

## Antilliaanse zaak / dwaling; mededelingsplicht verkoper; onderzoeksplicht koper; verkeersopvattingen; motivering

HR 10-04-1998, ECLI:NL:PHR:1998:ZC2629, m.nt. W.M. Kleijn (Antilliaans zwembad-arrest, Offringa/Vinck & Van Rosberg)

**Instantie**

Hoge Raad

**Datum**

10 april 1998

**Magistraten**

Martens, Korthals Altes, Neleman, Jansen, De Savornin Lohman

**Zaaknummer**

8957

R97/022

**Conclusie**

A-G Langemeijer

**Noot**

W.M. Kleijn

**Annotatorprofiel**

W.M. Kleijn

**LJN**

ZC2629

**Roepnaam**

Antilliaans zwembad-arrest

Offringa/Vinck & Van Rosberg

**Vakgebied(en)**

Onbekend (V)

Vermogensrecht / Rechtshandelingen

Verbintenissenrecht / Aansprakelijkheid

Verbintenissenrecht / Onrechtmatige daad

Verbintenissenrecht / Overeenkomst

Voorlopig (V)

**Brondocumenten**

ECLI:NL:HR:1998:ZC2629, Uitspraak, Hoge Raad, 10â€4â€998

ECLI:NL:PHR:1998:ZC2629, Conclusie, Hoge Raad (Advocaat-Generaal), 10â€4â€998

**Wetgeving**

BW (Ned. Antillen) art. 1338; BW (Ned. Antillen) art. 1339; BW (Ned. Antillen) art. 1382; BW art. 3:44; BW art. 6:162; BW art. 6:228

### Essentie

**Antilliaanse zaak. Dwaling; mededelingsplicht verkoper; onderzoeksplicht koper; verkeersopvattingen; motivering.** Het enkele feit dat de ene partij haar onderzoeksplicht naar bepaalde relevante gegevens verzaakt, sluit niet uit dat de andere partij ten aanzien van diezelfde gegevens een mededelingsplicht heeft. Het hof had zich de vraag moeten stellen of de verkopers naar de in het verkeer geldende opvattingen gehouden waren de koper mededeling te doen van de hun bekende ernstige scheurvorming van structurele aard toen zij constateerden dat de koper zo onvoorzichtig was geen nadere vragen te stellen hoewel hem was medegedeeld dat er scheurvorming was en hij ook scheurvorming had geconstateerd.

### Samenvatting

*Fundering van gekocht huis laat te wensen over waardoor scheurvorming van structurele aard ontstaat; koper heeft bij bezichtiging van het huis geconstateerd dat er (gerepareerde) scheuren waren; de waarde van het huis is hierdoor ernstig aangetast. Verkopers hebben niet gemeld dat een aannemer hen al te kennen had gegeven dat oplossing van de scheurvorming veel geld zou kosten. Het Gemeenschappelijk Hof van Justitie heeft afgewezen de vordering van de koper gegrond op dwaling of bedrog, dan wel wanprestatie of onrechtmatige daad.*

*Vooropgesteld moet worden dat, wanneer een partij vóór de totstandkoming van een overeenkomst aan de wederpartij bepaalde inlichtingen had behoren te geven teneinde te voorkomen dat de wederpartij zich omtrent de betreffende punten een onjuiste voorstelling zou maken, de goede trouw zich in het algemeen ertegen zal verzetten dat eerstgenoemde partij ter afwering van een beroep op dwaling aanvoert dat de wederpartij het ontstaan van de dwaling aan zichzelf heeft te wijten. In deze regel ligt besloten dat het enkele feit dat een partij haar onderzoeksplicht naar bepaalde relevante gegevens verzaakt, niet uitsluit dat de andere partij terzake van diezelfde gegevens een mededelingsplicht heeft. Bij het beantwoorden van de vraag of een partij terzake van bepaalde relevante gegevens naar de in het verkeer geldende opvattingen een mededelingsplicht heeft, moet niet alleen worden gelet op alle bijzonderheden van het gegeven geval maar ook en vooral daarop dat voormelde regel juist ertoe strekt ook aan een onvoorzichtige koper bescherming te bieden tegen de nadelige gevolgen van dwaling veroorzaakt door het verzwijgen van relevante gegevens (vgl. HR 21 dec. 1990, NJ 1991, 251, r.o. 3.4 slot).*

*'s Hofs vonnis voldoet niet aan het vereiste dat in een geval als het onderhavige alle bijzonderheden van het gegeven geval zo volledig en zo nauwkeurig mogelijk behoren te worden vastgesteld.*

*Het is onjuist om, zoals het Hof heeft gedaan, ervan uit te gaan dat het oordeel dat de koper is tekortgeschoten in de in de gegeven omstandigheden op hem rustende plicht om te onderzoeken hoe ernstig de scheurvorming in het huis was, of deze een structureel karakter droeg en zo ja wat daarvan de oorzaak was, zonder meer de slotsom wettigt dat op de verkopers terzake geen mededelingsplicht rustte. Het Hof had zich, integendeel, de vraag moeten stellen of de verkopers, die wisten dat de scheurvorming in het huis van structurele aard is en wordt veroorzaakt doordat de fundering van het huis te wensen overlaat, alsmede dat de oplossing van het probleem zeer kostbaar is waardoor de waarde van het huis ernstig wordt aangetast, toen zij constateerden dat de koper zo onvoorzichtig was om, hoewel hij scheurvorming en zettingen had gezien en hoewel hem ook was 'meegedeeld dat er scheurvorming in het huis aanwezig was', geen vragen omtrent scheurvorming te stellen en daarnaar geen verder onderzoek te doen, naar de in het verkeer geldende opvattingen gehouden waren hem van voormelde, hun bekende feiten mededeling te doen.*

## **Partij(en)**

Gerben Offringa, op Curaçao, Nederlandse Antillen, eiser tot cassatie, adv. mr. T.H. Tanja-van den Broek, tegen

1. Rudy Lionel Vinck,
2. Maria Catherine van Rosberg, beiden op Curaçao, Nederlandse Antillen, verweerders in cassatie, adv. mr. J.P. Heering.

## **Voorgaande uitspraak**

### **Gemeenschappelijk Hof van Justitie Nederlandse Antillen en Aruba:**

#### **1. De beoordeling in beroep in beide zaken**

In beide zaken leggen de grieven het geschil in volle omvang aan het hof voor en het hof zal de grieven dan ook niet afzonderlijk beoordelen.

Ten aanzien van elke grondslag van de vordering die Offringa heeft ingesteld (bedrog, dwaling, wanprestatie dan wel onrechtmatige daad), dient allereerst de vraag te worden beantwoord of Vinck en/of Van Rosberg een mededelingsplicht hadden terzake de scheurvorming in de woning gecombineerd met de plicht om Offringa te vertellen wat Zeydel omstreeks 1989 aan Vinck had meegedeeld dan wel of Offringa een onderzoeksplicht had naar de oorzaak van de scheurvorming. Vast staat dat Offringa scheurvorming en zettingen heeft gezien en dat hem ook is meegedeeld dat er scheurvorming in het huis aanwezig was.

Vast staat eveneens dat het taxatierapport van E. Chayadi over deze zichtbare scheuren niet rept en dus kennelijk wat dit betreft niet grondig is en dat dit rapport voor een investering tot een bedrag als Offringa heeft gedaan, slechts een zeer summier rapport is, bovendien opgemaakt in opdracht van de verkopers en dat Offringa zich verder in het geheel niet heeft laten voorlichten of adviseren.

Vast staat verder dat, ondanks de door Offringa geconstateerde scheurvorming, Offringa geen verder onderzoek naar de scheurvorming heeft gedaan, en zelfs geen vragen hieromtrent heeft gesteld aan Vinck en/of Van Rosberg, ondanks het feit dat de binnenmuren op vele plaatsen waren voorzien van 'panelling' en dus niet te zien was of ook achter die panelling

scheurvorming aanwezig was.

Ten slotte staat vast dat Offringa, in plaats van het stellen van de voor de hand liggende vraag waar er nog meer scheuren waren en of aan verkopers bekend was wat de oorzaak van de scheurvorming was, zelf de conclusie heeft getrokken dat de scheurvorming slechts krimpscheuren betrof en het hierbij vervolgens gelaten heeft.

Naar het oordeel van het hof brengen deze omstandigheden met zich mee dat Offringa zich er achteraf niet op kan beroepen dat Vinck en/of Van Rosberg tot meer gehouden waren dan hem te wijzen op de scheurvorming in het huis. Hierbij verdient nog opmerking dat het niet duidelijk is geworden wat de aard en grondigheid van het door Zeydel verrichte onderzoek is geweest.

Offringa heeft weliswaar nog gesteld dat het huis niet geschikt was voor bewoning, doch deze stelling wordt gelogenstraft door het vaststaande feit dat Offringa zijn intrek in het huis heeft genomen. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de vordering van Offringa moet worden afgewezen.

Het hof zal het vonnis waarvan beroep dan ook vernietigen met veroordeling van Offringa in de kosten aan de zijde van Vinck en Van Rosberg in beide instanties gerezen.

(enz.)

## **Cassatiemiddel:**

Schending van het recht en/of verzuim van vormen waarvan de niet-inachtneming nietigheid meebrengt, doordat het Hof heeft overwogen en beslist als in het bestreden vonnis is vermeld, één en ander om de navolgende, in onderlinge samenhang te lezen redenen.

### **1**

Ten onrechte neemt het Hof in r.o. 4 van het vonnis a quo als vaststaand aan dat Offringa is medegedeeld dat er scheurvorming in het huis aanwezig was, resp. dat Vinck en/of Van Rosberg hem hebben gewezen op de scheurvorming in het huis. Immers, Offringa heeft slechts erkend dat hij zelf enkele (gerepareerde) scheuren heeft gezien. Vinck en Van Rosberg hebben van hun kant bij conclusie van antwoord gesteld:

'... dat gedaagden dan ook geen bedrog hebben gepleegd, althans niet opzettelijk de structurele gebreken hebben verzwegen omdat in die optiek de gebreken ten tijde van de verkoop ook niet bestonden. Ten tijde van de verkoop vertoonde het huis reeds de gebreken en eiser heeft die gezien (...).'

