

6. Dit arrest levert de praktische tip op dat de advocaat van een leveringsplichtige die in hoger beroep de leveringsverplichting aanvecht, maar dat hoger beroep niet binnen acht dagen heeft aangetekend in het rechtsmiddelenregister, zijn cliënt beter kan laten meewerken aan een gewone levering. Als dat niet meer kan omdat het uitvoerbaar bij voorraad verklaarde vonnis al is ingeschreven, zal het verzuim om het hoger beroep binnen acht dagen in te schrijven in het rechtsmiddelenregister, waarschijnlijk leiden tot aansprakelijkheid voor kansschade. Vgl. HR 24 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:AM1905 (*Baijings*).

mr. A. Steneker

## 194

### **Invloed redelijkheid en billijkheid op hoofdelijke aansprakelijkheid bij koop bedrijfspand onder invloed van dwaling of bedrog**

Hoge Raad  
17 april 2020, nr. 18/05535,  
ECLI:NL:HR:2020:717  
(mr. Streefkerk, mr. Polak, mr. Tanja-van den Broek, mr. Sieburgh, mr. Lock)  
(Concl. A-G Rank-Berenschot)  
Noot mr. J.B.R. Regouw

### **Koop van bedrijfspand met akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid. Dwaling. Bedrog. Voor vraag of persoonlijke zekerheid onder invloed van bedrog of dwaling is tot stand gekomen, is niet beslissend of de onjuiste mededelingen dan wel de verzwegen feiten de kern van de overeenkomst betreffen. Derogerende werking van redelijkheid en billijkheid terecht?**

[BW art. 3:44, 6:228, 6:248 lid 2]

*Voor een geslaagd beroep op bedrog of dwaling is niet beslissend of de onjuiste mededelingen dan wel de verzwegen feiten de kern van de overeenkomst betreffen. Beslissend is of de onjuiste voorstelling van zaken waarvan bij bedrog en dwaling sprake is, ertoe heeft geleid dat de partij die zich op het wilsgebrek beroept, een overeen-*

*komst is aangegaan die zij bij een juiste voorstelling van zaken niet, of niet op dezelfde voorwaarden zou zijn aangegaan (HR 4 september 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH7854). Ook onjuiste mededelingen of verzwegen feiten die niet de kern van de overeenkomst betreffen, kunnen ertoe hebben geleid dat een partij die overeenkomst is aangegaan onder invloed van een onjuiste voorstelling van zaken, en kunnen aldus een beroep op bedrog of dwaling rechtvaardigen. In het licht hiervan had het hof moeten onderzoeken of de akte is aangegaan onder invloed van een door verweerster teweeggebrachte onjuiste voorstelling van zaken over de gegoedheid van D als huurder van het pand en over de hoedanigheid en het financiële belang van verweerster bij de verkoop van het pand, en of eisers, bij een juiste voorstelling van zaken, de akte niet of niet op dezelfde voorwaarden zou zijn aangegaan.*

*Het is onbegrijpelijk dat het hof, naar aanleiding van het op art. 6:248 lid 2 BW berustende verweer van eisers, oordeelt dat eisers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de helft van het restant van de koopprijs, hoewel het hof eisers geslaagd acht in het bewijs van hun stelling dat verweerster eisers tot het aangaan van de akte heeft bewogen met een bewust onjuiste voorstelling van zaken over de gegoedheid van D als huurder van het pand en over de hoedanigheid en het financiële belang van verweerster bij de verkoop van het pand. Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom toepassing van art. 6:248 lid 2 BW in het licht van de door het hof vastgestelde feiten en omstandigheden rechtvaardigt dat eisers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de helft van het restant van de koopprijs.*

1. X,  
2. Y,  
eisers tot cassatie,  
advocaat: mr. H.J.W. Alt,  
tegen  
Z CVBA te België,  
verweerster in cassatie,  
niet verschenen.

### **Conclusie Advocaat-Generaal** (mr. Rank-Berenschot)

Eisers tot cassatie (hierna: [eiser 1] resp. [eiser 2], gezamenlijk [eisers]) hebben – namens hun vennootschap – van verweerster in cassatie (hierna:

[verweerster]) een bedrijfspand gekocht voor een bedrag van € 2,4 miljoen en zich naast de vennootschap hoofdelijk verbonden voor de voldoening van de resterende helft van de koopprijs. [verweerster] had het pand kort voor de transactie met [eisers] voor een bedrag van € 1,2 miljoen gekocht van de eigenaar/opdrachtgever voor wie zij als verkoopmakelaar optrad.

Nadat de door [verweerster] aangedragen huurder, aan wie de vennootschap het pand had verhuurd, had verzuimd aan haar huurbetalingsverplichtingen te voldoen en de vennootschap op haar beurt niet aan haar betalingsverplichtingen jegens [verweerster] had voldaan, heeft [verweerster] [eisers] aangesproken op grond van hun hoofdelijke verbondenheid. [eisers] verweren zich onder andere met een beroep op vernietiging van de akte van hoofdelijkheid op grond van bedrog althans dwaling en stellen dat [verweerster] onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld. Zij stellen voorts daarmee corresponderende vorderingen in reconventie in.

