

Over dwaling, bedrog, een onjuiste voorstelling van zaken en de kern van de overeenkomst

Bb 2020/50

Voor een geslaagd beroep op bedrog of dwaling is niet beslissend of de onjuiste mededelingen dan wel de verzwegen feiten de kern van de overeenkomst betreffen. Beslissend is of de onjuiste voorstelling van zaken waarvan bij bedrog en dwaling sprake is, ertoe heeft geleid dat de partij die zich op het wilsgebrek beroept, een overeenkomst is aangegaan die zij bij een juiste voorstelling van zaken niet, of niet op dezelfde voorwaarden zou zijn aangegaan. Ook onjuiste mededelingen of verzwegen feiten die niet de kern van de overeenkomst betreffen, kunnen een beroep op bedrog of dwaling rechtvaardigen (ECLI:NL:HR:2020:717).

1. Inleiding

Het onderhavige arrest is relevant op het gebied van overeenkomsten en wilsgebreken; met name bedrog en dwaling. Een overeenkomst kan worden vernietigd op grond van wilsgebreken en in deze bijdrage wordt nader ingegaan op de vraag wanneer een overeenkomst vernietigbaar is wegens bedrog of dwaling. Hiernaast wordt de vraag beantwoord of een beroep op bedrog of dwaling kan slagen als de onjuiste mededelingen dan wel de verzwegen feiten *niet* de kern van de overeenkomst betreffen. Deze vraag speelt een centrale rol in het onderhavige arrest. In het vervolg kom ik tot een bespreking van het arrest waarbij ik eerst zal stilstaan bij het relevante juridisch kader waarna ik vervolg met de feiten, de overwegingen en een juridische analyse. Ik sluit af met een conclusie.

2. Juridisch kader

2.1 Wilsgebreken

Een overeenkomst kan op verschillende wijzen – tussentijds – worden beëindigd: denk aan opzegging, ontbinding en vernietiging. Zoals in de inleiding aangestipt, staat in deze bijdrage het laatstgenoemde leerstuk centraal. Een overeenkomst kan worden vernietigd op grond van (onder meer) een viertal wilsgebreken zoals deze zijn neergelegd in de artt. 3:44 jo. 6:228 BW: bedreiging, bedrog, misbruik van omstandigheden (art. 3:44 BW) en dwaling (art. 6:228 BW). In het geval van een wilsgebrek stemmen de wil en de verklaring met elkaar overeen, maar is de wil van de handelende persoon op een onjuiste wijze tot stand gekomen. Er is, met andere woorden, een gebrek in de wilsvorming en daardoor strikt genomen geen sprake van een wilsgebrek, maar van een *wilsvormingsgebrek*.

Het feit dat een rechtshandeling onder invloed van een wilsgebrek tot stand is gekomen, maakt die rechtshandeling voor het 'slachtoffer' vernietigbaar. De rechtshandeling

is dus niet nietig: het 'slachtoffer' heeft een keuze of hij een beroep op vernietiging wenst te doen of niet. Aangezien vernietiging terugwerkende kracht heeft, is het rechtsgevolg van een succesvol beroep op vernietiging dat de overeenkomst juridisch gezien nooit bestaan heeft. Verbintenrechtelijk bezien betekent dit dat er geen nakoming meer hoeft plaats te vinden en dat de reeds verrichte prestaties kunnen worden teruggevorderd op grond van onverschuldigde betaling (art. 6:203 BW).

2.2 Dwaling en bedrog

Dwaling en bedrog zijn wilsgebreken die de rechtshandeling vernietigbaar maken wegens wilsvorming onder invloed van een informatiegebrek. Op grond van art. 6:228 lid 1 BW is een overeenkomst die tot stand is gekomen onder invloed van dwaling en die bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, vernietigbaar in een drietal gevallen: ofwel de wederpartij heeft door het doen van een inlichting (lid 1 sub a), of juist door te zwijgen (lid 1 sub b) de verkeerde voorstelling opgewekt bij de handelende persoon, ofwel de wederpartij is van dezelfde onjuiste voorstelling van zaken uitgegaan als de dwalende (lid 1 sub c). Deze laatste variant wordt ook wel aangeduid met 'wederzijdse dwaling'. Dwaling houdt derhalve in dat de overeenkomst wordt gesloten in een bepaalde veronderstelling die achteraf niet juist blijkt te zijn. De dwaling dient de eigenschappen of omstandigheden te betreffen die voor de dwalende partijen essentieel waren voor het (op deze wijze) aangaan van de overeenkomst én de wederpartij wist of behoorde te weten dat deze voor de dwalende essentieel waren. Dwaling is alleen een grondslag voor vernietiging van de overeenkomst als de overeenkomst bij een juiste voorstelling van zaken niet (op dezelfde voorwaarden) zou zijn gesloten. Bij dwaling spelen tevens de mededelings- en onderzoekspllicht een rol. Kort door de bocht geredeneerd geldt dat volgens vaste rechtspraak de mededelingspllicht van een verkoper boven de onderzoekspllicht van een koper gaat. Dat dit laatste niet per definitie het geval is blijkt bijvoorbeeld uit het arrest Van Daltsen/Gemeente Kampen, in welk arrest de Hoge Raad overwoog dat de mededelingspllicht geen voorrang kreeg aangezien de partij die zich op dwaling beriep reeds zoveel omtrent de juiste stand van zaken wist dat de omstandigheid waaromtrent zij beweerde te dwalen, geacht werd in de overeenkomst te zijn verdisconteerd.²