Derhalve hebben zij de vordering bestreden door aan te voeren a) dat ze het probleem van de (structurele) scheurvorming niet kenden en b) dat Offringa zelf scheuren heeft geconstateerd. Offringa heeft voorts uitdrukkelijk ontkend dat Vinck en Van Rosberg hem op de scheurvorming hebben gewezen. Zie bv. CvR sub 22, waar hij stelt dat zij met geen woord over het scheurenprobleem hebben gerept. Ook bij conclusie van dupliek hebben Vinck en Van Rosberg benadrukt dat het ging om *zichtbare* gebreken. Zie voorts de pleitnota zijdens Offringa in eerste aanleg, sub 10, waar wederom nadrukkelijk wordt gesteld dat Vinck en Van Rosberg het met geen enkel woord over het scheurenprobleem hebben gehad, noch hebben aangegeven wat voor maatregelen zij zelf terzake hadden genomen. Ook het Gerecht in eerste aanleg neemt, in zijn vonnis van 6 mei 1995, aan dat Vinck en Van Rosberg Offringa ten onrechte niet op het scheurenprobleem hebben gewezen. Bij memorie van grieven heeft Vinck niet anders betoogd dan dat geen sprake is geweest van *opzettelijke* verzwijging, resp. dat er ten tijde van de verkoop bij zijn weten geen sprake was van een structureel scheurenprobleem. Tenslotte heeft Offringa bij memorie van antwoord wederom betwist dat hem een scheurenprobleem is gemeld; hij heeft daaraan toegevoegd dat de bewijslast terzake op Vinck en Van Rosberg rust (zie MvA jegens Vinck sub 6). In het licht van dit alles is onbegrijpelijk dat het Hof (zonder meer) als vaststaand aanneemt dat Vinck en Van Rosberg Offringa op de scheurvorming in het huis hebben gewezen.

### **2**

In r.o. 4 overweegt het Hof dat (voor alle vier de grondslagen van de vordering) eerst de vraag dient te worden beantwoord of Vinck en/of Van Rosberg een mededelingsplicht hadden terzake de scheurvorming in de woning, gecombineerd met de plicht om Offringa te vertellen wat Zeydel omstreeks 1989 aan Vinck had medegedeeld, danwel of Offringa een onderzoeksplicht had naar de oorzaak van de scheurvorming. Na (ten onrechte, zie hiervoor, onder 1) te hebben vastgesteld dat Vinck en Van Rosberg Offringa op de scheurvorming hebben gewezen, onderzoekt het Hof vervolgens of Offringa een onderzoeksplicht had en heeft geschonden. Het Hof beantwoordt deze vraag bevestigend. Dit bevestigende antwoord wordt hierna onder 5. bestreden. Wat in de onderhavige paragraaf wordt bestreden is dat het Hof vervolgens oordeelt dat Offringa zich er onder deze omstandigheden (schending van de onderzoeksplicht) niet op kan beroepen dat Vinck en/of Van Rosberg tot meer gehouden waren dan hem te wijzen op de scheurvorming in het huis. Ter toelichting diene het volgende.

#### **2.1**

In de eerste plaats hebben Vinck en Van Rosberg Offringa niet op de scheurvorming gewezen (zie hiervoor, onder 1).

## 2.2

Voorts miskent het Hof dat wanneer een partij vóór de totstandkoming van een overeenkomst aan de wederpartij bepaalde inlichtingen had behoren te geven teneinde te voorkomen dat de wederpartij zich omtrent het betreffende punt een onjuiste voorstelling zou maken, de goede trouw zich ertegen verzet dat eerstgenoemde ter afwering van een beroep op dwaling aanvoert dat de wederpartij het ontstaan van de dwaling aan zichzelf te wijten heeft (HR 30–11–73, *NJ* 1974, 97; HR 21–12–90, *NJ* 1991, 251). Met andere woorden, het Hof had eerst moeten onderzoeken of Vinck en Van Rosberg een (verdergaande) spreekplicht hebben geschonden. Zo het Hof die vraag bevestigend zou hebben beantwoord, zou de eventuele schending van de eigen onderzoeksplicht zijdens Offringa niet meer terzake hebben gedaan, althans had die schending niet aan het beroep op dwaling in de weg kunnen staan. Immers, bovengenoemde, voor het eerst in het arrest van 30 november 1973 geformuleerde regel strekt er juist toe ook een onvoorzichtige koper bescherming te bieden tegen de nadelige gevolgen van dwaling, veroorzaakt door het verzwijgen van relevante gegevens.

## 2.3

Het onder 2.2 opgemerkte geldt in versterkte mate, althans gelijkelijk voor het (primaire) beroep op bedrog zijdens Offringa. Immers, opzettelijke verzwijging, waar spreken plicht was, levert bedrog op. Indien sprake is van opzettelijke verzwijging, is niet (meer) van belang of de bedrogene een eigen onderzoeksplicht had. Het past de bedrieger immers niet de bedrogene te verwijten dat deze niet heeft gemerkt dat hij bedrogen werd, althans is de rol van de onderzoeksplicht bij bedrog (nòg) beperkter dan bij dwaling, althans kan (schending van) de onderzoeksplicht ook bij bedrog niet aan vernietiging in de weg staan, indien is komen vast te staan dat de wederpartij opzettelijk heeft gezwegen waar spreken plicht was. Ook in het kader van de primaire grondslag van de vordering had het Hof derhalve eerst moeten onderzoeken of Vinck en Van Rosberg (opzettelijk) hun spreekplicht hebben geschonden en kon het Hof niet volstaan met de vaststelling dat Offringa niet aan zijn onderzoeksplicht heeft voldaan.

## 2.4

Voorts heeft het Hof miskend dat schending van een spreekplicht (tevens) wanprestatie oplevert en dat een eventuele schending van de eigen onderzoeksplicht hooguit implicaties kan hebben voor het causaal verband tussen de verzwijging en de schade en/of voor de omvang van de vergoedingsplicht (vermindering in verband met eigen schuld). Ook in het kader van het beroep op wanprestatie had het Hof derhalve eerst moeten onderzoeken of Vinck en Van Rosberg een (verdergaande) spreekplicht hebben geschonden.

## 2.5

Hetzelfde geldt voor de grondslag onrechtmatige daad: zwijgen waar spreken plicht was is (verwijtbaar) onzorgvuldig en dus onrechtmatig. Ook hier kan een eventuele schending van de eigen onderzoeksplicht hooguit implicaties hebben voor het causaal verband, en/of wegens eigen schuld hooguit tot vermindering van de vergoedingsplicht leiden.

## 3.1

Het arrest lijkt niet anders gelezen te kunnen worden dan dat het Hof in het midden heeft gelaten of Vinck en Van Rosberg een (verdergaande) spreekplicht hadden, cq. hebben geschonden. Echter, voor zover desalniettemin zou moeten worden aangenomen dat het Hof heeft geoordeeld dat Vinck en Van Rosberg hun spreekplicht niet hebben geschonden, althans geen (verdergaande) spreekplicht hadden ten aanzien van de ernst, aard en omvang van de scheurvorming, is dat oordeel rechtens onjuist, althans zonder nadere motivering onbegrijpelijk. In de eerste plaats hebben Vinck en Van Rosberg met geen woord gerept over scheurvorming. Alle wetenschap die Offringa over scheuren had berustte op zijn eigen waarnemingen (zie hiervoor, onder 1). Voorts hadden Vinck en Van Rosberg wel degelijk een (verdergaande) spreekplicht. Immers, vaststaat dat Vinck en Van Rosberg (als geen ander) de juiste stand van zaken kenden; zij wisten welke problemen zich in het verleden hadden voorgedaan en wat zij terzake zelf voor maatregelen hadden getroffen (onder andere: het aanbrengen van zgn. 'wall-panelling', om de vele scheuren te bedekken). Voorts wisten Vinck en Van Rosberg, althans moesten zij begrijpen dat de bij Offringa levende voorstelling van zaken omtrent de ernst en omvang van de scheurvorming doorslaggevend was om de koopovereenkomst aldus aan te gaan. Immers, oplossing van het scheurenprobleem zoals Vinck en Van Rosberg dat uit eigen wetenschap kenden zou (voorzienbaar) hoge kosten met zich meebrengen. Tenslotte moesten Vinck en Van Rosberg er rekening mee houden dat Offringa terzake van de scheurvorming geen juiste voorstelling van zaken had. Zo wisten Vinck en Van Rosberg dat Offringa niet wist (zij hadden hem dat immers niet verteld) dat zich achter alle wandbetimmeringen scheuren bevonden en wisten zij dat Offringa slechts over het taxatierapport van Chayadi beschikte (dat zij hem zelf ter beschikking hadden gesteld), waarin met geen woord over scheuren wordt gerept. Onder deze omstandigheden hadden Vinck en Van Rosberg Offringa (nader) moeten inlichten omtrent de ernst, aard en omvang van de scheurvorming. (Zie in deze zin ook de verklaring van Chayadi, prod. XI bij conclusie na descende zijdens Offringa.)

## 3.2

Het Hof overweegt in dit verband nog dat niet duidelijk is geworden wat de aard en grondigheid van het door Zeydel verrichte onderzoek is geweest.