Het hof verwerpt het beroep op bedrog en dwaling. Gelet op het onrechtmatig handelen van [verweerster] wijst het hof op grond van de derogerende werking van redelijkheid en billijkheid haar vordering in conventie tot betaling van de restantkoopprijs slechts voor de helft toe. De afwijzing van de vorderingen in reconventie wordt bekrachtigd. In cassatie klagen [eisers] dat het hof hun beroep op bedrog en dwaling alsmede hun op onrechtmatige daad gebaseerde vordering in reconventie op onjuiste gronden heeft afgewezen.

### 1. Feiten en procesverloop

1.1. In cassatie kan van de volgende feiten worden uitgegaan:<sup>1</sup>

(i) [verweerster] is een makelaarskantoor in [vestigingsplaats]. [betrokkene 1] (hierna: [betrokkene 1]) en [betrokkene 2] (hierna: [betrokkene 2]) waren daarvan de bestuurders.

(ii) Bij overeenkomst van 1 juli 2008 heeft [A] B.V. (hierna: [A]) aan [verweerster] een exclusieve opdracht tot bemiddeling gegeven voor de ver-

koop van haar bedrijfspand te [vestigingsplaats] (hierna: *het pand*). De vraagprijs bedroeg op die datum € 4 miljoen, de beoogde verkoopprijs € 3 miljoen.<sup>2</sup>

(iii) [eiser 1] en [eiser 2] waren aandeelhouders in [B] B.V. (hierna: [B]). [B] was geïnteresseerd in het pand. [betrokkene 1] heeft in 2009 met [B] contact gehad over een mogelijke koop van het pand door [B]. De vraagprijs was voor [B] te hoog.<sup>3</sup>

(iv) Op 28 januari 2011 is tussen [A] en [verweerster] een op 27 januari 2011 aangegane intentieovereenkomst<sup>4</sup> ondertekend waarbij partijen de intentie hebben uitgesproken dat [verweerster] het pand voor een koopsom van € 1.200.000 van [A] zou kopen. De partijen verplichtten zich jegens elkaar tot ondertekening van een koopovereenkomst en kwamen overeen dat per datum van ondertekening van de intentieovereenkomst de exclusieve opdracht tot bemiddeling kwam te vervallen.

(v) [betrokkene 1] heeft in juli 2011 opnieuw contact opgenomen met [eisers] over de verkoop van het pand. De vraagprijs bedroeg toen € 2.400.000. (vi) Tussen partijen heeft in juli 2011 de volgende e-mailwisseling plaatsgevonden.

Bij e-mail van 7 juli 2011 heeft [eiser 1] aan [betrokkene 1] het volgende meegedeeld:<sup>5</sup>

“(…) In het voorstel zoals jij hebt gedaan zou de koopsom € 2.400.000,00 miljoen moeten zijn waarvan nu de helft te betalen en de rest door jou zou kunnen worden gefinancierd (...) Het gaat in het geval ook nog eens over een gebouw wat de nodige zorg/onderhoud vergt dus het is voor ons nog niet zo gemakkelijk om het aan elkaar te knopen. Als je een huurder hebt zou dat al een stuk schelen maar hoe wij er ook aan rekenen het risico is op dit moment te groot. Wij zouden het dan ook nog moeten onderbrengen in een aparte B.V. want dit project leent zich niet voor [B] en wij willen het risico beperken. Wij nemen geen afscheid van het dossier. Wij blijven ermee bezig en misschien dat wij met de volgende uitgangspunten verder komen:

1. Het wordt gekocht in een aparte vennootschap (B.V.).

1 Ontleend aan rov. 3.1.1 van het tussenarrest van 8 augustus 2017 van het hof 's-Hertogenbosch met zaaknummer 200.181.490/01 i.v.m. rov. 3.3 van het vonnis van 4 februari 2015 van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zaak-/rolnummer: C/02/257581/HA ZA 12-809.

2 Bijl. 1 bij prod 2 bij MvG.

3 Ontleend aan vonnis, rov. 3.3 sub d.

4 Bijl. 2 bij prod. 2 bij MvG.

5 Het hof verwijst naar vonnis, rov. 3.3 sub f.

2. Het deel van de koopsom dat wordt omgezet in een lening door de verkoper wordt een op de eerste hypotheekhouder achtergestelde lening.

3. Er moeten degelijke huurders zijn met huurcontracten van tenminste vijf jaar en een totale huuropbrengst van tenminste € 150.000,--.

4. De rentevergoeding op de achtergestelde lening (tweede deel van de koopsom) wordt afhankelijk gesteld van de huurinkomsten.(...)”

Bij e-mail van 7 juli 2011 heeft [betrokkene 1] aan [eiser 1] meegedeeld:<sup>6</sup>

“(…) Ik kan je spijtig genoeg geen instapklaar pand aanbieden zonder enig risico en volledig verhuurd. Ik denk overigens dat dit niet bestaat!

Om aan jouw verzuchtingen te voldoen om het geheel gefinancierd te krijgen deed ik het voorstel dat jullie de helft van de koopprijs betalen en de rest in vaste maandelijkse schijven, min of meer in functie van de vooruitgang en de huurbezetting van het pand. (weliswaar geplafonneerd naar beneden toe, met een af te spreken minimumbedrag zodat wij aan onze verplichtingen kunnen voldoen).

Na de inbreng van de maandelijkse bedragen en bij het bereiken van het totale koopbedrag (ttz 2.400.000 mio) gaat dan het pand definitief in jullie handen over.