Van bedrog is sprake wanneer iemand een ander tot het verrichten van een bepaalde rechtshandeling beweegt door (i) enige opzettelijke daartoe gedane onjuiste mededeling, (ii) het opzettelijk daartoe verzwijgen van enig feit dat de verzwijger verplicht was mede te delen, of (iii) een andere kunstgreep (at. 3:44 lid 3 BW). Denk bij de opzettelijke onjuiste mededeling aan een leugen (de verkoper van een auto

¹ Daniel Burgers is advocaat bij Legal8 te Houten.

² HR 14 november 2008 (ECLI:NL:HR:2008:BF0407).

liegt over het aantal cilinders) en bij het opzettelijk verzwijgen van een feit aan de verkoper van een cafeteria die aan de koper 'vergeet' te vertellen dat de cafeteria binnenkort wordt gesloopt.³ Voorbeelden van een 'andere kunstgreep' zijn het manipuleren van stukken en het aannemen van een valse hoedanigheid.⁴ Bij bedrog is opzet in het spel: de bedriegende partij doet haar wederpartij willens en wetens een onjuiste voorstelling van zaken ontstaan door middel van een kunstgreep. Een mededeling waarvan men meent dat zij juist is, levert – ook bij gebleken onjuistheid – geen bedrog op. Dit laatste maakt dat 'slachtoffers' in de praktijk vaak een subsidiair beroep doen op dwaling.

Dwaling en bedrog hangen nauw met elkaar samen en onder bepaalde omstandigheden kan sprake zijn van zowel dwaling als bedrog. Voor beide wilsgebreken geldt immers het vereiste dat ten tijde van het aangaan van de overeenkomst sprake is van het ontbreken van een juiste voorstelling van zaken. Een belangrijk juridisch verschil tussen dwaling en bedrog is dat voor een beroep op dwaling als vereiste geldt dat het causale verband tussen de dwaling en het tot stand komen van de overeenkomst kenbaar was voor de wederpartij. Bedrog kan zich ook zonder deze kenbaarheid voordoen. Een ander relevant verschil betreft het feit dat in geval van bedrog steeds een onrechtmatige gedraging aanwijsbaar is. De benadeelde kan in plaats van of naast de vernietiging van de rechtshandeling, schadevergoeding vorderen van degene die de opzettelijke misleiding heeft gepleegd. Dit laatste is bij dwaling niet per definitie het geval.

2.3 *Maatstaven*

Voor een beroep op bedrog geldt als maatstaaf of de bedrogen partij door de kunstgreep tot het verrichten van een rechtshandeling is bewogen. Voor een beroep op dwaling is vereist dat de omstandigheid waaromtrent wordt gedwaald voor de dwalende van doorslaggevend belang is voor het sluiten van de overeenkomst en dat dit kenbaar was voor de wederpartij. De vraag die in het onderhavige arrest beantwoord wordt, is of bij deze maatstaven als vereiste geldt dat het bedrog of de dwaling betrekking moet hebben op de kern van de overeenkomst. Met de kern van de overeenkomst wordt bedoeld de essentialia van de overeenkomst in objectieve zin.⁵ Overigens is een antwoord op de vraag wat als de essentialia van een overeenkomst moet worden beschouwd, niet in algemene zin te geven. In het onderhavige arrest geeft de Hoge Raad een antwoord op de voor de praktijk belangrijke vraag of de dwaling of het bedrog betrekking moet hebben op de kern van de overeenkomst. Ik vervolg met de feiten en de rechtsoverwegingen.