Ontoelaatbaar onduidelijk is welke rol deze overweging speelt in het kader van 's Hof's oordeel dat Offringa zich er niet op kan beroepen dat Vinck en Van Rosberg hem meer hadden moeten vertellen omtrent de scheurvorming. Indien (aangenomen moet worden dat) dit oordeel staat of valt met duidelijkheid omtrent de aard en grondigheid van bedoeld onderzoek, miskent het Hof dat bedoeld onderzoek slechts één van de vele dingen was waarover Vinck en Van Rosberg Offringa hadden moeten inlichten. Zo wisten Vinck en Van Rosberg uit eigen ervaring dat er zich talloze scheuren in het huis bevonden, die, eenmaal gerepareerd, bovendien steeds terugkwamen. Het Hof overweegt in r.o. 3 onder de vaststaande feiten dat Vinck en Van Rosberg Offringa niet hebben verteld dat Zeydel omstreeks 1989 als zijn mening te kennen heeft gegeven dat de scheurvorming werd veroorzaakt door verzakkingen en dat het veel geld zou kosten om de scheurvormingen permanent op te lossen. De bevindingen van Zeydel hadden derhalve, in de visie van het Hof, vooral betrekking op de oorzaak van de scheurvorming. Offringa heeft echter steeds gesteld dat Vinck en Van Rosberg hem met name hadden moeten inlichten omtrent de (door hen zelf waargenomen) *symptomen*, i.e. de omvang van de scheurvorming en het feit dat scheuren steeds terugkwamen. Dat staat los van de oorzaak.

Voorts waren de bevindingen van Zeydel, zoals medegedeeld aan Vinck, allerminst onduidelijk: volgens zijn verklaring (productie IV bij conclusie na descende zijdens Offringa) heeft hij (Zeydel), na bezichtiging van het huis, tegen Vinck gezegd dat het een hoop geld zou kosten om de scheuren te repareren, omdat de oorzaak van de scheuren was dat er verzakkingen waren en problemen in de fundering. Vinck heeft uitdrukkelijk erkend dat Zeydel dit tegen hem heeft gezegd (MvG 12). Niet valt in te zien waarom niet ook deze wetenschap onder de mededelingsplicht van Vinck jegens Offringa viel, althans niet zonder nadere motivering.

## 4

In r.o. 3 overweegt het Hof dat Offringa bij een gehouden descende heeft verklaard dat er eveneens scheuren aan de terraszijde zichtbaar waren. Deze vaststelling vindt geen enkele steun in de processtukken en is als zodanig onbegrijpelijk. In het proces-verbaal van descende staat:

'Bij het aangebouwde terras aangekomen verklaren Vinck en Van Rosberg:

Toen wij het huis kochten waren er grote scheuren aan de voorkant. Die hebben wij laten repareren. De gerepareerde scheuren waren zichtbaar voor Offringa.'

Het gaat hier derhalve om scheuren aan de voorkant. Het terras bevindt zich echter aan de *achterkant* van het huis. Dit blijkt bv. uit de bij conclusie van repliek overgelegde fotoreportage, in het bijzonder de foto's met nrs. 14 t/m 16, en plattegronden, waarop is aangegeven dat het terras zich rondom het zwembad bevindt. Vergelijk voorts de bij conclusie na descende overgelegde routebeschrijving, die bij de descende is gevolgd (prod. III), waarop het aangebouwde terras is vermeld als nr. 19, tussen de zij- en achtertuin (nr. 18) en het zwembad (nr. 20) in, alsook de bij die conclusie overgelegde plattegrond (prod. I, waarop voor-, zij- en achterkant zijn aangegeven).

5.1 Het oordeel van het Hof valt moeilijk anders te lezen dan dat Offringa in 's Hof's visie zijn onderzoeksplicht heeft verzaakt. De door het Hof gereleveerde omstandigheden kunnen dat oordeel echter niet dragen. In de eerste plaats is Offringa niet medegedeeld dat er scheurvorming in het huis aanwezig was (zie onderdeel 1). Voorts heeft Offringa zelf slechts gezien: zettingen bij de deuren en vloeren, keurig gerepareerde scheuren in de gang en een verticale krimp-scheur tussen de garage en de meidenkamer (vgl. bv. CvR sub 6 en CnD sub 4; zie ook hiervoor onder 4). Voorts heeft taxateur Chayadi verklaard (prod. XI bij CnD):

'Ik verklaar dat ik bij de taxatiebezichtiging geen scheuren heb opgemerkt. Als dat wel zo was had ik daar wel melding van gemaakt in mijn rapport. Ook als er anderszins aanwijzingen waren geweest dat het huis een structureel scheurenprobleem zou hebben, had ik dat uiteraard in mijn rapport opgemerkt en daar met de taxatiewaarde rekening mee gehouden. Dat was hier dus niet het geval.

Ik pleeg in mijn taxatierapport altijd ook de bouwkundige staat van het huis mee te nemen. (...)

'Vervolgens noemt Chayadi een aantal specifieke gebreken die hij in dat kader (de beoordeling van de bouwkundige staat) heeft geconstateerd en genoemd. Hij besluit zijn verklaring dan als volgt:

'Indien er een scheurprobleem aanwezig was, dan had de klant — mw. Vinck — de taxateur daarop attent moeten maken omdat iedereen weet, dat zulks de waarde ongunstig beïnvloedt en had de taxateur zulks in het rapport moeten melden.' Waar zelfs een beëdigd taxateur — deskundige bij uitstek — geen scheurenprobleem heeft geconstateerd of vermoed, behoefde Offringa, die het rapport van Chayadi van Vinck en Van Rosberg had ontvangen, al helemaal niet te vermoeden dat wat hij zag een aanwijzing zou kunnen vormen voor een zeer ernstig, structureel probleem. Zie in die zin ook de verklaringen van Dicke en Van der Woude (prod. IX en X bij CnD). 's Hof's oordeel, dat het rapport van Chayadi kennelijk niet grondig is, resp. zeer summier en (impliciet) dat Offringa daarop niet had mogen afgaan, is dan ook onbegrijpelijk. Immers, wat zichtbaar was, was (keurig) gerepareerd en hoefde als zodanig niet als gebrek te worden vermeld. Ook het feit

dat de muren op vele plaatsen waren voorzien van wandbetimmering behoefde bij Offringa geen argwaan te wekken of aanleiding te vormen nadere vragen te stellen en/of een eigen onderzoek te laten instellen, temeer niet omdat a) Vinck en Van Rosberg in het geheel niets over scheuren hadden gezegd en b) ook Chayadi geen melding maakte van enige scheurvorming. Het oordeel dat Offringa een nadere onderzoeksplicht had en heeft geschonden, althans dat Offringa zich, bij nalaten van dergelijk nader onderzoek, niet op schending van een spreekplicht kan beroepen, is in het licht van het bovenstaande rechtens onjuist, althans (zonder nadere motivering) onbegrijpelijk.

5.2 Indien het Hof geen waarde aan de bij conclusie na descende overgelegde schriftelijke verklaringen heeft gehecht, had het Hof dat moeten aangeven en motiveren, temeer daar Offringa uitdrukkelijk heeft aangeboden om de personen, van wie hij een verklaring heeft overgelegd — waaronder Chayadi, Dicke en Van der Woude — als getuige te doen horen, zie MvA jegens Van Rosberg sub 16 en MvA jegens Vinck, sub 14.

6. Ten onrechte verzuimt het Hof te beslissen met betrekking tot de door Offringa gestelde verzwijging terzake van de gebreken aan het zwembad. Het Hof was, als appèlrechter (na gegrondbevinding van de grieven) gehouden om alle in eerste aanleg onbehandeld gebleven stellingen en grondslagen te behandelen. 's Hof's oordeel, dat Offringa zich er niet op kan beroepen dat Vinck en Van Rosberg tot meer gehouden waren dan hem te wijzen op de scheurvorming in het huis (wat daar ook van zij) kan niet dienen ter weerlegging van de gestelde verzwijging van de gebreken aan het zwembad, die niet bestaan in scheurvorming, doch in lekkage.

## Hoge Raad:

### 1. Het geding in feitelijke instanties

Met een op 14 januari 1994 gedateerd verzoekschrift heeft eiser tot cassatie — verder te noemen: de koper — zich gewend tot het Gerecht in Eerste Aanleg van de Nederlandse Antillen, zittingsplaats Curaçao. Hij heeft daarbij thans verweerders in cassatie — hierna aan te duiden als: de verkopers — in rechte betrokken. Na zijn eis tweemaal te hebben gewijzigd heeft de koper — zakelijk weergegeven — gevorderd:

- *primair, subsidiair en meer subsidiair*: ongedaanmaking van de koopovereenkomst met betrekking tot het pand Bramendiweg 27 op Curaçao en van de daaruit voortgevloeide overdracht, via respectievelijk vernietiging wegens bedrog of dwaling dan wel ontbinding wegens wanprestatie, een en ander met veroordeling van de verkopers tot restitutie van de koopprijs van NAF 415 000 en betaling van een schadevergoeding van NAF 368 000, althans een door de rechter vast te stellen bedrag, alles met rente, en *meer subsidiair*: de verkopers te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van NAF 783 000, althans een door de rechter vast te stellen bedrag, en met rente;
- de verkopers te veroordelen tot vergoeding van de schade op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;
- van waarde te verklaren van het conservatoire beslag van 1 januari 1994.

De verkopers hebben de vorderingen bestreden. Na een ingevolge een tussenvonniss van 13 februari 1995 op 6 maart 1995 gehouden descende, heeft het Gerecht in Eerste Aanleg bij eindvonniss van 6 mei 1996 de tussen partijen gesloten koopovereenkomst met betrekking tot voormeld pand vernietigd en de verkopers hoofdelijk, des dat de een betalende de ander zal zijn bevrijd, veroordeeld tot restitutie aan de koper van een bedrag van NAF 415 000, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 18 februari 1994. Ten aanzien van de gevorderde schadevergoeding heeft het Gerecht een comparitie van partijen gelast.

Tegen laatstgenoemd vonnis hebben de verkopers, ieder voor zich, hoger beroep ingesteld bij het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba.

Het Hof heeft de beroepen gevoegd behandeld.

Bij vonnis van 12 november 1996 heeft het Hof het bestreden vonnis van het Gerecht in Eerste Aanleg vernietigd en, opnieuw rechtdoende, het gevorderde afgewezen.

