

HR, 30-11-1973: Van der Beek/Van Dartel

HR 30-11-1973, ECLI:NL:PHR:1973:AC5383, m.nt. G.J. Scholten (Van der Beek/Van Dartel)

Instantie

Hoge Raad

Datum

30 november 1973

Magistraten

Wiarda, De Meijere, Hollander, Ras, Van Der Linde

Zaaknummer

[1973-11-30/NJ_54511]

Conclusie

A-G Van Oosten

Noot

G.J. Scholten

Annotatorprofiel[G.J. Scholten](#)**LJN**

AC5383

Roepnaam

Van der Beek/Van Dartel

Vakgebied(en)

Onbekend (V)

Verbintenissenrecht (V)

Voorlopig (V)

Brondocumenten

ECLI:NL:HR:1973:AC5383, Uitspraak, Hoge Raad, 30-11-1973

ECLI:NL:PHR:1973:AC5383, Conclusie, Hoge Raad (Advocaat-Generaal), 30-11-1973

Wetgeving

BW art. 1358

Essentie**Beroep op dwaling. Afwering van beroep op dwaling.****Samenvatting**

Het Hof heeft in rechtsoverweging 13 van zijn arrest overwogen, dat het juist in verband met de in deze rechtsoverweging bedoelde wijziging in de bestemming van het door v. D. (verweerster) aan v.d.B. (eiseres tot cassatie) verkochte pand te meer op de weg van v. d. B. had gelegen de mogelijkheid van (de door v. d. B. gestelde, Red.) dwaling ten aanzien van de vrijheid van bewoning te voorkomen door zich tijdig — dat wil zeggen vóór het tot stand komen van de overeenkomst te verzekeren van de instemming van het Gemeentelijk Bureau Huisvesting of althans officiële inlichtingen daaromtrent in te winnen, zodat het feit dat zij het een en ander achterwege heeft gelaten mede voor haar rekening moet komen. Daarop doet in dezelfde rechtsoverweging volgen ‘ waaraan niet afdoet dat het zeker ook op de weg van v. D. lag v. d. B. op de hoogte te stellen van de inhoud van de brief van 17 mei 1968 van het College van Burgemeester en Wethouders van 's-Gravenhage, volgens welke deze tot vordering van het gebruik van de woning zouden overgaan wanneer niet binnen drie maanden een aanvaardbaar voorstel tot bewoning was ingediend’ .

Laatstgemelde overweging moet kennelijk aldus worden verstaan dat naar 's Hofs oordeel v. D. vóór het tot stand komen van de overeenkomst de inhoud van gemelde brief aan v. d. B. had behoren mede te delen. Deze mededeling was in 's Hofs gedachtengang blijkbaar vereist om te voorkomen dat v. d. B. zich een onjuiste voorstelling zou maken omtrent de vrijheid van bewoning van het doeltreffende pand.

Wanneer een partij vóór de totstandkoming van een overeenkomst aan de wederpartij bepaalde inlichtingen had behoren te

geven ten einde te voorkomen dat de wederpartij zich omtrent het betreffende punt een onjuiste voorstelling zou maken, zal de goede trouw er zich in het algemeen tegen verzetten dat eerstbedoelde partij ter afwering van een beroep op dwaling aanvoert dat de wederpartij het ontstaan van de dwaling mede aan zichzelf heeft te wijten. Derhalve is niet duidelijk waarop 's Hofs oordeel berust dat aan hetgeen door het Hof is overwogen omtrent de tekortkomingen van v. d. B 'niet afdoet' dat — kort gezegd — op v. D. een mededelingsplicht rustte.^[1]

Partij(en)

Neeltje M. van der Beek, te 's-Gravenhage, eiseres tot cassatie van een tussen pp. gewezen arrest van het Hof te 's-Gravenhage van 29 nov. 1972, kosteloos procederende ingevolge beschikking van de HR van 23 maart 1973, adv. Mr. P. A. Wackie Eijsten, tegen

Johanna M. van Dartel, te 's-Gravenhage, verweerster in cassatie, kosteloos procederende ingevolge beschikking van de HR van 27 april 1973, adv. Mr. R. V. Kist.

Voorgaande uitspraak

O. dat uit het bestreden arrest en de stukken van het geding blijkt:

dat eiseres, verder te noemen Van der Beek, en zekere Belarbi bij exploit van 28 mei 1969 verweerster, verder te noemen Van Dartel, hebben gedagvaard voor de Rb. te 's-Gravenhage en hebben gesteld:

'dat Van der Beek op 19 juli 1968 voor de prijs van f 27 000 van Van Dartel heeft gekocht het als appartement af te splitsen bovenhuis, bestaande uit een eerste en een tweede etage, plaatselijk bekend Hobbemastraat 14 te 's-Gravenhage, van welke koop en verkoop een akte is opgemaakt, op de 19e juli 1968 voor notaris H.P.J. Hollmann te Scheveningen verleden; dat bij deze overeenkomst o.m. werd bepaald, dat het restant van de koopsom, groot f 23 700, zou worden voldaan in maandelijkse termijnen van f 300, inclusief een rente van 7 1/2% 's jaars, en dat de levering van het af te splitsen appartement eerst zou plaats vinden, zodra Van der Beek de verschuldigde koopsom met rente zou hebben betaald; dat op 3 sept. 1968 B en W van 's-Gravenhage boven omschreven woning ten laste van Van Dartel hebben gevorderd ten behoeve van een ander dan Van der Beek of Belarbi;

dat door B en W van 's-Gravenhage reeds op 8 maart 1968 aan Van Dartel was medegedeeld dat maatregelen in overweging zouden worden genomen tot vordering van het gebruik van de woning, indien Van Dartel haar medewerking niet verleende aan het tot stand komen van een doelmatige bewoning ervan;

dat daarop, bij gebreke van enigerlei medewerking door Van Dartel aan haar op 17 mei 1968 door B en W van 's-Gravenhage werd medegedeeld, dat tot de voorgenomen vordering zou worden overgegaan, indien bij B en W voornoemd binnen drie maanden geen aanvaardbaar voorstel met betrekking tot de bewoning ervan zou zijn ingediend dat Van Dartel binnen de gestelde termijn aan B en W voornoemd geen enkel voorstel heeft gedaan, waarvan, naar zij met zekerheid wist, vordering van de woning het gevolg zou zijn;