Zoals ik reeds aangaf hebben wij verscheidene potentiële huurders gezien, waarvan één nu concreet verdere stappen zou willen zetten. (...)”

In een e-mail van 13 juli 2011 schreef [eiser 1] aan [betrokkene 1]:

“(…) vertelde mij dat je een kandidaat-huurder hebt voor het complex van de schuurfabriek. Als dat zo is zouden wij snel tot zaken kunnen komen. (...)”

Bij e-mail van 20 juli 2011 heeft [eiser 1] aan [betrokkene 1] meegedeeld:<sup>7</sup>

“Ik heb met [eiser 2] nog eens gesproken en inmiddels lijkt het erop dat wij een huurder hebben voor de nieuwste delen (achterste delen) van het gebouw en het woonhuis.

Ook hebben wij het plan voorgelegd bij een goede relatie bankier om de financiering te bespreken.

De bankier heeft nodig het informatiedossier van jou, alsmede een officiële taxatie.

Mogelijk dat je het pand destijds voor [A] getaxteerd hebt en dat je daar nog een afschrift van

hebt. Ze willen ook een technisch bouwkundig rapport en een bodemonderzoek, of in ieder geval een verkennend onderzoek. Kun jij een en ander al aanleveren?

(...)

Wij bieden ten behoeve van de op te richten vennootschap en onder voorbehoud van de financiering: koopsom € 2.000.000,-- k.k. (...) onze investering wordt dan ongeveer € 2.200.000,--. Wij betalen bij transport € 1.100.000,-- en wij betalen binnen een termijn van uiterlijk vijf jaar € 900.000,--. Dit deel van de koopsom wordt door verkoper in een achtergestelde lening aan de koper verstrekt.

De rente op de achtergestelde lening bedraagt 4% te betalen per kwartaal achteraf. De lening moet worden achtergesteld op de financier en als dekking wordt er een recht van tweede hypotheek verleend. Denk er eens over na, ik verneem graag van je.”

Bij e-mail van 20 juli 2011 heeft [betrokkene 1] hierop aldus gereageerd:<sup>8</sup>

“Ik neem akte van je voorstel en kan mij in sommige dingen vinden en andere niet. Ik blijf er echter bij dat het beter is dat we elkaar op korte termijn ontmoeten om één en ander te bespreken om vervolgens al dan niet tot een overeenkomst te komen die beide partijen schikt, en dit vooraleer allerlei documenten over en weer te gaan sturen naar verschillende partijen.

De reden waarom ik dit op zeer korte termijn zou willen doen, is omdat wij in een definitieve fase zitten voor het afsluiten van de huur/koopovereenkomst zoals we ze je een tijdje geleden doorstuurd.

(gevraagde bankgaranties)

Uiteraard zijn al de documenten die je me vraagt ter beschikking, inclusief bodemattest.

(...)

(vii) Bij e-mail van 24 oktober 2011 schrijft [eiser 1] aan [betrokkene 1]:

“(…) Bijgaand tref je aan de conceptaanbieding van ABN Amro. Wij krijgen van de bank te horen via onze tussenpersoon dat jij daar af en toe contact opneemt en dat lijkt ons niet verstandig. (...) [eiser 2] en ik streven ernaar om 1 november a.s. de zaken rond te hebben om te ondertekenen en wij streven naar het passeren op 1 december a.s. zoals ook uitgangspunt is in de offerte van ABN Amro

6 Het hof verwijst naar vonnis, rov. 3.3 sub g.

7 Het hof verwijst naar vonnis, rov. 3.3 sub h.

8 Het hof verwijst naar vonnis, rov. 3.3 sub i.

(...). Lees de offerte van de bank even goed na, want er zitten ook nog bepalingen in met betrekking tot de achterstelling.

De bank wil bovendien nog tenminste een huurcontract van € 96.000 per jaar boven het huurcontract dat we al hebben en misschien kan jij nog wat aanleveren. Jij zei immers dat je kandidaat-huurders hebt. (...)

(viii) Op deze e-mail heeft [betrokkene 1] geantwoord:

“(...) Voor alle duidelijkheid (..) het is de bank die ons zelf contacteerde! (...) Verder nog enkele vragen of opmerkingen: – Jullie streven ernaar om de zaken rond te krijgen voor 1 november. Betekent dit concreet; ondertekening van onze overeenkomst (voorontwerp van Notaris Bemelmans) op 1 november (..). M.a.w., welke datum leggen we concreet vast voor ondertekening? (...)”

(ix) Bij e-mail van 25 oktober 2011 heeft [betrokkene 1] aan [betrokkene 3] (adviseur van [eisders] die was ingeschakeld voor het verkrijgen van financiering) (hierna: [betrokkene 3]) bericht:

“Wij gaan dus uit van een ondertekening van de nu voorliggende conceptovereenkomst (notaris Bemelmans d.d.: 27-09-2011) zonder wijzigingen ten gronde. Wij voorzien een definitieve ondertekening van alle documenten ergens midden November 2011. Wij kunnen nog een huurder aanbrengen om het volledige huurbedrag te dekken. Aangezien dit betekent dat jullie in dat geval vanaf begin (januari 2012) een volledige bezetting hebben, lijkt het ons niet meer dan billijk dat ook onze afbetaling begint te lopen vanaf dat moment (en dus niet alleen de interesten gedurende de eerste 6 maanden. (...)