### 2. Het geding in cassatie

(...)

### 3. Beoordeling van het middel

3.1. In cassatie kan, ten dele veronderstellenderwijs, van het volgende worden uitgegaan:

i.

Op 25 maart 1992 hebben de verkopers het huis aan de Bramendiweg 27, stadsdistrict Curaçao (verder: het huis), per advertentie in een Nederlandse krant te koop aangeboden voor US \$ 275 000 k.k. (ongeveer NAF 495 000). De koper, die toen in Duitsland woonde, was geïnteresseerd en vroeg nadere inlichtingen bij de in de advertentie genoemde contactpersoon. Daarop heeft deze aan de koper onder meer een in opdracht van de verkopers opgemaakt taxatierapport van de hand van de beëdigd taxateur Chayadi toegezonden. In dit (één pagina grote) taxatierapport — waarin de verkoopwaarde van het huis op NAF 470 000 werd geschat — werden

wel enige gebreken van geringe aard vermeld, maar werd niet gerept van scheurvorming; de onderhoudstoestand van het huis werd 'goed' genoemd.

**ii.**

Op 30 mei 1992 heeft de koper, tijdens een kort bezoek aan Curaçao, het huis bezichtigd. Hij heeft toen geconstateerd dat er zettingen waren bij de deuren en vloeren, dat er in de gang (keurig gerepareerde) scheuren waren en dat tussen de woning en de aangebouwde meidenkamer en garagemuur verticale scheuren zaten (die hem toen kripscheuren leken). Het zwembad was gevuld en leek normaal te functioneren.

**iii.**

Tijdens deze eerste bezichtiging heeft de koper NAF 400 000 geboden, welk bod de verkopers niet hebben aanvaard. Zij vroegen NAF 430 000.

**iv.**

Na een tweede bezichtiging op 3 juni 1992 hebben partijen overeenstemming bereikt over een koopprijs van NAF 415 000. Het voorlopig koopcontract is op 8 juni 1992 getekend, de overdracht heeft op 20 juli 1992 plaatsgevonden. De verkopers hebben het huis in augustus 1992 ontruimd.

**v.**

De koper heeft toen opdracht gegeven het huis van binnen te schilderen.

**vi.**

In de daarop volgende periode is in het huis ernstige scheurvorming opgetreden. Voorts is toen ontdekt dat de panelling waarvan de muren op vele plaatsen waren voorzien, grote scheuren bedekte. Uit deskundigenonderzoek is toen gebleken dat deze scheurvorming van structurele aard is en wordt veroorzaakt doordien de fundering van het huis te wensen overlaat. De oplossing van het probleem is zeer kostbaar — de daarmee gemoeide kosten zijn in 1993, ongerekend tegenvallers, op NAF 100 000 geschat — en de waarde van het huis wordt daardoor ernstig aangetast.

**vii.**

Na de ontruiming van het huis door de verkopers was het zwembad leeg en bleek het — al geruime tijd — lek.

**viii.**

De verkopers hebben het huis sedert 1984 bewoond. Ook in de tijd dat zij het huis bewoonden, hebben zich scheuren voorgedaan die na reparatie gedeeltelijk zijn teruggekomen. De aannemer Henry Zeydel heeft omstreeks 1989 aan de verkopers als zijn mening te kennen gegeven dat deze scheurvorming werd veroorzaakt door verzakkingen en dat het veel geld zou kosten om de scheurvorming permanent op te lossen. Dit laatste hebben de verkopers de koper niet verteld.

**ix.**

De koper bezit terzake van de bouwkundige toestand van huizen geen bijzondere deskundigheid.

**x.**

De koper is het huis in 1993 gaan bewonen.

**3.2.** Zich onder meer op voormelde feiten beroepend heeft de koper de hiervoor onder 1 weergegeven vorderingen ingesteld.

Hij heeft daaraan ten grondslag gelegd dat de verkopers zich aan bedrog hadden schuldig gemaakt door, hoewel zij wisten dat het huis 'een structureel scheurenprobleem' had en dat het zwembad lekte, hem van een en ander geen mededeling te doen, althans dat hij terzake had gedwaald, althans dat de verkopers wanprestatie hadden gepleegd dan wel jegens hem onrechtmatig hadden gehandeld.

**3.3.** De eerste rechter heeft aangenomen dat de verkopers op het moment van de verkoop ervan op de hoogte waren dat de scheurvorming in het huis van structurele aard is en wordt veroorzaakt doordien de fundering van het huis te wensen overlaat. Hij heeft voorts aangenomen dat de verkopers hadden behoren te beseffen dat de koper ten tijde van de bezichtigingen en het totstandkomen van de koopovereenkomst met dit structurele scheurenprobleem onbekend was en in redelijkheid geen grond had terzake onderzoek te doen. De eerste rechter heeft dan ook geoordeeld dat de verkopers door merbedoeld probleem voor de koper te verzwijgen bedrog hebben gepleegd. Op grond daarvan heeft hij de overeenkomst van koop en verkoop van het huis vernietigd (zie hiervoor onder 1).

**3.4.** Op de door ieder van de verkopers afzonderlijk ingestelde, maar door het Hof gevoegd behandelde appellen, heeft het Hof anders geoordeeld en op grond daarvan aan de koper zijn vorderingen ontzegd. Daartegen keert zich het middel.

**3.5.** Bij de beoordeling van het middel moet worden vooropgesteld dat, wanneer een partij vóór de totstandkoming van een overeenkomst aan de wederpartij bepaalde inlichtingen had behoren te geven teneinde te voorkomen dat de wederpartij zich omtrent de betreffende punten een onjuiste voorstelling zou maken, de goede trouw zich in het algemeen ertegen zal verzetten dat eerstgenoemde partij ter afwering van een beroep op dwaling aanvoert dat de wederpartij het ontstaan van de dwaling aan zichzelf heeft te wijten.

In deze, in vaste rechtspraak van de Hoge Raad aanvaarde regel ligt besloten dat het enkele feit dat een partij

haar onderzoeksplicht naar bepaalde relevante gegevens verzaakt, niet uitsluit dat de andere partij terzake van diezelfde gegevens een mededelingsplicht heeft.

Bij het beantwoorden van de vraag of een partij terzake van bepaalde relevante gegevens naar de in het verkeer geldende opvattingen een mededelingsplicht heeft, dan wel of hij die gegevens voor zich mag houden omdat hij erop mag vertrouwen dat zijn wederpartij, die gehouden is om binnen redelijke grenzen maatregelen te nemen om te voorkomen dat hij onder de invloed van onjuiste veronderstellingen zijn toestemming geeft, ter nakoming van deze verplichting een onderzoek zal instellen en daardoor met meerbedoelde gegevens bekend zal worden, moet niet alleen worden gelet op alle bijzonderheden van het gegeven geval — die dan ook zo volledig en zo nauwkeurig mogelijk behoren te worden vastgesteld —, maar ook en vooral daarop dat voormelde regel juist ertoe strekt ook aan een *onvoorzichtige* koper bescherming te bieden tegen de nadelige gevolgen van dwaling veroorzaakt door het verzwijgen van relevante gegevens (vgl. voor dit laatste: HR 21 december 1990, *NJ* 1991, 251, rov. 3.4 slot).

**3.6.** 's Hofs vonnis voldoet al aanstonds niet aan het vereiste dat in een geval als het onderhavige, waarin het geschil zich — zoals ook het Hof onder 4, tweede alinea, tot uitgangspunt heeft genomen — in alle hiervoor genoemde, door de koper aan zijn vorderingen ten grondslag gelegde rechtsfiguren toespitst op de in 3.5 omschreven vraag, alle bijzonderheden van het gegeven geval zo volledig en zo nauwkeurig mogelijk behoren te worden vastgesteld.

In dit verband klaagt het middel terecht erover dat het Hof niet blijkt ervan geeft enige aandacht te hebben besteed aan de stellingen van de koper met betrekking tot het zwembad, dat ten tijde van de bezichtiging vol geweest zou zijn, maar toen de verkopers het huis hadden ontruimd leeg was en al geruime tijd lek bleek, omstandigheden waarop de koper mede baseerde dat bij de verkopers opzet tot misleiding had voorgezeten. Voorts valt, vooral tegen de achtergrond van de gedingstukken, op dat het Hof onder 3 als een van de feiten waarvan het uitgaat, slechts vermeldt dat de verkopers de koper hebben meegedeeld dat 'er *scheuren* in de woning zaten', maar onder 4, tweede alinea, zonder meer als vaststaand aanmerkt dat de verkopers de koper hebben meegedeeld 'dat er *scheurvorming* in het huis aanwezig is', terwijl het in de derde alinea zelfs veronderstelt dat de verkopers de koper op 'de scheurvorming in het huis' hebben 'gewezen'. Zonder nadere motivering, welke ontbreekt, blijft onduidelijk of het Hof telkens hetzelfde bedoelt, dan wel zich niet heeft gerealiseerd dat sprake is van drie onderscheiden, steeds ernstiger wordende gevallen, noch dat verschil in intensiteit bestaat tussen iemand iets meedelen en iemand ergens op wijzen. Bij dit een en ander komt dat de gedingstukken moeilijk anders kunnen worden begrepen dan dat, terwijl de verkopers op dit stuk telkens verschillende stellingen hebben geponeerd, de koper van meet af aan heeft beoogd te ontkennen dat de verkopers bij de bezichtigingen en later bij het onderhandelen over de prijs: (1°) in welke zin dan ook over de zichtbare scheuren hebben gesproken en (2°) hebben medegedeeld dat het huis aan scheurvorming leed, laat staan dat het aan ernstige scheurvorming leed, die een structureel karakter had. Ook tegen deze achtergrond moet worden gezegd dat het Hof zijn beslissing op het hier besproken — essentiële — punt onvoldoende naar de eis der wet met redenen heeft omkleed.