dat bij het aangaan der overeenkomst Van Dartel evenwel deze dreigende vordering tegenover Van der Beek, haar wederpartij bij deze overeenkomst, heeft verzwegen;

dat Van der Beek dientengevolge bij het sluiten der overeenkomst in dwaling heeft verkeerd en stellig niet tot de overeenkomst had toegestemd indien zij van het voornemen van B en W voornoemd om tot vordering over te gaan op de hoogte was geweest;

dat eisers hun na te melden vordering voorts doen steunen en op de grond dat Van der Beek slechts tot de overeenkomst heeft toegestemd ten gevolge van het bedrog, hierin bestaande, dat bovengenoemde omstandigheid door Van Dartel bij het sluiten der overeenkomst werd verzwegen;

dat eisers op bovenstaande grond recht en belang hebben in rechte vernietiging van de overeenkomst en, voor zover betreft Belarbi, schadevergoeding te vragen;

dat Van der Beek reeds in mindering op de koopsom heeft betaald een bedrag van f 3 900, welk bedrag is betaald met gelden van Belarbi;

dat Belarbi daarenboven een schade heeft geleden van f 1 941 volgens onderstaande specificatie:

notariskosten f 475

aanleg douche f 700

betimmering, behang, vloerbedekking zolderkamers f 600

behangen twee voorkamers f 85

controle en ged. herstel elektrische leidingen f 51

deursloten aangebracht f 30

Totaal f 1 941;

dat bij hierbij betekende akte van cessie, op 26 juli 1968 tussen Van der Beek en Belarbi verleden, alle rechten uit de koop

en verkoop tussen Van der Beek en Van Dartel gesloten, zijn gecedeerd aan Belarbi; dat Van Dartel ondanks een herhaalde sommatie weigerachtig is gebleven hetgeen zij reeds heeft ontvangen terug te betalen en de geleden schade te vergoeden;'

dat zij op grond daarvan hebben gevorderd dat de Rb. de overeenkomst van koop en verkoop van voormeld bovenhuis, tussen Van der Beek en Van Dartel gesloten, zal nietig verklaren, met veroordeling van Van Dartel om aan Belarbi te betalen een bedrag van f 5 841, vermeerderd met de wettelijke rente;

dat de Rb, na tegen Van Dartel verleend verstek, de vorderingen van Van der Beek en Belarbi heeft toegewezen bij vonnis van 11 juli 1969 tegen welk vonnis Van Dartel in verzet is gekomen; dat na voortgezet debat tussen pp. de Rb. bij vonnis van 14 dec. 1970 het vonnis waartegen verzet, voor zover hier van belang, heeft bevestigd, daartoe overwegende:

'dat als gesteld en erkend, dan wel onbetwist ten processe vaststaat:

1. Bij notariële acte van 19 juli 1968 heeft Van Dartel aan partij Van der Beek verkocht, gelijk deze van gene kocht, het bovenhuis, bestaande uit een eerste en een tweede etage, plaatselijk bekend als Hobbemastraat 14 te 's-Gravenhage, tegen de koopsom en de verdere voorwaarden als bij inleidende dagvaarding gesteld;
2. Op 8 maart 1968 hadden B en W van 's-Gravenhage aan partij Van Dartel reeds medegedeeld, dat maatregelen in overweging zouden worden genomen tot vordering van het gebruik van de woning, indien Van Dartel haar medewerking niet verleende aan het tot stand komen van een doelmatige bewoning ervan;
3. Bij schrijven van 17 mei 1968 hebben B en W aan Van Dartel medegedeeld, dat het college haar gedurende drie maanden na dagtekening van die brief in de gelegenheid zou laten de bewuste woning vrij van huur te verkopen; dat indien binnen deze termijn geen voor B en W aanvaardbaar voorstel tot bewoning was ingediend, B.en W. tot vordering van het gebruik van die woning zouden overgaan, ten behoeve van een van de in die brief met name genoemde personen; dat in dat geval de daartoe strekkende lastgeving aan haar zou worden betekend;
4. Bij het aangaan van de sub 1 bedoelde koop heeft Van Dartel aan partij Van der Beek niets medegedeeld omtrent een op zo korte termijn dreigende vordering;
5. Binnen de bij de sub 3 bedoelde brief gestelde termijn is geen voorstel tot bewoning ingediend;
6. Op last van B en W heeft de politie het perceel, waarin toen 12 gastarbeiders waren gehuisvest, op 18 sept. 1968 ontruimd; enige tijd voor of na die ontruiming hebben B en W de woning ten laste van partij Van Dartel gevorderd ten behoeve van een ander dan Van der Beek en Belarbi;
7. Bij acte van cessie van 26 juli 1968 heeft Van der Beek alle rechten voor haar uit de sub 1 bedoelde koopovereenkomst voortvloeiende gecedeerd aan Belarbi;
8. In mindering op de koopsom heeft Van Dartel reeds f 3 900 ontvangen;
9. Ten gevolge van de vordering en de ontruiming sub 6 vermeld, heeft Belarbi een schade geleden van f 1 941;
10. dat Van der Beek en Belarbi hebben gevorderd de vernietiging van de koopovereenkomst alsmede de veroordeling van partij Van Dartel om aan Belarbi te betalen de som van de sub 8 en 9 vermelde bedragen, f 5 841;

dat Van der Beek en Belarbi deze vordering hebben doen steunen op de stelling, dat Van der Beek bij het sluiten van de overeenkomst in dwaling heeft verkeerd, immers die overeenkomst niet of slechts onder andere voorwaarden was aangegaan, indien zij van het voornemen tot vordering van B. en W. op de hoogte was geweest;

dat Van Dartel tot haar verweer heeft gesteld:

dat Van der Beek haar (naar de Rb. begrijpt) tijdens de onderhandelingen van pp. mededeelde, dat haar gezin bestond uit vijf personen; dat haar, Van Dartel, daarom alleszins aannemelijk voorkwam, dat Van der Beek een vergunning tot bewoning zou worden verleend;