(x) Op 30 november 2011 is tussen [A] en [verweerster] een koopovereenkomst getekend.<sup>9</sup> De koopprijs bedroeg € 1.200.000.<sup>10</sup>

(xi) Op 2 december 2011 hebben [verweerster] en de door [eisders] verworven vennootschap [C] B.V. een koopovereenkomst gesloten, waarbij [verweerster] het pand aan [C] B.V. heeft verkocht voor een bedrag van € 2.400.000. De koopovereenkomst bevat onder meer de volgende bedingen:<sup>11</sup>

“NOTARIELE AKTE VAN ECONOMISCHE EIGENDOMSOVERDRACHT EN JURIDISCHE EIGENDOMSOVERDRACHT

ARTIKEL 1.

Het verkochte zal in economische eigendom worden overgedragen bij akte te verlijden ten overstaan van notaris Mr M.H.M. Bemelmans te Nuth of zijn plaatsvervanger op uiterlijk 31 december 2011 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

De juridische eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij akte te verlijden ten overstaan van voornoemde notaris of zijn plaatsvervanger zodra de volledige koopprijs met de verschuldigde rente over het niet direct te betalen gedeelte van de koopprijs is betaald.

(...)

BETALING

ARTIKEL 3.

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten zoals bedoeld in artikel 2 en de verrekening van de belastingen als bedoeld in artikel 7 vindt plaats als volgt:

– een bedrag ad (...) € 1.200.000,00 (...) alsmede de helft van de kosten betreffende de economische eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 2 zal worden voldaan bij het ondertekenen van de notariële akte van economische eigendomsoverdracht;

– het restant met de daarover verschuldigde rente, uitgaande van 4,5% op jaarbasis, zal worden voldaan als volgt:

• over de maanden januari tot en met maart 2012 wordt uitsluitend rente berekend uiterlijk op het eind van iedere maand;

• daarna wordt voor het eerst op uiterlijk 1 april 2012 en zo vervolgens iedere maand op uiterlijk het eind van maand een bedrag betaald ad € 22.222,00.

Koper is bevoegd het restant gedeelte van de koopprijs boetevrij versneld af te lossen.

(...)

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Deze overeenkomst is aangegaan onder de voorwaarden:

– dat koper uiterlijk op 21 december 2011 van een financieringsinstelling een schriftelijke toezegging heeft ontvangen dat aan hem onder andere ter financiering van het bedrag ad € 1.200.000,- zoals voornoemd in artikel 3 lid 1 een hypothecaire geldlening/krediet wordt verstrekt ten bedrage van € 1.500.000,-;

9 Bijl. 3 bij prod 2 bij MvG.

10 Ontleend aan vonnis, rov. 3.3 sub p.

11 Het hof verwijst naar vonnis, rov. 3.3 sub k. Zie ook prod. 2 bij inl. dagv.

– dat voor het passeren van de akte van economische eigendomsoverdracht de notariële akte van levering passeert met betrekking tot het verkochte tussen [A] B.V. en verkoper.

Indien koper gemelde toezegging niet of niet tijdig verkrijgt en gemelde notariële akte van levering tussen [A] B.V. en verkoper niet passeert voor het passeren van de economische eigendomsoverdracht, zal deze overeenkomst van rechtswege – zonder rechterlijke tussenkomst – ontbonden zijn en is geen der partijen enige boete en/of schadevergoeding verschuldigd

Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en bij niet verkrijgen van de financiering dit dienen aan te tonen.”

(xii) Eveneens op 2 december 2011 hebben [verweerster] en [eisers] een “akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid” gesloten betreffende de betalingsverplichting van [C] B.V. ter zake van de restantkoopprijs van € 1.200.000 met de daarover verschuldigde rente.<sup>12</sup>

(xiii) Op 7 december 2011 hebben [eisers] en [D] B.V. (hierna: [D]) in grote lijnen overeenstemming bereikt over verhuur van het pand door [C] B.V. aan [D]. [D] was een gegadigde koper voor het pand, waarmee [verweerster] (volgens een verklaring van ene [betrokkene 4] (prod. 22 cva [E]) vanaf medio/eind november 2010 tot en met augustus/september 2011 heeft onderhandeld. Zij zijn onder meer overeengekomen dat [D] € 360.000 huur per jaar zal betalen en een bankgarantie van € 90.000 zal stellen.<sup>13</sup>

(xiv) De huurovereenkomst is getekend en goedgekeurd door de bank van [C] B.V.<sup>14</sup>

(xv) De naam van [C] B.V. is bij statutenwijziging van 23 december 2011 gewijzigd in [E] (hierna: [E]).

(xvi) Op 16 januari 2012 is het pand door [A] aan [verweerster] geleverd.

(xvii) Op 30 januari 2012 zijn [verweerster] en [E] een schriftelijke aanvulling op de koopovereenkomst overeengekomen, onder meer inhoudende dat de tussen hen bestaande geldleningsovereenkomst voor het bedrag van € 1.200.000 met de daarover verschuldigde rente zonder ingebrekestelling en zonder opzegtermijn direct opeis-

baar is indien een betalingstermijn en/of rente niet of niet tijdig wordt voldaan.<sup>15</sup>

(xviii) Op 12 maart 2012 hebben de betaling van een deel van de koopsom, de vestiging van hypotheken en de economische eigendomsoverdracht van het pand door [verweerster] aan [E] plaatsgevonden.