De op dit een en ander gerichte, in het middel besloten liggende motiveringsklachten, waaronder die in onderdeel 1, treffen derhalve doel. Daarbij verdient evenwel opmerking dat de motiveringsklacht van onderdeel 4 faalt: waar het Hof vaststelt dat de koper bij een gehouden descende heeft verklaard dat er eveneens scheuren 'aan de terraszijde' zichtbaar waren, berust zulks — blijkens het tot de gedingstukken behorende proces-verbaal van de door het Hof bedoelde descende — kennelijk op een verschrijving. Dit proces-verbaal vermeldt immers dat de koper desgevraagd heeft verklaard: 'ik erken dat scheuren aan de voorkant zichtbaar waren.'

### 3.7

Reeds de hiervoor in 3.6 aangestipte feiten in 's Hofs motivering maken dat zijn daarop voortbouwende oordelen — met name die in de tweede, derde en vierde alinea onder 4 van zijn vonnis — geen stand kunnen houden. Deze oordelen geven overigens ook als zodanig blijk van een onjuiste rechtsopvatting.

Het is immers, blijkens het in 3.5 overwogene, onjuist om, zoals het Hof heeft gedaan, ervan uit te gaan dat het oordeel dat de koper is tekortgeschoten in de in de gegeven omstandigheden op hem rustende plicht om te onderzoeken hoe ernstig de scheurvorming in het huis was, of deze een structureel karakter droeg en zo ja wat daarvan de oorzaak was, zonder meer de slotsom wettigt dat op de verkopers terzake geen mededelingsplicht rustte. Het Hof had zich, integendeel, de vraag moeten stellen of de verkopers, die — naar de koper aan zijn vorderingen ten grondslag heeft gelegd en het Hof in het midden heeft gelaten, zodat daarvan in cassatie veronderstellenderwijs moet worden uitgegaan — *wisten* dat de scheurvorming in het huis van structurele aard is en wordt veroorzaakt doordien de fundering van het huis te wensen overlaat, alsmede dat de oplossing van het probleem zeer kostbaar is waardoor de waarde van het huis ernstig wordt aangetast, toen zij constateerden dat de koper zo onvoorzichtig was om, hoewel hij scheurvorming en zettingen had gezien en hoewel hem (in de visie van het Hof) ook was 'meegedeeld dat er scheurvorming in het huis aanwezig was', geen vragen omtrent scheurvorming te stellen en daarnaar geen verder onderzoek te doen, naar de in het verkeer geldende opvattingen



gehouden waren hem van voormelde, hun bekende feiten mededeling te doen. Het antwoord zal afhangen van hetgeen omtrent voormelde, veronderstellenderwijs aangenomen feiten en de andere omstandigheden van het geval zal komen vast te staan en zal derhalve eerst na een nader onderzoek te dier zake kunnen worden gegeven. De op dit een en ander gerichte, in het middel, met name in onderdeel 2 besloten klachten treffen mitsdien eveneens doel.

### 3.8

De slotsom van een en ander moet zijn dat 's Hofs vonnis moet worden vernietigd. Na verwijzing zal de zaak op de bestaande hoger beroepen geheel opnieuw moeten worden beoordeeld. De hiervoor niet besproken klachten van het middel behoeven daarom geen behandeling.

## 4. Beslissing

De Hoge Raad:

vernietigt het vonnis van 12 november 1996 van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba;

verwijst het geding naar dat Hof ter verdere behandeling en beslissing;

veroordeelt de verkopers in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van de koper begroot op f 520 aan verschotten en f 3500 voor salaris.

## Conclusie

### Conclusie

A-G mr. Langemeijer

Het gaat in dit Antilliaanse geding om de koop van een woonhuis, aan welk huis gebreken zijn geconstateerd. In cassatie staat de verhouding tussen de mededelingsplicht van de verkopers en de onderzoeksplicht van de koper centraal.

## 1. De feiten en het procesverloop

### 1.1

Het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en van Aruba is in zijn vonnis van de volgende feiten uitgegaan<sup>[1]</sup>:

#### 1.1.1

Naar aanleiding van een advertentie van Vinck en zijn toenmalige echtgenote Van Rosberg (verweerders in cassatie) in maart 1992 in een Nederlandse krant dat het huis Bramendiweg 27 op Curaçao te koop was voor US\$ 275 000 (ongeveer NAF 495 000) is de toen in Duitsland wonende Offringa (eiser in cassatie) naar Curaçao gekomen. Hij heeft het huis op 30 mei en 3 juni 1992 bezichtigd.

#### 1.1.2

Bij de bezichtiging heeft Offringa geconstateerd dat er zettingen waren bij de deuren en vloeren, dat er gerepareerde scheuren waren in de gang en dat er verticale scheuren tussen de woning en de aangebouwde meidenkamer en garagemuur zaten. Tevens heeft Offringa verklaard dat er scheuren aan de terraszijde zichtbaar waren<sup>[2]</sup>.

#### 1.1.3

Vinck en/of Van Rosberg hebben Offringa medegedeeld dat er scheuren in de woning zaten. Aan Offringa is echter niet verteld dat de aannemer Henri Zeydel omstreeks 1989 aan Vinck heeft meegedeeld dat naar zijn mening de scheurvorming werd veroorzaakt door verzakkingen en dat het veel geld zou kosten om de scheurvorming permanent op te lossen.

#### 1.1.4

Op 8 juni 1992 hebben partijen een koopcontract getekend waarbij een koopprijs van NAF 415 000 is overeengekomen. Het huis is op 20 juli 1992 aan Offringa overgedragen.

#### 1.1.5

Offringa heeft geen deskundige geraadpleegd bij de aankoop van het huis. Hij heeft inzage gehad in een in opdracht van Vinck en Van Rosberg door de beëdigd taxateur E. Chayadi opgemaakt taxatierapport, welk rapport één pagina beslaat<sup>[3]</sup>.

#### 1.1.6

Na de overdracht heeft Offringa een groot aantal scheuren in het huis geconstateerd, welke zijn veroorzaakt doordat de fundering van het huis te wensen overlaat. Daarnaast klaagt hij over gebreken aan het zwembad. Offringa is het huis wel gaan bewonen.

## 1.2

Offringa heeft, na herhaalde wijziging van eis, de vernietiging van de koopovereenkomst gevorderd wegens bedrog of dwaling, althans de ontbinding daarvan wegens wanprestatie van de verkopers, telkens met teruggave van de koopsom van NAF 415 000 en een schadevergoeding groot NAF 368 000, te vermeerderen met een bij staat te bepalen bedrag voor de nog te lijden schade. Voor het geval ongedaanmaking van de koop niet meer mogelijk is vordert Offringa schadevergoeding wegens wanprestatie, althans onrechtmatige daad, tot een bedrag van NAF 783 000, te vermeerderen met een bij staat te bepalen bedrag voor de nog te lijden schade. Daarnaast heeft hij vanwaardeverklaring van een beslag en vergoeding van proceskosten gevorderd.

## 1.3

Het Gerecht in eerste aanleg heeft bij tussenvonnis van 13 februari 1995 een gerechtelijke plaatsopneming bevolen. Bij vonnis van 6 mei 1996 heeft het Gerecht de tussen partijen gesloten koopovereenkomst op grond van bedrog vernietigd en de vordering tot teruggave van de koopsom toegewezen. Ten aanzien van de gevorderde schadevergoeding heeft het Gerecht een comparitie van partijen gelast.

## 1.4

Vinck en Van Rosberg zijn, ieder voor zich, tegen het vonnis van 6 mei 1996 in hoger beroep gekomen bij het hof. Het hof heeft beide beroepen gevoegd behandeld. Bij vonnis van 12 november 1996 heeft het hof het bestreden vonnis vernietigd en, opnieuw rechtdoende, de vorderingen van Offringa alsnog afgewezen.

## 1.5

Offringa heeft tegen het vonnis van het hof — tijdig<sup>[4]</sup>— beroep in cassatie ingesteld. Vinck en Van Rosberg hebben geconcludeerd tot verwerping van het beroep. Partijen hebben hun standpunten door hun advocaten schriftelijk doen toelichten. Offringa heeft nog gerepliceerd.

## 2. Bespreking van het cassatiemiddel

### 2.1

Het cassatiemiddel is opgebouwd uit zes onderdelen, die achtereenvolgens zullen worden besproken. Aangezien het om een Antilliaanse zaak gaat, is het Burgerlijk Wetboek van de Nederlandse Antillen van toepassing. De in genoemd wetboek voorkomende bepalingen — art. 1345 (bedrog), 1339 (dwaling), 1283 en 1284 (wanprestatie) en 1382 (onrechtmatige daad) — corresponderen met de op die rechtsfiguren betrekking hebbende bepalingen van het tot 1 januari 1992 geldende Nederlandse BW (art. 1364, 1358, 1302 en 1303 en 1401).

### 2.2

*Onderdeel 1* richt zich tegen de vaststelling van het hof dat aan Offringa is medegedeeld dat er scheurvorming in het huis aanwezig was (derde alinea van rov. 4), resp. dat de verkopers hem gewezen hebben op de scheurvorming (zevende alinea van rov. 4). Onder verwijzing naar diverse gedingstukken voert het onderdeel aan dat deze vaststelling onbegrijpelijk is, omdat de verkopers slechts zouden hebben aangevoerd dat Offringa zelf de scheuren had gezien en niet zouden hebben gesteld dat zij Offringa op de scheurvorming hebben gewezen.

### 2.3

De interpretatie van de gedingstukken is aan de feitenrechter voorbehouden en ook de materiële juistheid van 's hofs feitelijke vaststelling kan in cassatie niet worden beoordeeld. Wel kan de redengeving van het hof in cassatie op haar begrijpelijkheid worden getoetst. Gelet op de feiten welke het hof in de — onbestreden — derde rechtsoverweging heeft vastgesteld, lijkt mij voldoende inzichtelijk gemaakt op welke gronden het hof in rov. 4 zijn conclusie baseert dat de verkopers Offringa hebben gewezen op de scheurvorming.