dat Van der Beek en Belarbi een zodanige vergunning niet hebben aangevraagd, doch in deze betrekkelijk kleine woning 12 gastarbeiders hebben ondergebracht, wederom: zonder vergunning daarvoor aan te vragen;

dat de feitelijke grondslag van deze stellingen onweersproken is gebleven en daarom ten processe vaststaat:

dat Van Dartel onder verwijzing naar deze stellingen het beroep op dwaling heeft bestreden en onder verwijzing speciaal naar de tweede stelling nader tot haar verweer aanvoert, dat Van der Beek de vordering en ontruiming aan zich zelve te wijten heeft;

nu met betrekking tot het door Van der Beek en Belarbi gedaan beroep op dwaling:

dat de koper van enig goed bij het sluiten der koopovereenkomst de aanwezigheid van bepaalde daarvoor als normaal te beschouwen eigenschappen veronderstelt;

dat een van die eigenschappen voor de koper van een woning in het algemeen o.m. hierin bestaat, dat de daarin besloten woonruimte te zijner vrije beschikking komt;

dat deze eigenschap in het algemeen voor de koper zodanig essentieel is, dat hij tot de koop niet of slechts tegen andere voorwaarden besluit, indien die eigenschap afwezig is;

dat daarom aan Van der Beek en Belarbi in principe een beroep op dwaling in de zelfstandigheid van de zaak toekomt, nu aan de koopster ten gevolge van Van Dartel's verzwijging eerst na de koop is kunnen blijken, dat de woonruimte ten gevolge van de toen op korte termijn dreigende vordering slechts in zeer beperkte mate ter vrije beschikking zou komen;

nu naar aanleiding van de eerste stelling van Van Dartel;

dat de mededeling van partij Van der Beek, dat haar gezin bestond uit vijf personen, aan partij Van Dartel niet de zekerheid kon verschaffen, dat de vordering niet zou plaatsvinden;

dat Van Dartel er immers niet op mocht vertrouwen, dat Van der Beek tijdig enig — laat staan: voor B en W aanvaardbaar — voorstel tot bewoning aan dat college zou doen, daar niet is gesteld, dat Van der Beek zich tegenover Van Dartel had verplicht om voor het einde van de aan Van Dartel gestelde termijn een vergunning tot het ingebruikgeven of -nemen van de woonruimte aan te vragen;

dat Van Dartel evenmin aan Van der Beek kan tegenwerpen, dat Van der Beek geen vergunning heeft aangevraagd, daar Van der Beek onkundig was van de omstandigheid, dat het niet tijdig doen van bedoeld aanvaardbaar voorstel ten aanzien van de onderhavige woonruimte onmiddellijke vordering tot gevolg zou hebben;

dat Van der Beek ten gevolge van deze dreigende vordering uiteraard in een zo ongunstige positie ten opzichte van een eventuele aspirant-koper kwam te staan en het bovendien zo twijfelachtig was of zij, gelet op de in de sub 3 vermelde brief gestelde termijn en de datum van het sluiten der koopovereenkomst, bijtijds een huurder voor de woonruimte zou kunnen vinden, die wel een vergunning zou verkrijgen, dat zij de koop stellig niet of onder geheel andere voorwaarden zou hebben gesloten, als zij van de dreigende vordering wel op de hoogte was geweest;

dat naar uit het voorgaande volgt, het beroep op dwaling in de zelfstandigheid der zaak ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst gegrond is en de onder invloed daarvan gesloten koopovereenkomst voor vernietiging vatbaar is;

dat, naar eveneens uit het voorgaande valt af te leiden, Van Dartel's stelling dat Van der Beek en Belarbi de vordering alsmede de ontruiming aan eigen toedoen hebben te wijten, door namelijk geen 'woonruimte-vergunning' aan te vragen en, eveneens zonder een vergunning aan te vragen in de betrekkelijk kleine woning 12 gastarbeiders te huisvesten, deels als ongegrond, deels als niet ter zake dienende moet worden verworpen;

dat daarom op grond van het bepaalde in art. 1488 BW toewijsbaar is het door Van der Beek en Belarbi gevorderde bedrag van f 3 900 in de derde r.o. van dit vonnis sub 8 vermeld;

dat op grond van diezelfde bepaling door Van der Beek en Belarbi kunnen worden teruggevorderd de onbestreden gebleven kosten welke zij hebben aangewend tot verbetering van de woning; dat immers geen enkele wettelijke bepaling Van der Beek en Belarbi verbodt om die verbeteringen vast aan te brengen, al was hun nog geen vergunning tot het ingebruikgeven of -nemen van die woonruimte verleend; dat hierover slechts anders kan worden gedacht, indien ten processe was gesteld, dat deze verbeteringen pas waren aangebracht, nadat de 12 bewoners de woning hadden betrokken;

dat ook de gevorderde notariskosten niet zijn bestreden en eveneens terecht zijn toegewezen;'

dat Van Dartel van dit vonnis in hoger beroep is gekomen bij het Hof te 's-Gravenhage en tegen het vonnis een aantal grieven heeft aangevoerd;

dat het Hof, na debat tussen pp., het vonnis, waarvan beroep, heeft vernietigd en Van Dartel alsnog goed opposante heeft verklaard, het vonnis van de Rb. van 11 juli 1969 heeft vernietigd, Belarbi niet-ontvankelijk heeft verklaard in zijn vorderingen en aan Van der Beek haar vordering heeft ontzegd, daartoe, voor zover hier van belang, overwegende:

- '8. dat Van Dartel als tweede grief tegen het bestreden vonnis heeft aangevoerd dat de Rb. het beroep van Van der Beek en Belarbi op dwaling ten onrechte heeft erkend, welke grief na het voorafgaande nog slechts bespreking behoeft voor zover zij de toewijzing van de vordering aan Van der Beek betreft;
9. dat het Hof met de Rb. van oordeel is dat bij koop van een woning de eigenschap dat deze woning betrokken mag worden doorgaans voor de koper zo essentieel is dat hij de koop niet of tegen andere voorwaarden zal sluiten indien die eigenschap afwezig is, zodat het ontbreken van deze eigenschap in combinatie met de andere wettelijke vereisten voor dwaling een beroep op de vernietiging wegens dit wilsgebrek kan rechtvaardigen;
10. dat Van Dartel in dit verband weliswaar heeft aangevoerd dat het vrijelijk over een woonruimte kunnen beschikken niet de zelfstandigheid van de zaak kan uitmaken doch hoogstens een teleurgestelde toekomstverwachting kan opleveren, doch dat het Hof dit verweer in zijn algemeenheid verwerpt omdat de teleurstelling in de toekomstverwachting dan niettemin haar oorzaak kan vinden in een dwaling omtrent eigenschappen welke de koper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aanwezig mocht achten;
11. dat de grief van Van Dartel het Hof niettemin in zoverre juist voorkomt dat de Rb., hoewel op goede gronden aannemende dat in het onderhavige geval sprake was van dwaling voor zover de vrije beschikking over de woonruimte voor Van der Beek essentieel was voor het aangaan van de overeenkomst, rekening had moeten houden met de omstandigheid dat het ontstaan van de dwaling in zodanige mate mede aan Van der Beek zelf moest worden toegerekend, dat deze daardoor op die grond geen aanspraak op vernietiging van de overeenkomst meer zou kunnen maken;
12. dat het Hof in dit verband van belang acht dat Van der Beek zich blijkbaar voor het tot stand komen van de koopovereenkomst niet de moeite heeft getroost bij de daartoe bevoegde instanties te informeren of de door haar verlangde vergunning tot bewoning zou worden verleend en evenmin, zoals bij koop van huizen gebruikelijk is, in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde heeft doen opnemen volgens welke de koop zou komen te vervallen indien deze vergunning niet binnen een bepaalde termijn zou worden verleend, doch daarentegen, zoals de Rb. als tussen pp. vaststaand in haar vonnis heeft vermeld, volstaan heeft met tijdens de

onderhandelingen aan Van Dartel mee te delen dat haar gezin bestond uit vijf personen, door welke mededeling zij bij Van Dartel de indruk moest wekken dat een door haar, Van der Beek, in te dienen aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning een redelijke kans van slagen zou hebben, zulks terwijl zij klaarblijkelijk in werkelijkheid beoogde in samenwerking met Belarbi in het onderhavige pand een pension voor gastarbeiders te vestigen;

13. dat het juist i.v.m. deze beoogde wijziging in de bestemming van het pand te meer op de weg van Van der Beek had gelegen de mogelijkheid van dwaling ten aanzien van de vrijheid van bewoning te voorkomen door zich tijdig — dat wil zeggen voor het tot stand komen van de overeenkomst — te verzekeren van de instemming van het Gemeentelijk Bureau Huisvesting of althans officiële inlichtingen daaromtrent in te winnen, zodat het feit dat zij het een en ander achterwege heeft gelaten mede voor haar rekening moet komen, waaraan niet afdoet dat het zeker ook op de weg van Van Dartel lag Van der Beek op de hoogte te stellen van de inhoud van de brief van 17 mei 1968 van het College van B en W van 's-Gravenhage, volgens welke deze tot vordering van het gebruik van de woning zouden overgaan wanneer niet binnen drie maanden een aanvaardbaar voorstel tot bewoning was ingediend;
14. met betrekking tot dit laatste: dat ook indien Van Dartel een mededeling omtrent het bestaan van deze brief achterwege heeft gelaten, hetgeen zij in appel heeft ontkend, daaruit niet mag worden afgeleid dat Van der Beek door bedrog van de zijde van Van Dartel tot het aangaan van de overeenkomst is bewogen, aangezien het enkel verzwijgen door Van Dartel van het bestaan van deze brief in de gegeven omstandigheden niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt, zodat de overeenkomst ook niet op die grond vernietigd kan worden;'

O. dat Van der Beek 's Hof's arrest bestrijdt met de volgende middelen van cassatie:

- I. Schending of verkeerde toepassing van het recht, alsmede verzuim van op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, doordat het Hof — voor zover hier van belang — overweegt dat ook indien Van Dartel achterwege heeft gelaten aan Van der Beek een mededeling te doen omtrent het bestaan van de brief van 17 mei 1968 van het College van B en W van 's-Gravenhage, volgens welke deze tot vordering van het gebruik van de woning zouden overgaan wanneer niet binnen drie maanden een aanvaardbaar voorstel tot bewoning was ingediend, hetgeen zij — Van Dartel — in appel heeft ontkend, daaruit niet mag worden afgeleid dat Van der Beek door bedrog van de zijde van Van Dartel tot het aangaan van de overeenkomst is bewogen, aangezien het enkel verzwijgen door Van Dartel van het bestaan van deze brief in de gegeven omstandigheden niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt, zodat de overeenkomst (ook) niet op die grond vernietigd kan worden, zulks ten onrechte
- a.
- omdat Van der Beek — bij conclusie van antwoord in oppositie — heeft gesteld dat Van Dartel kennelijk opzettelijk heeft verzwegen de omstandigheid dat de woning Hobbemastraat 14 te 's-Gravenhage zou worden gevorderd indien niet binnen minder dan een maand na het ogenblik dat de litigieuze overeenkomst werd gesloten — immers binnen drie maanden na de dagtekening van genoemde brief — een voor B en W aanvaardbaar voorstel tot bewoning zou zijn ingediend, en dat dit opzettelijk verzwijgen door Van Dartel bedrog oplevert in de zin van art. 1364 BW, en — naar het Hof in r.o. 9 terecht overweegt — de eigenschap dat een woning betrokken mag worden doorgaans voor de koper van de woning zo essentieel is, dat hij de koop niet of tegen andere voorwaarden zal sluiten indien die eigenschap afwezig is, hetgeen a fortiori geldt voor de eigenschap dat een woning bedreigd is met een reeds door het College van B. en W. aangezegde vordering van die woning op grond van de Woonruimtetwet op korte termijn, het Hof te dezen niet had mogen volstaan met de overweging dat 'het enkel verzwijgen' (van het bestaan van deze brief) niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt, doch had moeten onderzoeken of Van Dartel het bestaan van die brief opzettelijk heeft verzwegen dan wel onopzettelijk heeft vergeten dat bestaan te vermelden — zulks temeer, nu het Hof uitdrukkelijk overweegt, dat het op de weg van Van Dartel lag Van der Beek op de hoogte te stellen van de inhoud van voormelde brief — aangezien onopzettelijk vergeten niet, doch opzettelijk verzwijgen wel kan worden beschouwd als 'kunstgrepen' in de zin van art. 1364 BW, en
- b.
- omdat het Hof voor beantwoording van de vraag of te dezen sprake is van een opzettelijke misleiding, opleverende bedrog in de zin van art. 1364 BW, niet had mogen volstaan met een algemene verwijzing naar de gegeven omstandigheden, zonder daarbij aan te geven op welke omstandigheden het Hof daarbij doelt, laat staan waarop berust 's Hof's oordeel dat het verzwijgen niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt, zulks temeer nu de omstandigheden waaronder de overeenkomst is gesloten, zoals deze ten processe zijn komen vast te staan, veeleer op het tegendeel duiden, zodat het arrest op dit punt onbegrijpelijk, althans onduidelijk is en niet naar de eis der wet met redenen omkleed.
- II. Schending of verkeerde toepassing van het recht, en verzuim van op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, doordat het Hof, alhoewel vooropstellende, dat bij de koop van een woning de eigenschap dat deze