(xix) [D] is het pand per 1 mei 2012 gaan huren. Zij heeft niet aan haar huurbetalingsverplichtingen voldaan.

(xx) [E] heeft de over de geldlening van € 1.200.000 verschuldigde rente over de maand oktober 2012 niet voldaan.

(xxi) Bij brief van 15 november 2012 heeft [verweerster] op grond van de aanvullende overeenkomst van 30 januari 2012 de geldlening en de daarop reeds vervallen rente opgeëist.

(xxii) Bij brief van diezelfde datum heeft [verweerster] [eisers] tot betaling daarvan gesommeerd op grond van de door hen ondertekende “akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid” van 2 december 2011. [eisers] hebben aan die sommatie niet voldaan.

1.2. [verweerster] heeft [eiser 1] en [eiser 2] op 6 december 2012 gedagvaard voor de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Na vermeerdering van eis heeft zij in *conventie* gevorderd [eiser 1] en [eiser 2] hoofdelijk te veroordelen tot betaling van een bedrag van € 1.129.406 aan hoofdsom en rente van de opeisbaar geworden schuld uit lening van [E]<sup>16</sup> en een bedrag van € 1.750 wegens buitengerechtelijke kosten.

[verweerster] heeft aan haar vordering in conventie ten grondslag gelegd dat [eisers] op grond van de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid gehouden zijn het restant van de door [E] verschuldigde koopsom te voldoen.

1.3. Bij vonnis in incident van 21 augustus 2013 heeft de rechtbank [E] toegestaan zich te voegen aan de zijde van [eisers]

1.4. [eisers] hebben zich tot hun *verweer in conventie* beroepen op:<sup>17</sup>

12 Het hof verwijst naar vonnis, rov. 3.3 sub l. Zie ook prod. 4 bij inl. dagv.

13 Ontleend aan vonnis, rov. 3.3 sub m.

14 Ontleend aan vonnis, rov. 3.3 sub n.

15 Het hof verwijst naar vonnis, rov. 3.3 sub q. Zie ook prod. 3 bij inl. dagv.

16 De door [E] verschuldigde restantkoopprijs van € 1.200.000 is later omgezet in een lening. Zie prod. 3 bij inl. dagv.

17 Zie ook vonnis van 4 februari 2015, rov. 3.5.

*primair*: vernietiging van de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid op grond van bedrog (art. 3:44 lid 3 BW)<sup>18</sup>,

*subsidiar*: vernietiging van de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid op grond van dwaling (art. 6:228 BW)<sup>19</sup>,

*uiterst subsidiar*: het standpunt dat toewijzing van de vorderingen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (art. 6:248 lid 2 BW)<sup>20</sup>.

Verder hebben [eisers] gesteld dat zij de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid hebben getekend als *borgen*, uit hoofde waarvan hen een beroep toekomt op het verweer van hoofdschuldenaar [E] (art. 7:852 BW), bestaande uit het beroep van [E] jegens [verweerster] op vernietiging van de koopovereenkomst en de akte van levering wegens dwaling.<sup>21</sup>

1.5. In *reconventie* hebben [eisers] gevorderd:

A) vernietiging van de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid, *primair* op grond van bedrog en *subsidiar* op grond van dwaling,

B) een verklaring voor recht dat [verweerster] onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld en jegens hen schadelijktig is, waarbij de schade nader dient te worden opgemaakt bij staat.

1.6. [eisers] hebben voor hun verweren in conventie en hun vorderingen in reconventie – onder meer en kort samengevat – als feitelijke grondslag aangevoerd:

(i) de voorgewende *gegoedheid van huurder [D]*: [eisers] hebben tijdens de onderhandelingsfase steeds aan [verweerster] aangegeven dat zij – althans [E] – het pand niet zouden willen en niet zouden kunnen kopen zonder een huurcontract met een goede huurder. Hun financier stelde als voorwaarde voor financiering een minimale huuropbrengst van € 290.000 per jaar. [verweerster] heeft daarop [D] aangedragen als potentiële huurder voor het pand zodat aan de voorwaarden voor aankoop van het pand zou kunnen worden voldaan. [verweerster] heeft hen met onjuiste en/of achterhaalde informatie in de waan gebracht dat [D] een solvabele, betrouwbare partij zou zijn,

terwijl [verweerster] wist dat [D] onbetrouwbaar was.<sup>22</sup>

(ii) het verzwegen *eigenbelang van [verweerster]* bij doorverkoop:

[verweerster] heeft het doen voorkomen alsof zij, optredend als makelaar voor [A], slechts als verkoper naar voren werd geschoven omdat [A] niet bereid was een deel van de koopsom te financieren. [verweerster] heeft ten onrechte niet kenbaar gemaakt dat zij een aanzienlijk financieel belang (anders dan de verkoopcourtagage) bij de verkoop van het pand had.<sup>23</sup>

1.7. De rechtbank heeft de onderbouwing van de verweren en de vorderingen van [eisers] als volgt samengevat:

“3.8. [eisers] heeft gesteld dat sprake is van bedrog omdat [verweerster] informatie waarover zij beschikte opzettelijk heeft verzwegen en omdat zij opzettelijk onjuiste mededelingen heeft gedaan. Indien [eisers] en haar bankinstelling op voorhand zouden hebben geweten dat [A] bereid was om genoegen te nemen met een aanzienlijk lagere prijs (en [verweerster] feitelijk wenste te profiteren van de onwetendheid van [A]) en/of indien zij op voorhand zouden hebben geweten dat [D] geen deugdelijke huurder zou zijn, dan zouden de desbetreffende overeenkomsten nimmer zijn gesloten.