### 2.4

In dit verband verdient opmerking dat in de vaststelling van het hof niet méér mag worden gelezen dan er staat. Het hof constateert slechts dat de verkopers Offringa hebben ingelicht 'dat er scheurvorming in het huis aanwezig was'. Daarin ligt niet besloten dat Offringa volledig over alle aspecten van de scheurvorming werd geïnformeerd. Zie ik het goed, dan hebben in de redenering van het hof de verkopers Offringa gewezen op de scheurvorming in dit huis (als fenomeen) en lag het vervolgens op de weg van Offringa om, naar aanleiding van wat hij zag en hoorde, vragen te stellen naar de omvang en de oorzaak daarvan. Of die laatste redenering houdbaar is, komt in onderdeel 2 aan de orde, maar onderdeel 1 kan m.i. niet

tot cassatie leiden.

## 2.5

*Onderdeel 2* bestrijdt het oordeel van het hof dat Offringa zich achteraf niet erop kan beroepen dat de verkopers tot méér gehouden waren dan hem op de scheurvorming in het huis te wijzen. Deze algemene klacht wordt in subonderdelen verder uitgewerkt. *Subonderdeel 2.1* herhaalt dat de verkopers Offringa niet hebben gewezen op de scheurvorming. Het onderdeel bouwt voort op onderdeel 1 en deelt dus het lot daarvan.

## 2.6

De *subonderdelen 2.2 t/m 2.5* stellen de verhouding tussen de mededelingsplicht van de verkoper en de onderzoeksplicht van de koper aan de orde. Hoewel deze verhouding in de subonderdelen afzonderlijk wordt besproken ten aanzien van de verschillende grondslagen van de vordering van Offringa<sup>[5]</sup>, komt het betoog er in alle gevallen op neer dat het hof éérst had moeten onderzoeken of Vinck en Van Rosberg een mededelingsplicht jegens Offringa hebben geschonden. Een bevestigend antwoord op die vraag leidt volgens het onderdeel ertoe dat de vraag naar het wel of niet naleven van een onderzoeksplicht van Offringa niet meer terzake doet. Het middel doet hiertoe een beroep op HR 30 november 1973, *NJ* 1974, 97 m.nt. GJS (Van der Beek/Van Dartel).

## 2.7

Wanneer een partij voor de totstandkoming van een overeenkomst aan de wederpartij bepaalde inlichtingen had behoren te geven ten einde te voorkómen dat de wederpartij zich omtrent het desbetreffende punt een onjuiste voorstelling zou maken, zal de goede trouw zich in het algemeen ertegen verzetten dat eerstgenoemde partij ter afwering van een beroep op dwaling aanvoert dat de wederpartij het ontstaan van dwaling mede aan zichzelf heeft te wijten. Deze regel uit het arrest van 30 november 1973 is later herhaald in HR 7 december 1984, *NJ* 1985, 771 m.nt. CJHB en HR 21 december 1990, *NJ* 1991, 251. De redelijkheid van deze regel behoeft nauwelijks toelichting. Juist omdat de ene partij zijn mededelingsplicht verzaakt en belangrijke wetenswaardigheden verzwijgt, ziet de niet-gewaarschuwde wederpartij geen aanleiding om (gerichte) vragen te stellen of nader onderzoek te (laten) doen alvorens tot het aangaan van de overeenkomst te besluiten. De mededelingsplicht van de verkopers prevaleert in zo'n geval inderdaad boven de eigen onderzoeksplicht van de koper.

## 2.8

Aandacht verdient evenwel dat deze regel ervan uit gaat dát op de desbetreffende partij een mededelingsplicht rust: dit volgt uit de passage: 'had behoren te geven'. De A-G Hartkamp heeft in zijn conclusie voor HR 21 december 1990, *NJ* 1991, 251 reeds uiteengezet dat de afweging van de mededelingsplicht van de ene partij en de onderzoeksplicht van de andere partij in een eerder stadium moet worden gesitueerd, namelijk bij de vraag óf op de ene partij een mededelingsplicht rust. In zijn noot onder dit arrest in *Ars Aequi* (1991 blz. 661 e.v.) werkt J. Hijma nader uit waar het omslagpunt tussen de mededelingsplicht en de onderzoeksplicht ligt<sup>[6]</sup>:

'Het bakken zal dit kunnen zijn, dat nader onderzoek nodig wordt (en de mededelingsplicht dus eindigt) als de koper op enigerlei wijze reden heeft om aan het hem aangeboden te twijfelen. Zo'n reden kan bijvoorbeeld zijn: de ouderdom van de zaak, een duidelijk zichtbare beschadiging, een opvallend lage prijs, een vingerwijzing door de verkoper<sup>[7]</sup>. De koper die zulk een waarschuwingssignaal ontvangt kan twee dingen doen: ofwel zelf een deskundige inschakelen, ofwel aan de verkoper een of meer gerichte vragen stellen.

## 2.9

Dit laatste is kennelijk ook de gedachtengang van het hof geweest. In de zienswijze van het hof waren de verkopers gehouden Offringa eigener beweging te wijzen op de scheurvorming in dit huis (als fenomeen). Zij hebben hem de scheurvorming medegedeeld en bovendien heeft Offringa zelf scheurvorming en zettingen gezien. Dat was zo'n waarschuwingssignaal als door Hijma bedoeld. Indien Offringa van de scheurvorming meer had willen weten alvorens tot aankoop te besluiten, had hij maar vragen moeten stellen of onderzoek moeten (laten) doen, aldus het hof. Hoewel het hof zich niet uitdrukkelijk uitspreekt over de vraag of op de verkopers een verdergaande mededelingsplicht rustte — het hof zegt slechts dat Offringa zich op de niet-naleving van zulk een verdergaande mededelingsplicht niet kan beroepen —, valt uit de motivering wel af te leiden wat het hof voor ogen heeft gestaan: namelijk dat de verkopers niet verplicht waren eigener beweging verdergaande mededelingen te doen dan zij hebben gedaan, maar hoogstens om eventuele vragen van Offringa daarover te beantwoorden.

## 2.10

Voor zover geen mededelingsplicht bestaat, is de prioriteitsregel van Van der Beek/Van Dartel niet van toepassing. Derhalve kan ook niet met vrucht worden aangevoerd dat het hof die regel geschonden heeft. Onderdeel 2 faalt om die reden in al zijn subonderdelen: wanneer de gestelde schending van een mededelingsplicht niet wordt aanvaard, is er noch bedrog geweest, noch verschoonbare dwaling, noch wanprestatie, noch onrechtmatig handelen in de gestelde vorm.

## 2.11

Onderdeel 3 van het middel is uitsluitend voorgesteld voor het geval in het bestreden vonnis het oordeel besloten ligt dat op de verkopers geen verdergaande spreekplicht rustte (d.w.z. dat de verkopers omtrent ernst, aard en omvang van de scheurvorming eigener beweging niet méér aan Offringa behoefden te vertellen dan zij feitelijk hebben verteld). Uit de bespreking van onderdeel 2 moge duidelijk zijn dat ik deze voorwaarde voor vervuld houd, zodat onderdeel 3 bespreking behoeft. Het onderdeel noemt dit (impliciete) oordeel van het hof onjuist, althans zonder nadere motivering onbegrijpelijk.

## 2.12

De klacht krijgt eerst kleur na lezing van de volgende gedingstukken van de zijde van Offringa: s.t. sub 2.2.2, repliek sub 16 en 17, pleitnota in eerste aanleg blz. 2 en vooral blz. 3 van de memorie van antwoord in appèl. Zoals daar wordt vermeld, zit hem de pijn niet in het verzwijgen van de scheuren in de muren (voor zover zichtbaar bij de voorafgaande bezichtiging) en evenmin in het — uitdrukkelijk *niet* aan de verkopers verweten — verzwijgen van de oorzaak van de scheuren (nl. de gebrekkige fundering). Wat Offringa t.a.p. wél aan de verkopers verwijt is dat zij de ernst, aard en omvang van de scheurvorming (met name het telkens terugkeren van de scheuren en de scheuren onzichtbaar achter de wandpanelen) voor hem hebben verzwegen. Kortom: de verkopers hadden niet mogen volstaan met het melden van scheurvorming *sec*, maar hadden moeten aangeven dat er een 'ernstig en structureel scheurenprobleem' was, aldus Offringa.

## 2.13

De *rechtsklacht* houd ik voor ongegrond: de reikwijdte van de mededelingsplicht wordt bepaald door de bijzondere omstandigheden van het geval<sup>[8]</sup>. Het hof heeft geen andere maatstaf dan deze aangelegd.

## 2.14

Over de *motiveringsklacht* kan verschillend worden gedacht. Dat komt doordat het begrip 'scheurvorming' betrekkelijk vaag en daarmee veelomvattend is: het kan zowel onschuldige kripscheuren aanduiden als een voortschrijdend proces dat met instortingsgevaar eindigt. Ziet men in de mededeling van 'scheurvorming' (als een in het huis voorkomend fenomeen) ook een waarschuwing voor de ernstigste vormen van scheurvorming, dan is de redenering van het hof, dat Offringa maar nadere vragen had moeten stellen of onderzoek had moeten (laten) doen, concludent. Ziet men een dergelijke mededeling daarentegen als te weinig concreet, of zelfs als een bagatellisering van de ernst van de scheurvorming (in die zin dat Offringa hieruit kon opmaken dat met 'de scheurvorming', waarop hij geattendeerd werd, niets anders werd bedoeld dan de scheuren die hij bij de bezichtiging waarnam), dan hebben de verkopers, vanuit hetgeen zij zelf over de scheurvorming wisten, slechts de halve waarheid verteld. In dát geval gaat de redenering-Hijma (zie 2.8) niet op: dan is er immers geen waarschuwingssignaal dat de aspirant-koper uitnodigt nadere vragen te stellen of onderzoek te (laten) doen.