woning betrokken mag worden doorgaans voor de koper zo essentieel is dat hij de koop niet of tegen andere voorwaarden zal sluiten indien die eigenschap afwezig is, zodat het ontbreken van deze eigenschap in combinatie met de andere wettelijke vereisten voor dwaling een beroep op de vernietiging wegens dit wilsgebrek kan rechtvaardigen, en dat (de Rb. op goede gronden heeft aangenomen dat) in het onderhavige geval sprake was van dwaling voor zover de vrije beschikking over de woonruimte voor Van der Beek essentieel was voor het aangaan van de overeenkomst, op grond van de als hier letterlijk herhaald en ingelast te beschouwen overwegingen van het bestreden arrest het beroep van Van der Beek op dwaling van de hand heeft gewezen, zulks ten onrechte, omdat weliswaar in het algemeen een beroep op dwaling niet openstaat indien de dwaling naar de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de dwalende behoort te blijven, doch niettemin de dwaling van Van der Beek tegenover haar kontraktspartij Van Dartel verschoonbaar is, althans niet voor haar rekening behoort te blijven, nu zij — Van der Beek — bij het sluiten van de koopovereenkomst is afgegaan op een onjuiste althans onvolledige voorstelling van zaken, welke — naar in cassatie mag worden aangenomen — is toe te schrijven aan het feit dat Van Dartel achterwege heeft gelaten Van der Beek op de hoogte te stellen van de inhoud of het bestaan van de brief van 17 mei 1968 van het College van B en W van 's-Gravenhage, volgens welke deze tot vordering van het gebruik van de woning zouden overgaan wanneer niet binnen drie maanden een aanvaardbaar voorstel tot bewoning was ingediend, terwijl de eigenschap dat de woning betrokken mocht worden, en a fortiori de eigenschap dat de woning niet bedreigd is met een reeds aangezegde vordering van de woning op grond van de Woonruimtetwet op korte termijn, voor Van der Beek zo essentieel was dat zij de koopovereenkomst niet of tegen andere voorwaarden zou hebben gesloten indien de afwezigheid van die eigenschap(pen) haar bekend zou zijn geweest;'

O. omtrent middel I:

dat het Hof — na in het slot van r.o. 13 te hebben overwogen dat het zeker ook op de weg van Van Dartel lag Van der Beek op de hoogte te stellen van de inhoud van de daar vermelde brief — in r.o. 14, veronderstellenderwijs aannemende dat Van Dartel een mededeling aan Van der Beek omtrent het bestaan van die brief achterwege heeft gelaten, heeft geoordeeld dat het enkel verzwijgen door Van Dartel van het bestaan van die brief in de gegeven omstandigheden niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt;

dat het Hof, sprekende over het 'verzwijgen' door Van Dartel van het bestaan van de brief, kennelijk op het oog heeft het geval dat Van Dartel mededeling van de brief bewust achterwege heeft gelaten;

dat het Hof niettemin oordeelt dat zulks in de gegeven omstandigheden niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt;

dat dit oordeel, nu 's Hofs uitgangspunt is dat mededeling bewust achterwege is gelaten, nader had behoren te worden gemotiveerd; dat het Hof met name had behoren aan te geven welke omstandigheden het hier in het bijzonder op het oog heeft; dat, nu dit niet is geschied, de vermelde overweging geen inzicht geeft in 's Hofs gedachtengang;

dat onderdeel b dus gegrond is en onderdeel a geen bespreking behoeft;

O. omtrent middel II:

dat het Hof in de daarin aangevallen overwegingen kennelijk eveneens veronderstellenderwijs aanneemt dat Van Dartel een mededeling aan Van der Beek omtrent meerbedoelde brief achterwege heeft gelaten;

dat het Hof heeft geoordeeld dat het ontstaan van de dwaling in zodanige mate mede aan Van der Beek zelf moet worden toegerekend dat deze daardoor geen aanspraak op vernietiging van de overeenkomst op grond van dwaling kan maken;

dat het Hof daartoe in het bijzonder in aanmerking heeft genomen dat Van der Beek zich voor het tot stand komen van de koopovereenkomst niet de moeite heeft getroost bij de daartoe bevoegde instanties te informeren of haar vergunning tot bewoning zou worden verleend, en evenmin, zoals bij koop van huizen gebruikelijk is, in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde heeft doen opnemen volgens welke de koop zou komen te vervallen indien deze vergunning niet binnen een bepaalde termijn zou worden verleend;