[eisers] heeft subsidiar gesteld dat sprake is van dwaling omdat een juiste voorstelling van zaken aan de zijde van [eisers] heeft ontbroken. [eisers] ging er immers vanuit dat de door [verweerster] aangedragen huurder [D] de door de bankinstelling van [eisers] geëiste jaarlijkse huurlasten zou kunnen dragen. [eisers] gingen er verder vanuit dat [verweerster] geen of nauwelijks een eigen financieel belang zou hebben bij de doorverkoop van het pand aan [eisers]. De dwaling is te wijten

22 Vonnis van 4 februari 2015, rov. 3.6. Zie ook onder “Resumerend I ([D])”, CvA/Eis rec. [eisers], nrs. 55-57 (uitgewerkt in nrs. 70 e.v.) en 111-112; CvD/CvR rec., Onderdeel B nrs. 6 (verwijten 1 en 2) (p. 4) en 8-29 (p. 5-10), Onderdeel D nr. 34 (p. 24), Onderdeel E nrs. 9-14 (p. 36-38).

23 Vonnis van 4 februari 2015, rov. 3.7. Zie ook onder “Resumerend II (de doorverkoop/dubbele agenda [verweerster])”, CvA/Eis rec. [eisers], nrs. 58-68 (uitgewerkt in nrs. 70 e.v.) en 111-112; CvD/CvR rec., Onderdeel B nrs. 6 (verwijten 3 en 4) (p. 4) en 30-41 (p. 10-13), Onderdeel D nr. 34 (p. 24), Onderdeel E nr. 17 (p. 38).

18 CvA/Eis rec. [eisers], nrs. 72-78.

19 CvA/Eis rec. [eisers], nrs. 79-88.

20 CvA/Eis rec. [eisers], nrs. 92-93.

21 CvA/Eis rec. [eisers], nrs. 89-91.

aan een onjuiste inlichting aan de zijde van [verweerster], schending van de mededelingsplicht en wederzijdse dwaling. [verweerster] wist, althans behoorde te weten, dat hetgeen waarover [eisers] heeft gedwaald essentieel voor hem was.”

Volgens [eiser 1] is bij toewijzing van het beroep op bedrog sprake van een onrechtmatige daad, uit hoofde waarvan [verweerster] gehouden is de schade van [eisers] te vergoeden.<sup>24</sup>

1.8. Bij eindvonnis van 4 februari 2015<sup>25</sup> is de rechtbank tot de uitleg gekomen dat [eisers] zich bij akte van 2 december 2011 jegens [verweerster] borg hebben gesteld en niet hoofdelijk aansprakelijk, zodat zij zich kunnen beroepen op de verweermiddelen van [E] tegen de koopovereenkomst (rov. 3.14). Zij is tot het oordeel gekomen dat – naar ook [eisers] kenbaar was – [verweerster] bij het sluiten van de koopovereenkomst niet als makelaar is opgetreden en daarom geen verplichtingen uit het reglement van plichtenleer heeft geschonden, terwijl op haar als verkoper niet de verplichting rustte om haar aankoopprijs te noemen (rov. 3.15-3.19). De rechtbank verwerpt het beroep op bedrog of dwaling vanwege mededelingen met betrekking tot huurder [D] op de grond dat [eisers] de onjuistheid van die mededelingen hadden moeten doorzien (rov. 3.20-3.25). Daarmee verwerpt zij ook het beroep op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid en op onrechtmatige daad (rov. 3.26).

De rechtbank heeft daarom de vordering van [verweerster] in conventie toegewezen en [eiser 1] en [eiser 2] hoofdelijk veroordeeld tot betaling aan [verweerster] van een bedrag van € 1.129.406 in hoofdsom. De vorderingen van [eisers] in conventie zijn door de rechtbank afgewezen.

1.9. [eisers] zijn bij appeldagvaarding van 30 april 2015 van het eindvonnis in hoger beroep gekomen bij het hof’s-Hertogenbosch.

1.10. [eiser 1] is bij arrest van het hof’s-Hertogenbosch van 17 september 2015 in staat van faillissement verklaard met aanstelling van mr. A.J. van der Knijff als curator.

1.11. Mr. van der Knijff q.q. en [eiser 2] (hierna tezamen eveneens: [eisers]) hebben bij memorie van grieven tien grieven aangevoerd met conclu-

sie tot vernietiging van het vonnis, het alsnog afwijzen van de vorderingen in conventie en het alsnog toewijzen van de vorderingen in reconventie.

1.12.1. Bij tussenarrest van 8 augustus 2017<sup>26</sup> heeft het hof [eisers] toegelaten tot bewijslevering. Het heeft daartoe, samengevat, als volgt overwogen.

1.12.2. Grief 1 is gericht tegen de vaststelling van de feiten in rov. 3.3 van het vonnis. Deze grief kan als zodanig niet tot vernietiging leiden, omdat het aan de rechtbank is om te bepalen welke feiten zij wel of niet onder de opsomming van feiten wil vermelden (rov. 3.3.1).

Voor zover grief 1 mede het verwijt behelst dat de rechtbank een of meer andere feiten ten onrechte niet bij haar beslissing heeft betrokken, zal het hof daarop in het kader van de andere grieven ingaan (rov. 3.3.1).