3. *De feiten en het oordeel van het hof*

3.1 *De feiten*

De relevante feiten in deze kwestie zijn de navolgende. De eisers in deze procedure (hierna: eisers) hebben namens hun vennootschap van de verweerder die een makelaarskantoor exploiteert (hierna: verweerder) een bedrijfspand gekocht voor een bedrag van € 2,4 miljoen. Verweerder had het bedrijfspand kort voor deze transactie voor een bedrag van € 1,2 miljoen gekocht van de opdrachtgever voor wie zij als verkoopmakelaar optrad. Voordat de koop tot stand kwam, hebben partijen uitvoerig met elkaar gesproken en onderhandeld over met name het aankoopbedrag; de financiering daarvan en over de noodzaak van eisers om het bedrijfspand te verhuren. Hiernaast hebben de eisers zich naast hun vennootschap hoofdelijk verbonden voor de voldoening van de helft van de koopprijs (€ 1,2 miljoen). Dit hebben zij gedaan in een 'akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid' (hierna: akte). Tussen partijen is tevens een geldleningsovereenkomst gesloten voor een bedrag van € 1,2 miljoen met daarin onder meer regels over rente en directe opeisbaarheid.

Eisers hebben middels hun vennootschap het bedrijfspand vervolgens verhuurd aan een door verweerder aangedragen huurder. Overigens was deze huurder aanvankelijk een gegadigde koper van het pand. Helaas is deze huurder opgehouden aan haar betalingsverplichtingen te voldoen, met als gevolg dat eisers niet meer aan hun betalingsverplichting jegens verweerder konden voldoen. Verweerder is vervolgens een gerechtelijke procedure gestart en heeft betaling van eisers gevorderd van de geldlening en de rente. Eisers voeren verweer tegen de vordering van verweerder, voor zover hier van belang, met een beroep op vernietigbaarheid van de akte op de grond dat deze tot stand is gekomen primair door bedrog en subsidiair door dwaling. Hiernaast stellen eisers dat toewijzing van de vorderingen van verweerder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is en vorderen zij een verklaring voor recht dat verweerder onrechtmatig heeft gehandeld. Inhoudelijk zijn eisers kort gezegd van mening dat verweerder – in de wetenschap dat eisers het pand niet zouden willen en kunnen kopen zonder een goede huurder – een huurder heeft aangedragen waarvan verweerder wist dat dit geen solvabele en betrouwbare huurder was. Deze informatie heeft verweerder voor eisers verzwegen. Hiernaast is eisers naderhand gebleken dat verweerder een financieel belang had bij de verkoop van het pand, terwijl eisers ervan uit zijn gegaan dat verweerder optrad als makelaar voor een ander.

3.2 *Het hof*

Het hof heeft kort gezegd overwogen dat het beroep op vernietigbaarheid wegens dwaling en bedrog faalt, omdat de onjuiste mededelingen en/of verzwegen feiten niet de kern van de overeenkomst betreffen. Ook het beroep op de onrechtmatige daad faalt aangezien de genoemde vorderingen volgens het hof op dezelfde grondslag berusten. Dat neemt naar de mening van het hof echter niet weg dat verweerder onrechtmatig gehandeld kan hebben en dat daarin een

³ HR 2 mei 1969, NJ 1969, 344 (Beukinga-Van der Linde).

⁴ Hijma, T&C BW 2019, art. 3:44, aant. 5 sub a.

⁵ Dat wil zeggen in de objectieve zin die daaraan gegeven pleegt te worden bij de vraag of een (romp)overeenkomst tot stand is gekomen op grond van wilsovereenstemming omtrent essentialia als het object en de prijs.

grondslag gevonden kan worden voor het verweer dat de akte naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht. Na nadere bewijslevering dat verweerder onrechtmatig heeft gehandeld, oordeelt het hof dat de aanspraak van verweerder op grond van de hoofdelijke verbondenheid van eisers naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is voor zover deze meer dan de helft van de vordering behelst. Het hof wijst uiteindelijk de helft van de vordering toe.

4. De Hoge Raad

Eisers zijn het met het hof oneens en gaan in cassatie. In cassatie klagen zij dat het hof hun beroep op bedrog en dwaling alsmede hun beroep op de onrechtmatige daad op onjuiste gronden heeft afgewezen. Eisers vinden met hun klachten gehoor bij de Hoge Raad. De Hoge Raad overweegt:

“De onderdelen klagen terecht dat voor een geslaagd beroep op bedrog of dwaling niet beslissend is – anders dan het hof tot uitgangspunt heeft genomen – of de onjuiste mededelingen dan wel de verzwezen feiten de kern van de overeenkomst betreffen. Beslissend is of de onjuiste voorstelling van zaken waarvan bij bedrog of dwaling sprake is, ertoe heeft geleid dat de partij die zich op het wilsgebrek beroept, een overeenkomst is aangegaan die zij bij een juiste voorstelling van zaken niet, of niet op dezelfde voorwaarden zou zijn aangegaan. Ook onjuiste mededelingen of verzwezen feiten die niet de kern van de overeenkomst betreffen, kunnen ertoe hebben geleid dat een partij die een overeenkomst is aangegaan onder invloed van een onjuiste voorstelling van zaken en kunnen aldus een beroep op bedrog of dwaling rechtvaardigen. Het oordeel van het hof berust dan ook op een onjuiste rechtsopvatting (r.o. 3.1.2.)”