dat het Hof met betrekking tot het niet-inwinnen van informatie in r.o. 13 nog heeft overwogen dat het juist i.v.m. de door Van der Beek beoogde wijziging in de bestemming van het pand te meer op haar weg had gelegen de mogelijkheid van dwaling ten aanzien van de vrijheid van bewoning te voorkomen door zich tijdig — dat wil zeggen voor het tot stand komen van de overeenkomst — te verzekeren van de instemming van het Gemeentelijk Bureau Huisvesting of althans officiële inlichtingen daaromtrent in te winnen, zodat het feit dat zij het een en ander achterwege heeft gelaten mede voor haar rekening moet komen;

dat het Hof daarop echter — in dezelfde r.o. — laat volgen: 'waaraan niet afdoet dat het zeker ook op de weg van Van Dartel lag Van der Beek op de hoogte te stellen van de inhoud van de brief van 17 mei 1968 van het College van B en W van 's-Gravenhage, volgens welke deze tot vordering van het gebruik van de woning zouden overgaan wanneer niet binnen drie maanden een aanvaardbaar voorstel tot bewoning was ingediend';

dat de laatstaangehaalde overweging kennelijk aldus moet worden verstaan dat naar 's Hofs oordeel Van Dartel voor het tot stand komen van de overeenkomst de inhoud van gemelde brief aan Van der Beek had behoren mede te delen; dat deze mededeling in 's Hofs gedachtengang blijkbaar vereist was om te voorkomen dat Van der Beek zich een onjuiste voorstelling zou maken omtrent de vrijheid van bewoning van het betreffende pand;

dat wanneer een partij voor de totstandkoming van een overeenkomst aan de wederpartij bepaalde inlichtingen had behoren te geven ten einde te voorkomen dat de wederpartij zich omtrent het betreffende punt een onjuiste voorstelling zou maken, de goede trouw er zich in het algemeen tegen zal verzetten dat eerstbedoelde partij ter afwering van een beroep op dwaling aanvoert dat de wederpartij het ontstaan van de dwaling mede aan zichzelf heeft te wijten;

dat derhalve niet duidelijk is waarop 's Hofs oordeel berust dat aan hetgeen door het Hof is overwogen omtrent de tekortkomingen van Van der Beek 'niet afdoet' dat — kort gezegd — op Van Dartel een mededelingsplicht rustte;

dat toch het Hof niet nader aangeeft waarom het bestaan van die mededelingsplicht aan het eerder overwogene 'niet afdoet', en met name niet aangeeft welke omstandigheden van het onderhavige geval het Hof in het bijzonder aanleiding hebben gegeven om te oordelen dat, ondanks het bestaan van bedoelde mededelingsplicht, nochtans aan Van der Beek een beroep op dwaling niet toekomt;

dat het Hof nog heeft overwogen dat Van der Beek volstaan heeft met tijdens de onderhandelingen aan Van Dartel mee te delen dat haar gezin bestond uit vijf personen, door welke mededeling zij bij Van Dartel de indruk moest wekken dat een door haar, Van der Beek, in te dienen aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning een redelijke kans van slagen zou hebben, zulks terwijl zij klaarblijkelijk in werkelijkheid beoogde in samenwerking met Belarbi in het onderhavige pand een pension voor gastarbeiders te vestigen;

dat het Hof aan voormelde uitlating van Van der Beek kennelijk niet deze betekenis heeft gehecht dat Van Dartel nu mocht aannemen dat mededeling van gemelde brief voor Van der Beek niet meer van belang was; dat immers het Hof, ondanks gemelde uitlating van Van der Beek, heeft geoordeeld dat Van Dartel verplicht was Van der Beek op de hoogte te stellen van de inhoud van die brief;

dat het Hof echter niet duidelijk maakt welke betekenis het — voor de verwerping van het beroep op dwaling — heeft toegekend aan bedoelde uitlating en aan de overige in de vermelde overweging genoemde omstandigheden; dat het arrest derhalve op dit punt geen inzicht geeft in 's Hofs gedachtengang;

dat een en ander meebrengt dat 's Hofs arrest niet naar de eis der wet met redenen is omkleed, zodat het middel, voor zover klagende over verzuim van op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, gegrond is en voor het overige geen bespreking behoeft;

Vernietigt het bestreden arrest;

Verwijst de zaak naar het Hof te Amsterdam ten einde haar met inachtneming van deze uitspraak verder te behandelen en te beslissen;

Veroordeelt Van Dartel in de kosten op het beroep in cassatie gevallen, tot op de uitspraak van dit arrest aan de zijde van Van der Beek begroot op f 1 521,90, waarvan te betalen

1

aan de deurwaarder J.D. Ruinard te 's-Gravenhage, wegens dagvaardingskosten f 32,90

2

aan de Griffier van de HR der Nederlanden de ingevolge art. 863 Rv. in debet gestelde griffierechten ten bedrage van f 75,

3

aan de deurwaarder H. Hermans te 's-Gravenhage, wegens afroepgelden ter rolle ten bedrage van f 14,

4

aan de adv. Mr. P.A. Wackie Eijsten te 's-Gravenhage zijn onder deze kosten begrepen salaris ad f 1 350, alsmede f 50 voor verschotten.

Conclusie

Conclusie

Adv.-Gen. Mr. van Oosten

Het Hof, de tweede appelgrief van van Dartel (nu verweerster) beoordelend, heeft aangenomen dat het op de weg van van der Beek (thans eiseres) had gelegen de mogelijkheid van dwaling ten aanzien van de vrijheid van bewoning te voorkomen. Dit aannemende overweegt het Hof dat het, juist i.v.m. de beoogde wijziging in de bestemming van het pand, bedoeld in r.o. 13 van het bestreden arrest, te meer op de weg van van der Beek had gelegen de mogelijkheid van dwaling, en wel van dwaling ten aanzien van de vrijheid van bewoning, te voorkomen door zich tijdig — d.w.z. voor het tot stand komen van de overeenkomst — te verzekeren van de instemming van het Gemeentelijk Bureau Huisvesting of althans officiële inlichtingen daaromtrent in te winnen, zodat, aldus het Hof, 'het feit dat zij het een en ander achterwege heeft gelaten mede voor haar

rekening moet komen'. Daaraan doet, zo vervolgt het Hof, niet af dat het zeker ook op de weg van van Dartel lag van der Beek op de hoogte te stellen van de inhoud van de brief van 17 mei 1968 van het College van B. en W. van 's-Gravenhage, volgens welke deze tot vordering van het gebruik van de woning zouden overgaan wanneer niet binnen drie maanden een aanvaardbaar voorstel tot bewoning was ingediend.