De grieven 2 tot en met 4<sup>27</sup> treffen geen doel. Ook al zou [verweerster] niet voldoende duidelijk hebben aangegeven dat zij voor zichzelf onderhandelde, dan laat dat onverlet dat zij de koopovereenkomst in eigen naam is aangegaan. De rechtbank heeft terecht verwogen dat [verweerster] niet gehouden was haar aankoopprijs aan [eisers] mee te delen (rov. 3.3.2, eerste alinea).

Indien [verweerster] het na het sluiten van de intentieovereenkomst met [A] in strijd met de werkelijkheid zou hebben doen voorkomen alsof zij nog voor [A] onderhandelde en dat [A] een prijs van € 2.400.000 verlangde, is dat wellicht onbehoorlijk en een omstandigheid die een rol kan spelen bij de beoordeling van andere door [eisers] gewraakte handelingen van [verweerster] (waarover later meer). Dat laat echter onverlet dat [eisers] over die koopprijs met [verweerster] hebben onderhandeld en met [verweerster] als verkoper overeenstemming hebben bereikt over de uiteindelijke koopprijs (rov. 3.3.2, tweede alinea). Door grief 6, in samenhang de overige grieven, wordt opnieuw in volle omvang de vraag voorge-

26 Hof’s-Hertogenbosch 8 augustus 2017, zaaknummer: 200.181.490/01.

27 Deze grieven (2-4) waren gericht tegen het oordeel van de rechtbank dat (i) [eisers] niet gerechtvaardigd mochten menen dat [verweerster] als makelaar optrad (ii) voor [verweerster] als verkoper geen verplichting bestond om de door haar betaalde aankoopprijs te noemen en (iii) als het reglement van plichtenleer (dat geldt voor makelaars) al van toepassing zou zijn, [eisers] zich daar niet op kunnen beroepen.

24 Vonnis van 4 februari 2015, rov. 3.5. Zie ook CvA/Eis rec. [eisers], nrs. 113-114.

25 Rb Zeeland-West-Brabant 4 februari 2015, zaak-/rolnummer: C/02/257581/HA ZA 12-809.

legd of [eisers] zich voor wat betreft hun hoofdelijke aansprakelijkheid voor de verplichting ter zake de restantkooprijs van € 1.200.000 al dan niet terecht beroepen op de vernietigbaarheid van die verplichting op grond van bedrog of dwaling dan wel [verweerster] kunnen tegenwerpen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht dat zij van [eisers] nakoming vraagt van de verplichtingen uit de overeenkomst tot hoofdelijke aansprakelijkheid (rov. 3.4.1).

[verweerster] betwist ook in hoger beroep dat de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid van 2 december 2011 als een borgstelling moet worden gekwalificeerd. Indien een van de grieven doel treft, zal het hof het karakter van de akte van hoofdelijkheid opnieuw dienen te beoordelen.

Reeds wordt overwogen dat dat karakter in zoverre niet relevant is dat [eisers], als partij bij de akte van hoofdelijkheid, zelfstandig de vernietiging van die akte op grond van bedrog of dwaling kunnen inroepen en daarvoor niet afhankelijk zijn van een beroep op vernietigbaarheid van de koopovereenkomst met [E].

Bovendien faalt, mede gelet op hetgeen in rov. 3.3.2 is overwogen, het beroep op vernietigbaarheid van de koopovereenkomst wegens bedrog of dwaling. De verweten onjuiste mededelingen betreffen niet de kern van de door [E] gesloten koopovereenkomst. [eisers] hebben voor [E] het pand gekocht – met een financieringsvoorbehoud – voor een prijs die zij zelf hebben geboden en op voorwaarden waarover geen misverstand bestond en waarmee zij namens [E] hebben ingestemd (rov. 3.4.2).

Om dezelfde redenen moet het beroep op vernietigbaarheid van de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid worden verworpen: [eisers] zijn zelf – onder financieringsvoorbehoud – namens [E] de koopovereenkomst aangegaan, zij kenden de verplichtingen van [E] ter zake de restantkooprijs en wisten voor welke verplichtingen zij zich hoofdelijk aansprakelijk stelden. Grief 6 faalt in zoverre (rov. 3.4.3).

Dat neemt niet weg dat [verweerster] onrechtmatig jegens [eisers] kan hebben gehandeld en dat daarin een grondslag gelegen kan zijn voor (i) het verweer in conventie dat het beroep van [verweerster] op de akte van hoofdelijkheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht en (ii) de in reconventie gevorderde schadevergoeding. De gestelde

feiten zullen op die grond verder worden beoordeeld (rov. 3.4.4).

Het verwijt van [eisers] komt erop neer dat [verweerster] onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld door, in de wetenschap dat [E] voor de financiering van het pand afhankelijk was van een huurder voor het pand, een huurder aan te dragen, waarvan zij wist dat het geen betrouwbare huurder betrof en dat zij die wetenschap voor Fleskes c.s. verzweg. Het hof begrijpt dat [eisers] beogen te stellen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht dat zij als hoofdelijk schuldenaar worden aangesproken voor een schuld van [E] die een gevolg is van een aan [verweerster] te verwijten onrechtmatig handelen (rov. 3.4.5-3.4.6).