Naar het oordeel van de Hoge Raad had het hof moeten onderzoeken of eisers de akte zijn aangegaan onder invloed van een door verweerder teweeggebrachte onjuiste voorstelling van zaken over de geschiktheid van de huurder en het financiële belang van verweerder bij de verkoop van het pand aan eisers. Het oordeel van het hof dat het beroep op vernietigbaarheid wegens dwaling en bedrog faalt omdat de onjuiste mededelingen en/of verzwezen feiten niet de kern van de overeenkomst betreffen, gaat bij de Hoge Raad onderuit.

5. Analyse

De Hoge Raad maakt in het onderhavige arrest korte metten met het oordeel van het hof dat het beroep op dwaling en bedrog faalt omdat de onjuiste mededelingen en/of verzwezen feiten niet de kern van de overeenkomst betreffen. Voor een geslaagd beroep op dwaling en/of bedrog is volgens de Hoge Raad niet beslissend of de onjuiste mededelingen dan wel de verzwezen feiten de kern van de overeenkomst betreffen. Beslissend is immers of de onjuiste voorstelling van zaken waarvan bij bedrog of dwaling sprake is, ertoe heeft

geleid dat de partij die zich op het wilsgebrek beroept, een overeenkomst is aangegaan die zij bij een juiste voorstelling van zaken niet, of niet op dezelfde voorwaarden zou zijn aangegaan. Ook onjuiste mededelingen of verzwezen feiten die niet de kern van de overeenkomst betreffen, kunnen ertoe leiden dat een partij die een overeenkomst is aangegaan onder invloed van een onjuiste voorstelling van zaken en kunnen een beroep op bedrog of dwaling rechtvaardigen.

Met betrekking tot de door eisers gevorderde verklaring voor recht dat onrechtmatig is gehandeld, overweegt de Hoge Raad dat het hof eveneens onjuist heeft geoordeeld. Het hof heeft het beroep van eisers op de onrechtmatige daad verworpen aangezien de genoemde vorderingen op dezelfde grondslag berusten. Dit oordeel is volgens de Hoge Raad niet juist aangezien eisers ook zijn uitgegaan van onrechtmatig handelen *naast* bedrog of dwaling en de grondslag van het onrechtmatig handelen berust dus niet uitsluitend op bedrog of dwaling. Het hof had de vordering dat onrechtmatig is gehandeld zelfstandig moeten toetsen. Ik kan mij goed vinden in de overwegingen van de Hoge Raad. Voor een beroep op dwaling is, zoals in hiervoor in paragraaf 2.2 is beschreven, vereist dat de omstandigheid waaromtrent wordt gedwaald voor de dwalende (subjectief) van doorslaggevend belang is voor het (op deze wijze) sluiten van de overeenkomst en dat dit kenbaar was voor de wederpartij. De dwaling kan betrekking hebben op de kern van de overeenkomst, maar is daartoe niet noodzakelijkerwijs beperkt. De dwaling kan ook (louter) betrekking hebben op andere elementen van de overeenkomst. Waar het om gaat is dat de overeenkomst niet (op deze wijze) gesloten zou zijn bij een juiste voorstelling van zaken en het hof heeft onjuist geoordeeld door te overwegen dat het daarbij om de kern van de overeenkomst moet gaan. Het hof had moeten onderzoeken of eisers de akte zijn aangegaan onder invloed van een door verweerder teweeggebrachte onjuiste voorstelling van zaken over de geschiktheid van de huurder en over de hoedanigheid en het financiële belang van verweerder bij de verkoop van het pand.

Tot slot geeft de Hoge Raad aan dat het oordeel van het hof dat de aanspraak van verweerder op grond van de hoofdelijke verbondenheid van eisers naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is voor zover deze meer dan de helft van de vordering behelst, onbegrijpelijk is. Het hof had moeten motiveren waarom toepassing van art 6:248 lid 2 BW tot afwijzing van de helft van de vordering leidt en niet tot afwijzing van de gehele vordering.

6. Conclusie

De conclusie die uit het onderhavige arrest getrokken kan worden, is dat voor een geslaagd beroep op dwaling en/of bedrog niet beslissend is of de onjuiste mededelingen dan wel de verzwezen feiten de kern van de overeenkomst betreffen. Ook onjuiste mededelingen of verzwezen feiten die niet de kern van de overeenkomst betreffen, kunnen een beroep op dwaling en/of bedrog rechtvaardigen.