Met betrekking tot de omstandigheid dat het college van B en W van 's-Gravenhage volgens een door dit college tot van Dartel gerichte brief van 17 mei 1968 tot vordering van de woning zou overgaan wanneer niet binnen drie maanden een aanvaardbaar voorstel zou worden ingediend, overweegt het Hof dat, ook indien van Dartel een mededeling omtrent het bestaan van deze brief achterwege heeft gelaten, hetgeen zij in appel heeft ontkend, daaruit niet mag worden afgeleid dat van der Beek door bedrog van de zijde van van Dartel tot het aangaan van de overeenkomst is bewogen, aangezien het enkel verzwijgen door van Dartel van het bestaan van deze brief in de gegeven omstandigheden niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt.

Deze overweging, r.o. 14, heeft betrekking op de toewijsbaarheid van de vordering tot vernietiging der op 19 juli 1968 tussen van der Beek en van Dartel aangegane overeenkomst van koop en verkoop op grond van art. 1364 BW

Het komt mij voor dat het Hof, overwegende dat 'het enkel verzwijgen door van Dartel van het bestaan van deze brief in de gegeven omstandigheden niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt', met 'het enkel verzwijgen' van het bestaan van de brief van 17 mei 1968 dezelfde gedraging bedoelt als het achterwege laten door van Dartel van een mededeling omtrent het bestaan van deze brief, door het Hof in r.o. 14 onderstellenderwijze aangenomen.

Maar van der Beek en Belarbi, de oorspronkelijke eisers, hebben niet gevorderd vernietiging van de overeenkomst op grond dat van Dartel een mededeling omtrent het bestaan van de brief van 17 mei 1968 achterwege heeft gelaten, resp. dat van Dartel enkel het bestaan van deze brief heeft verzwegen, doch zij hebben de vordering tot nietigverklaring van de op 19 juli 1968 tussen van der Beek en van Dartel gesloten overeenkomst ter inleidende dagvaarding, onder 9, gegrond op de stelling dat van der Beek slechts tot de overeenkomst heeft toegestemd ten gevolge van het bedrog, hierin bestaande dat van Dartel bij het sluiten dezer overeenkomst tegenover haar, van der Beek, heeft verzwegen de dreigende vordering, bedoeld ter inleidende dagvaarding onder 6.

Deze stelling hebben de oorspronkelijke eisers in hun conclusie van antwoord in oppositie, genomen ter terechtzitting in eerste aanleg van 4 nov. 1969 gehandhaafd en gepreciseerd, aanvoerende:

onder 7, dat opposante (van Dartel) op het ogenblik dat de litigieuze overeenkomst werd gesloten wel degelijk wist, dat de woning Hobbemastraat 14 zou worden gevorderd indien niet binnen minder dan een maand nadien — immers binnen drie maanden na de dagtekening van genoemde brief — een voor B en W aanvaardbaar voorstel tot bewoning zou zijn ingediend;

onder 8, dat opposante deze omstandigheid kennelijk opzettelijk heeft verzwegen, terwijl in de geschetste omstandigheden de goede trouw toch meebrengt dat een adspirant-verkoper zijn wederpartij, met wie hij in onderhandeling is getreden, van deze dreigende vordering op de hoogte stelt;

onder 9, dat dit opzettelijk verzwijgen door opposante bedrog oplevert in de zin van art. 1364 BW, omdat geopposeerden, indien zij volledig zouden zijn ingelicht, de litigieuze overeenkomst niet zouden hebben gesloten, althans niet in deze vorm, met name niet zonder waarborgen te scheppen tegen de uit de (voor hen verzwegen) situatie voortvloeiende risico's.

Zou bewezen zijn dat van Dartel de in de laatstgemelde conclusie onder 8 bedoelde omstandigheid opzettelijk heeft verzwegen, dan kan zodanig opzettelijk, d.i. willens en wetens, althans bewust, verzwijgen gelden als, en in ieder geval op een lijn gesteld worden met, een der kunstgrepen in de zin van art. 1364 BW (HR 2 mei 1969, NJ 1969, 344, n. G.J.S.).

De hoogleraar Ghestin definieert het stilzwijgen ('la reticence') als 'un comportement de l'une des parties qui a provoqué ou permis l'erreur de l'autre'. Bij het zoeken naar de juridische grondslag van de nietigheid wegens stilzwijgen de nadruk leggend op deze gedraging of op deze dwaling betoogt Ghestin (Rec. Dalloz-Sirey, 1971, Chr. XXXVI, II, A, 14, p. 249):

'L'art. 1116 servira facilement de fondement à la nullité pour reticence si l'on assimile le dol à toute espèce d'atteinte à la bonne foi, indépendamment des procédés utilisés. Mais nous avons vu que cette conception ne pouvait être admise, car elle ferait de l'art. 1116 une règle morale dépourvue de la précision juridique nécessaire à son application en droit positif (...). Pour justifier la nullité il faut donc que la reticence puisse être assimilée aux manœuvres dolosives visées par l'art. 1116 c. civ.'

Il en est ainsi lorsque l'autre partie était tenue d'une obligation d'informer son contractant, en raison des relations de confiance particulières imposées par la nature du contrat ou la qualité des parties. La violation de l'obligation de renseignement constitue alors la faute intentionnelle caractéristique du dol (...).'

Het Hof heeft geoordeeld dat het zeker ook op de weg van van Dartel lag van der Beek op de hoogte te stellen van de inhoud van de brief van 17 mei 1968 van het College van B en W van 's-Gravenhage, volgens welke deze tot vordering van het gebruik van de woning zouden overgaan wanneer niet binnen drie maanden een aanvaardbaar voorstel tot bewoning was ingediend.