## 2.15

Het komt mij voor dat de Haviltex-formule<sup>[9]</sup> hier nuttige diensten kan bewijzen. Het komt dan aan op de zin die partijen over en weer redelijkerwijs aan elkaars verklaringen en gedragingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Deze formule, hoewel geschreven voor de uitleg van overeenkomsten, vindt zijn oorsprong in art. 3:35 BW dat in het algemeen op verklaringen betrekking heeft<sup>[10]</sup>. De formule biedt de mogelijkheid om rekening te houden met, onder meer, de reeds aanwezige deskundigheid van elk van partijen, de plannen van de koper (bewonen of tot en met de muren verbouwen?), het verloop van de communicatie tussen hen en de aard van het gebrek<sup>[11]</sup>. Terzijde merk ik op dat ook in het onrechtmatige-daadsrecht de waarschuwing voor gevaar voldoende indringend moet zijn en dat daar bij veiligheidsbedreigende situaties een algemene waarschuwing niet volstaat: zie het bekende geval van de busluis (HR 24 juni 1992, *NJ* 1993, 548).

## 2.16

Toegespijst op het thans bestreden vonnis: de stellingen van Offringa zijn bezwaarlijk anders te lezen dan als vertolking van het standpunt dat de verkopers in de gegeven omstandigheden een onvolledig beeld van de scheurvorming hebben gegeven, zodat Offringa wel met enige scheurvorming maar niet met een zó ernstige, omvangrijke en structurele scheurvorming rekening behoeft te houden. In dit verband is niet zonder betekenis dat de eerste rechter zelfs bedrog van de verkopers heeft aangenomen. Het hof heeft op deze stellingen gerespondeerd met, in essentie, het argument dat Offringa scheurvorming en zettingen heeft gezien (dit is een feitelijke en daarmee onaantastbare vaststelling), het argument dat Offringa rekening moest houden met de mogelijkheid dat achter de wandpanelen nog meer scheuren zaten en daarnaar had kunnen vragen (dit oordeel, wat ervan zij, berust m.i. op een onaantastbare waardering van feitelijke aard) en het argument dat voor de hand lag dat Offringa zélf aan de kopers de vraag zou hebben voorgelegd naar omvang en oorzaak van de scheurvorming. Op dit laatste ga ik nader in.

## 2.17

Waaróm het hof het voor de hand liggend vindt dat de koper hiernaar vraagt, valt uit de motivering niet op te maken; het is

mogelijk dat het hof de waarschuwing voldoende indringend vond, maar uit het vonnis blijkt dat niet. Het kan zijn dat het hof de koper voldoende deskundig vond (in feitelijke instanties is hierover gedebatteerd), maar uit het vonnis blijkt dat niet. Het kan zijn dat het hof vond dat de scheuren die Offringa gezien heeft van zodanige aard waren dat deze, voor een leek zichtbaar duiden op ernstiger gebreken dan krimpscheuren<sup>[12]</sup>, maar uit het vonnis blijkt dat niet. Op de stelling van Offringa dat, hoewel de verkopers wisten dat de scheuren telkens terugkwamen, zij dit repeterend effect voor hem verzwegen hebben, waartegen het weerwoord van de verkopers dat zij Offringa opening van zaken hebben gegeven over de problemen en reparaties in het verleden, is het hof helemaal niet ingegaan. Kortom: het hof verschaft op een essentieel punt geen inzicht in de reden van de afwijzing van Offringa's standpunt. Ik houd om deze redenen de motiveringsklacht voor gegrond. Wanneer het hof in iedere scheur, hoe gering ook, een reden heeft gezien de onderzoeksplicht op Offringa te leggen, miskent dit het belang van de Haviltex-maatstaf in dergelijke situaties en getuigt zulks m.i. van een verkeerde rechtsopvatting. Mocht Uw Raad deze zienswijze delen, dan zal een en ander na terugwijzing alsnog moeten worden onderzocht.

## 2.18

*Onderdeel 3.2* klaagt over de opmerking van het hof in rov. 4 dat niet duidelijk is geworden wat de aard en grondigheid van het door Zeydel verrichte onderzoek is geweest. Volgens dit subonderdeel heeft het hof niet duidelijk gemaakt welke rol deze overweging speelt in het kader van zijn oordeel dat Offringa zich er niet op kan beroepen dat Vinck en Van Rosberg tot meer gehouden waren dan hem te wijzen op de scheurvorming.

## 2.19

De betekenis van 's hofs opmerking lijkt mij wel duidelijk: omtrent de aard en grondigheid van Zeydels onderzoek (zie alinea 1.1.3 hierboven) bestaat te weinig klaarheid dan dat de verkopers verweten kan worden de bevindingen van Zeydel voor de aspirant-koper verzwegen te hebben. Dit feitelijk gekleurde oordeel berust op een waardering van het belang van Zeydels onderzoek, welke waardering aan het hof is voorbehouden. De motivering is, ook in het licht van de gedingstukken, niet onbegrijpelijk.

## 2.20

*Onderdeel 4* klaagt over de vaststelling (in rov. 3) dat Offringa bij een op 20 maart 1995 gehouden gerechtelijke plaatsopneming heeft verklaard dat er eveneens scheuren aan de terraszijde zichtbaar waren. Volgens het onderdeel heeft het hof zich vergist: Offringa zou gesproken hebben over scheuren aan de voorkant, terwijl het terras aan de achterkant van het huis ligt.

## 2.21

In hun s.t. voeren Vinck en Van Rosberg terecht aan dat Offringa geen belang heeft bij deze klacht. In rov. 3 heeft het hof als vaststaand aangenomen dat er in verschillende delen van het huis scheurvorming aanwezig was. Voor het uiteindelijke oordeel van het hof is derhalve niet van belang of de tijdens de descente door Offringa genoemde voorkant, aan welke kant bij de koop van het huis grote scheuren aanwezig zouden zijn, al dan niet als de terraszijde kan worden beschouwd. Waar het in de redenering van het hof om gaat is dát er ten tijde van de koop zichtbaar scheurvorming aanwezig was. De juistheid van de klacht kan derhalve in het midden blijven.

## 2.22

*Onderdeel 5* bestrijdt het oordeel van het hof dat Offringa zijn onderzoeksplicht heeft verzaakt. Subonderdeel 5.1 voert daartegen aan dat de door het hof genoemde omstandigheden dit oordeel niet kunnen dragen. Subonderdeel 5.2 klaagt dat het hof geen aandacht heeft besteed aan de schriftelijke verklaringen welke Offringa in eerste aanleg bij conclusie na descente in het geding had gebracht.

## 2.23

In deze conclusie wordt betoogd dat de omvang van de onderzoeksplicht van Offringa mede beïnvloed wordt door het antwoord op de vraag of de verkopers aan hun mededelingsplicht hebben voldaan. Het slagen van onderdeel 3 brengt mee dat na vernietiging en terugwijzing opnieuw zal moeten worden beoordeeld of Offringa aan zijn onderzoeksplicht heeft voldaan. Onderdeel 5 behoeft dan geen bespreking.

## 2.24

Ingeval Uw Raad onderdeel 3 verwierpt en dan aan onderdeel 5 zou toekomen, lijkt mij de in onderdeel 5 gelegen rechtsklacht te moeten falen, gelet op het feitelijk karakter van het bestreden oordeel. Vanuit de premisse dat de koper voldoende duidelijk is gewaarschuwd, is het oordeel omtrent de verzaakte onderzoeksplicht feitelijk van aard en genoegzaam met redenen omkleed.

## 2.25

Ook subonderdeel 5.2 treft geen doel. Het hof heeft de desbetreffende stelling van Offringa behandeld en behoefde niet met zoveel woorden aandacht te besteden aan elk subargument dat ter ondersteuning van die stelling werd aangevoerd of aan elke verklaring die ter ondersteuning van die stelling werd overgelegd. De omstandigheid dat de aangehaalde verklaringen niet met zoveel woorden besproken zijn, houdt nog niet in dat het hof deze niet in zijn waardering van de omvang van de onderzoeksplicht heeft meegenomen.

## 2.26

Onderdeel 6 tenslotte verwijt het hof te hebben verzuimd een beslissing te nemen over de door Offringa gestelde verzwijging van de gebreken (lekkage) van het bij het huis behorende zwembad<sup>[13]</sup>. Offringa betoogt dat het hof, als appèlrechter opnieuw rechtdoende, gehouden was om alle in eerste aanleg onbehandeld gebleven grondslagen te behandelen.

## 2.27

Deze klacht komt mij gegrond voor. Ook al zouden de gestelde gebreken in vergelijking met de kwestie van de scheurvorming van een te gering gewicht zijn voor vernietiging of ontbinding van de koopovereenkomst — hetgeen uit het vonnis niet blijkt — dan nog had het hof vanwege de subsidiaire vordering tot schadevergoeding aan dit deel van de vordering aandacht behoren te besteden. Na verwijzing zal dit alsnog kunnen gebeuren.

## 3. Conclusie

De conclusie strekt tot vernietiging van het bestreden vonnis en tot terugwijzing van de zaak naar het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba.

## Noot

Auteur: W.M. Kleijn

## Noot

### 1. De algemene regels omtrent de spreekplicht van verkoper in verhouding tot de eigen onderzoeksverantwoordelijkheid van koper

De casus van de onderhavige uitspraken is een schoolvoorbeeld van het centrale probleem dat bij gebreken van het gekochte pleegt te rijzen.

Met name gaat het daarbij om de onderlinge verhouding tussen datgene wat de verkoper terzake moet mededelen en datgene waarvoor de koper zelf verantwoordelijk is. Het is in dit verband gebruikelijk om hier van een spreek*plicht* van de verkoper te spreken; terecht want het is een verplichting tegenover de koper. De term onderzoek*plicht* van de koper is minder juist.

