘Uitleg en kwalificatie van een overeenkomst’, *Bb* 2020/31, par. 4.

[15]

HR 6 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1746, *X/Gemeente Amsterdam*. Deze uitspraak is veelvuldig geannoteerd. Zie onder meer: [AR-Updates.nl](https://www.arupdates.nl) 2020-1345 m.nt. A.R. Houweling; *JAR* 2020/287 m.nt. S. Said; *JIN* 2020/165 m.nt. S.C. Verlinden; *NLF* 2020/2571 m.nt. D. Molenaar; *NTFR* 2020/3309 m.nt. J.D. Schouten; *Prg.* 2020/314 m.nt. J.J.M. de Laat; *RSV* 2020/233 m.nt. A.H Lamers; *USZ* 2020/300 m.nt. G.C. Boot; *TvHB* 2021/01 m.nt. L. Verëll.

[16]

Conclusie A-G De Bock, ECLI:NL:PHR:2020:698, nr. 5.43-5.55.

[17]

HR 6 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1746, r.o. 3.2.2.

[18]

P.J. Tanja en G.J. Standhardt, ‘Uitleg en kwalificatie van een overeenkomst’, *Bb* 2020/31, par. 5.

[19]

S. Said, annotatie bij HR 6 november 2020, *JAR* 2020/16.

[20]

Vgl. G.K.L. de Wijkerslooth, ‘Ceci n’est pas une pipe?’ Over uitleg en kwalificatie van de (huur)overeenkomst’, in *HIP* 2020, nr. 4, p. 14-15.

[21]

Vgl. L. Verëll in: *TvHB* 2021/01.

[\[22\]](#)

Vgl. *Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II* 2017/14; HR 10 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP2651, *Diosynth/Groot*.

[\[23\]](#)

Zie HR 24 december 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1198, *NJ* 1994/215 (*Ansem/Geelhoed*), r.o. 3.2.

[\[24\]](#)

HR 3 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR4783, *WR* 2005/14 (*Mast/Ted's Grinhandel*), r.o. 3.4.2. Zie ook HR 24 december 1993, *NJ* 1994/215 (*Ansem/Geelhoed*), r.o. 3.2; HR 7 februari 1997, *NJ* 1997/424 (*Staat/Verbo*), r.o. 14; HR 20 februari 1998, *NJ* 1998/740 (*Deko/Stift*), r.o. 4.3. Zie voor feitenrechtspraak o.m. Hof Amsterdam 21 augustus 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:3034, r.o. 3.5; Hof 's Hertogenbosch 21 oktober 2009, ECLI:NL:GHSHE:2009:BK0984, r.o. 3.6.4; Hof Den Haag 27 oktober 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BL2400, r.o. 9; Hof Den Haag 7 april 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BI8208, *WR* 2009/120, r.o. 4.6.

[\[25\]](#)

Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/536.

[\[26\]](#)

Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/191.

[\[27\]](#)

HR 22 oktober 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC2996, *NJ* 2000/209 (*Theole/ABN AMRO*), r.o. 3.3. Voor de goede orde: dit gevalstype moet scherp worden onderscheiden van gemengde overeenkomsten in de zin van art. 6:215 BW, waarbij sprake is van overeenkomsten die voldoen aan de omschrijving van twee of meer benoemde overeenkomsten (bijvoorbeeld opdracht en huur). De hoofdregel is dan cumulatie, maar dat geldt niet als de verschillende bepalingen van die overeenkomst onverenigbaar zijn – zoals in het kasteelcatering arrest: HR 10 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:405. Deze zaak draaide om een gemengde overeenkomst van opdracht en huur, waarbij het verlenen van cateringdiensten zodanig centraal stond dat de regels van opzegging van de overeenkomst van opdracht moesten worden toegepast.

[\[28\]](#)

P.J. Tanja en G.J. Standhardt, 'Uitleg en kwalificatie van een overeenkomst', *Bb*2020/31, par. 4.