Indien van Dartel de inhoud van deze brief opzettelijk heeft verzwegen, dan kan — gegeven dat het op de weg van van Dartel lag om van der Beek op de hoogte te stellen van de inhoud van de brief van 17 mei 1968 — uit dezen hoofde het opzettelijk verzwijgen van de inhoud van deze brief gelden als, en in ieder geval op een lijn gesteld worden met listige kunstgrepen of met een der listige kunstgrepen in de zin van art. 1364 BW

Ik verwijs in dit verband mede naar het Overzicht van Rechtspraak (1961–1969), onlangs van de hand van de Belgische hoogleraar Herbots verschenen in het Tijdschrift voor Privaatrecht, 1973, no. 1, p. 208 e.v., zomede naar Staudinger (Coing), Allgemeiner Teil, 11e Aufl., 1957, par. 123, onder 23 en 24 (p. 680/1).

Het Hof heeft de beslissing dat 'de overeenkomst ook niet op die grond vernietigd kan worden' gemotiveerd met de overweging dat 'het enkel verzwijgen door van Dartel van het bestaan van deze brief in de gegeven omstandigheden niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt'. Ook mij wil het voorkomen dat het Hof ten deze niet had mogen volstaan met de zojuist aangehaalde overweging. Door hiermede te volstaan heeft het Hof m.i. zijn arrest op dit punt: de toewijsbaarheid van de vordering tot nietigverklaring der overeenkomst op grond van het beweerde bedrog, niet naar de eis der wet met redenen omkleed en ware onderdeel a van het middel I gegrond te achten.

Eveneens is m.i. gegrond de klacht welke m.i. hierop neerkomt dat het bestreden arrest niet vermeldt op welke omstandigheden het Hof doelt, wanneer het in r.o. 14 oordeelt dat het enkel verzwijgen door van Dartel van het bestaan van de brief van 17 mei 1968 in de gegeven omstandigheden niet als een opzettelijke misleiding mag worden aangemerkt. 's Hof's arrest is inderdaad zoals in middel I, onder b, wordt gesteld, onduidelijk, en ook daarom niet naar de eis der wet met redenen omkleed.

Het Hof heeft het beroep op dwaling van de hand gewezen uit overweging dat — hoewel in het onderhavige geval sprake was (lees: is) van dwaling, voor zover de vrije beschikking over de woonruimte voor van der Beek essentieel was voor het aangaan van de overeenkomst — het ontstaan van de dwaling in zodanige mate mede aan van der Beek moet worden toegerekend dat deze daardoor op die grond geen aanspraak meer zou kunnen maken op vernietiging van de overeenkomst.

Of het ontstaan van de dwaling al of niet mede aan van der Beek zelve moet worden toegerekend, hangt m.i., althans in beginsel, uitsluitend af van de omstandigheden waaronder de dwaling is ontstaan. Mocht de HR deze zienswijze delen, dan kan 's Hof's oordeel, dat het ontstaan van de door het Hof bedoelde dwaling mede aan van der Beek zelve moest (lees: moet) worden toegerekend, in cassatie niet op zijn juistheid worden getoetst, en kan middel II niet tot cassatie leiden. Ik concludeer mitsdien tot vernietiging van het aangevallen arrest, voor zover dit betrekking heeft op de vordering tot nietigverklaring der overeenkomst op grond van het beweerde bedrog, tot verwijzing in zoverre van het geding naar een ander Hof en tot veroordeling van verweerster in de kosten welke aan de zijde van de eiseres op de voorziening zijn gevallen.

Noot

Auteur: G.J. Scholten

Noot

1

Bedrog.

Dit arrest sluit aan bij HR 2 mei 1969, 344 n. G.J.S., Ars Aequi XIX, 31 n. G. De toen gebezigde woorden 'opzettelijke verzwijging' deden van der Grinten opmerken dat in verzwijgen, dat is het bewust achterwege laten van een relevante mededeling, opzet tot misleiding ook wel begrepen kan worden geacht. Dit blijkt thans niet per se zo te zijn, al is het wel zo normaal dat de conclusie tot geen-bedrog nadere motivering vereist, er moeten speciaal te noemen omstandigheden zijn die dat oordeel duidelijk maken.

De HR erkent dus thans verzwijgen, dat wel en dat niet opzettelijke misleiding — dat is bedrog — betekent. Men kan betwijfelen of verzwijgen dat geen bedrog oplevert werkelijk denkbaar is. Het lijkt mij wel.

Zo hier, als van Dartel gedacht heeft, dat, nu er nog niet gevorderd was, van der Beek gezien haar mededelingen de woonvergunning nog wel zou kunnen krijgen. Of als ze gedacht zou hebben dat van der Beek tevoren bij het Bureau Huisvesting wel zou hebben geïnformeerd. Zo iets zal zij dan wel moeten bewijzen. Het nalaten van de mededeling zou dan wellicht slechts dom of lichtzinnig zijn.

2

Dwaling.

Ook op dit punt slaagt slechts het motiveringsmiddel, dus ook hier oordeelt de HR dwaling mogelijk, maar niet zeker. Deze beslissing sluit aan bij HR 21 jan. 1966, 183 n. G.J.S., Ars Aequi XVI, 161 n. G. betreffende de te zware kraanwagen. In het eerste geval werd het verweer gevoerd dat de dwalende partij ten onrechte op de juistheid van de mededelingen van de wederpartij had vertrouwd, in het nieuwe geval dat de dwalende partij de dwaling door niet zelf te informeren en de nodige maatregelen te nemen mede aan zich zelf te wijten had.

In het eerste geval besliste de HR dat veelal de regels van goede trouw zich verzetten tegen aanvaarding van dat verweer

en dit keer dat de goede trouw zich in het algemeen daartegen zal verzetten.

In wezen dezelfde beslissing; ik maakte bezwaar tegen de term 'de regels' van de goede trouw, v. d. Grinten ondersteunde mijn bezwaar, ik noteer dus met instemming dat nu slechts over de goede trouw wordt gesproken. Voorts blijken 'veelal' en 'in het algemeen' toch wel evenwaardig te zijn, anders v. d. Grinten in zijn noot.

G.J.S

Voetnoten

[\[1\]](#)

Zie de noot onder het arrest. (*Red.*)