De koper is niet *verplicht* tegenover de verkoper een onderzoek te doen naar gebreken in het gekochte. Wel is de koper zelf verantwoordelijk als hij, onder omstandigheden, zijnerzijds onvoldoende onderzoek pleegt. Het is daarom beter om te spreken van des kopers onderzoeksverantwoordelijkheid.

De hoofdvraag is of de verkoper een spreekplicht heeft ten aanzien van feiten, die:

- a. de koper kende
  - b. de koper na een normaal onderzoek kon kennen
  - c. de koper ook na een normaal onderzoek niet behoefde te ontdekken.
- In het algemeen kan men zeggen, dat in ons recht redelijk vaststaat, dat t.a.v. a geen spreekplicht en t.a.v. c steeds een spreekplicht van de verkoper moet worden aangenomen. De problemen liggen dus op twee gebieden:
- A. de gevallen hiervoor sub b genoemd
  - B. de gevallen sub c, met name als de verkoper de betreffende gebreken zelf ook niet kende en redelijkerwijze niet behoefde te kennen.

### 2. De stand van zaken tijdens het wijzen van dit arrest

Uit arresten omtrent bodemverontreiniging, met name HR 22 nov. 1996, *NJ* 1997, 527 (Bloemendaalse tank) en 28 nov. 1997, *NJ* 1998, 658, kan afgeleid worden dat feiten die verkoper niet kende en ook niet behoefde te vermoeden (zie hierboven onderdeel 1 sub B) voor risico van koper zijn. De Hoge Raad nam dit met name aan t.a.v. bodemvervuiling

tengevolge van corrosie of lekkage van olietanks, in het verkochte aanwezig. Naar de maatstaven van vóór 1990 behoefde een verkoper niet te vermoeden dat dergelijke tanks de kans op bodemverontreiniging aanmerkelijk verhoogden aldus de Hoge Raad.

Dit bracht mede dat kennis van de aanwezigheid van een olietank bij verkoper vóór 1990 nog geen spreekplicht meebracht omtrent mogelijke (rondom)vervuiling. Hier is dus geen spreekplicht van de verkoper en is er dientengevolge m.i. sprake: òf van een eigen onderzoeksverantwoordelijkheid van de koper (zie genoemde arresten) òf een toetsing rechtstreeks aan art. 7:17 BW wat betreft de conformiteit van het gekochte, los dus van spreekplicht en onderzoeksverantwoordelijkheid.

In het onderhavige arrest ging het om een geval uit de rubriek A van onderdeel 1. In de gekochte woning waren (gerepareerde) scheuren zichtbaar, maar de verkoper zweeg over de niet zichtbare scheuren en over de ak hem volledig bekende — functionele oorzaak daarvan (structurele funderingsgebreken).

De koper liet na te vragen — of een onderzoek te doen — naar eventuele niet-zichtbare scheuren en naar de oorzaak van de scheuren.

Het Hof meende, dat de koper hierdoor tekortschoot in zijn onderzoeksverantwoordelijkheid waardoor de spreekplicht van de verkoper werd opgeheven. Dit standpunt neigt er toe het rechtmatig te achten als de verkoper zwiggend toeziet hoe de koper er (met open ogen) inloopt. Bezieet men (ook de lagere) jurisprudentie dan staat het Hof in deze verkopers-vriendelijke houding zeker niet alleen; in deze opvatting luidt het devies: 'ogen open, kopen is kopen'.

Er bestaat ook een meer kopers-vriendelijke houding en daarvan getuigen in deze procedure de rechter in eerste aanleg en de Hoge Raad.

### 3. De visie van de Hoge Raad omtrent de ten deze toepasselijke regels

In zijn uitspraak stelt de Hoge Raad een aantal regels centraal en wel de volgende:

1

In rov. 3.5: als de verkoper zijn spreekplicht verzaakt kan hij zich tegen de mede daardoor ontstane dwaling niet verweren met het argument dat de wederpartij die dwaling aan zichzelf heeft te wijten

2

Uit r.o.v. 3.5 volgt nog een tweede regel: er is een spreekplicht van de verkoper aanwezig, als hij de wederpartij bepaalde inlichtingen behoort te geven, teneinde te voorkomen dat deze zich omtrent de betreffende punten een onjuiste voorstelling zou maken

3

Hieruit volgt dat verzaken van zijn onderzoeksverantwoordelijkheid door de koper, toch de verkoper niet van diens mededelingsplicht ontslaat

4

De hierboven gegeven verhouding tussen spreekplicht en onderzoeksverantwoordelijkheid strekt er juist toe om aan een onvoorzichtige koper bescherming te bieden tegen de nadelige gevolgen van des verkopers verzwijging in strijd met diens spreekplicht (vgl. HR 21 dec. 1990, *NJ* 1991, 251).

### 4. Toepassing van de gegeven regels op de casuïstiek

Hierbij staan m.i. twee zaken centraal:

**A.** In hoeverre was het van belang of koper terzake vragen stelde?

**B.** In hoeverre was hier sprake van een vorm van misleiding?

ad A. Vergelijkt men dit arrest met het 'standaard'-arrest van de Bloemendaalse tank (HR 22 nov. 1996, *NJ* 1997, 527) dan valt op dat in dat arrest de koper het risico droeg van de rondomvervuiling rond de olietank in de tuin, kennelijk mede, omdat dit door de Hoge Raad als een van de kant van de koper 'ongevraagd' feit werd gekwalificeerd. In het onderhavige arrest stelt de Hoge Raad als een, nader (feitelijk) door de rechter, te onderzoeken vraag aan de orde of de verkopers toch gehouden waren van de aan hen bekende feiten aan de koper mededeling te doen, ook al stelde de koper — o.a. omtrent de scheurvorming — geen vragen (rov. 3.7, tweede alinea).

Wellicht ligt het antwoord op deze vraag in de mate van bewust verzwijgen door de verkoper van de desbetreffende feiten; men zou haast zeggen van de mate van het 'schuldig' verzwijgen.

ad B. In het slot van de behandeling van punt A zal men wellicht de verklaring kunnen vinden voor de toch vaak verschillende benaderingen van de verhouding spreekplicht-onderzoeksverantwoordelijkheid.

In de annotatie onder de arresten van 14 november en 28 november 1997 in *NJ* 1998, 657-659 zijn o.a. deze arresten met elkander vergeleken en daarbij werd evenals bij het reeds genoemde Bloemendaalse tank-arrest een spreekplicht niet aangenomen bij een verkoper die vóór 1990 slechts wist van een olietank, doch niet van de rondomvervuiling. Maar een

spreekplicht is wel aangenomen bij een verkoper, die bewust niet repte van bodemvervuiling waarvan hij de aanwezigheid op zijn minst ernstig moest vermoeden.

Met deze laatste situatie is het onderhavige arrest het best te vergelijken, mede gezien het zwembad, dat de verkoper kennelijk gedurende en ter gelegenheid van de bezichtiging door koper even had vol laten lopen en ondanks de kennelijk aanwezige lekkages die dag vol had weten te houden.

Naast de toepassing van de in onderdeel 3 genoemde regels zal de rechtsvinding bij verborgen gebreken van het gekochte mede afhankelijk blijven van de mate waarin het niet spreken meer zweemt naar een vorm van misleiding van de koper.

Hierbij staat m.i. echter thans een tweede criterium centraal: de bescherming van de onvoorzichtige koper tegen verzwijging van relevante gegevens door de verkoper (rov. 3.5 slot).

WMK

Voetnoten

[\[1\]](#)

Zie r.o. 3 van het bestreden vonnis.

[\[2\]](#)

Deze laatste vaststelling van het hof wordt in onderdeel 4 van het middel bestreden.

[\[3\]](#)

Productie bij het inleidend verzoekschrift.

[\[4\]](#)

Ingevolge art. 4 van de Cassatieregeling voor de Nederlandse Antillen en Aruba bedraagt de cassatietermijn drie maanden. Het verzoekschrift is ingekomen op 11 februari 1997.

[\[5\]](#)

Subonderdeel 2.2: dwaling, subonderdeel 2.3: bedrog, subonderdeel 2.4: wanprestatie en subonderdeel 2.5: onrechtmatige daad. Zie over de onderlinge verhouding tussen de diverse grondslagen, naar NBW: P. Klik en A.H.F.M. Wijers, *Dwaling, conformiteit en garantie*, TvC 1995 blz. 77 e.v.

[\[6\]](#)

Zie over dit onderwerp: A.G. Castermans, *De mededelingsplicht in de onderhandelingsfase* (1992) blz. 24–26 en blz. 125 e.v.; dezelfde, in T&C BW (1998) aant. 3 op art. 7:17; M. van Rossum, *Dwaling, in het bijzonder bij koop van onroerend goed* (1991) blz. 34–41; M.A.B. Chao-Duyvis, *Dwaling bij de totstandkoming van de overeenkomst* (1996) blz. 294–297; M.P. Bongard en T.H.M. van Wechem, *Mededelingen van de verkoper en het leerstuk van de conformiteit*, NTBR 1995, blz. 115 e.v.

[\[7\]](#)

Als voorbeeld van dit laatste wijst Hijma op HR 14 september 1984, *NJ* 1985, 85.'

[\[8\]](#)

J.B.M. Vranken, *Mededelings-, informatie- en onderzoeksplichten in het verbintenissenrecht* (1989), blz. 15.

[\[9\]](#)

HR 13 maart 1981, *NJ* 1981, 635 m.nt. CJHB.

[\[10\]](#)

Zie Asser-Hartkamp II (1997) nr. 281 i.v.m. nr. 121 e.v.

[\[11\]](#)

Bij voorbeeld: in geval van gebreken die de veiligheid of de gezondheid kunnen bedreigen een meer gespecificeerde waarschuwingplicht.

[\[12\]](#)

Volgens Offringa was dat niet te zien: conclusie na descende sub 14; pleitnota in eerste aanleg sub 17.

[\[13\]](#)

Zie CvR sub 12 en 18.