Onder omstandigheden kan het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar worden geacht dat [eisers] onverkort worden aangesproken uit de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid. Van een dergelijke situatie kan sprake zijn indien [verweerster] [D] als huurder heeft aangedragen terwijl zij wist dat deze geen betrouwbare huurder zou zijn en dit jegens [eisers] heeft verzwegen om aldus te bewerkstellingen dat het financieringsvoorbehoud in de koopovereenkomst niet zou hoeven te worden ingeroepen en de koop met de daaruit voor [eiser 1] voortvloeiende hoofdelijke aansprakelijkheid voor het onbetaald blijvende deel van de koopsom doorgang zou vinden (rov. 3.4.7).

Het hof zal [eisers] toelaten tot het bewijs van feiten en omstandigheden waaruit kan worden geconcludeerd tot de juistheid van de te bewijzen aangeboden stelling “dat [verweerster] bewust (haar eigen belang bij verkoop dienend) [D] heeft aangedragen als een, mede gelet op de door de bank voor de financiering gestelde eisen, geschikte huurder, terwijl zij wist dat [D] geen deugdelijke huurder was.” (rov. 3.4.8).

[eisers] zullen de door hen gestelde en door [verweerster] betwiste omstandigheid “dat [verweerster] er in de periode tussen 20 juli 2011 en 2 december 2011 geen duidelijkheid over heeft verstrekt dat zij niet meer optrad als makelaar van [A] en het heeft doen voorkomen dat zij als verkoper/verhuurder van het pand zou optreden omdat [A] het pand alleen wilde verkopen voor een in één keer te betalen prijs van € 2.400.000,=” – aan welke omstandigheid relevantie kan toekomen voor de te bewijzen stelling – bij de bewijsvoering kunnen betrekken (rov. 3.4.9).



1.13. Vervolgens hebben getuigenverhoren plaatsgevonden en hebben partijen (antwoord)akten na enquête genomen.

1.14. Bij beschikking van 20 maart 2018 heeft de rechtbank Zeeland-West-Brabant de opheffing van het faillissement van [eiser 1] bevolen wegens gebrek aan baten.<sup>28</sup>

1.15.1. Bij eindarrest van 25 september 2018<sup>29</sup> heeft het hof het bestreden vonnis voor zover in conventie gewezen vernietigd en, in zoverre opnieuw rechtdoende, [eisers] hoofdelijk veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 564.703 te vermeerderen met wettelijke rente. Het in reconventie gewezen vonnis is door het hof bekrachtigd. Het hof heeft daartoe, samengevat, als volgt overwogen.

1.15.2. [eisers] zijn geslaagd in het bewijs van hun stelling dat [verweerster], hoewel zij sinds de ondertekening van de intentieovereenkomst op 28 januari 2011 niet langer makelaar van [A] was, zich vanaf juli 2011 bij de onderhandelingen met [E]/[eisers] is blijven presenteren als makelaar voor [A] en dat zij het heeft doen voorkomen dat zij enkel omdat [A] geen financieringsconstructie wilde accepteren bereid was om zelf het pand te kopen en dit vervolgens zelf met een dergelijke constructie aan [E] te verkopen (rov. 6.2.1).

Het valt [verweerster] als onzorgvuldig en onrechtmatig handelen te verwijten dat zij (i) zich jegens [eisers] en [E] is blijven voordoen als makelaar van [A], terwijl zij dat al vanaf 28 januari 2011 niet meer was, en (ii) heeft verhuld dat sinds die datum haar belang bij verkoop van het pand niet meer was beperkt tot een belang als makelaar maar tot een direct verkopersbelang was geworden (rov. 6.2.2).

[eisers] zijn geslaagd in het hun opgedragen bewijs. [verweerster] heeft [D] aangedragen als een geschikte huurder terwijl zij juist twijfel had over zowel de kredietwaardigheid van die huurder als over de persoon van de heer [betrokkene 4] die voor [D] optrad (rov. 6.2.3-6.4.1).

[verweerster] heeft bewust een onjuiste voorstelling van zaken gegeven – ten aanzien van zowel de geschiktheid van de huurder als haar eigen belang bij een doorgaan van de koop – waarvan aanneemelijk is dat deze in belangrijke mate heeft bijge-

dragen tot de acceptatie door [E] van [D] als huurder en de bereidheid van [eisers] om zich hoofdelijk te verbinden voor de restant koopsom. Gezien die omstandigheden is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar indien [verweerster] de nadelige gevolgen van de gang van zaken geheel op [eisers] zou kunnen verhalen op grond van die hoofdelijke verbondenheid. Gezien het onrechtmatig te achten aandeel van [verweerster] in de gang van zaken, is de aanspraak van [verweerster] op grond van de hoofdelijke verbondenheid van [eisers] onaanvaardbaar voor zover deze meer dan de helft van de vordering behelst (rov. 6.4.2-6.4.3).

Grief 6 slaagt in zoverre. Het vonnis in conventie zal worden vernietigd voor zover de volledige vordering is toegewezen. Die zal slechts voor de helft worden toegewezen (rov. 6.5.1).

Het vonnis in reconventie zal worden bekrachtigd nu ook het hof het beroep van [eisers] op de vernietigbaarheid van de koopovereenkomst en hun hoofdelijke aansprakelijkstelling op grond van bedrog of dwaling heeft verworpen (rov. 3.4.3 tussenarrest) en de vordering van [eisers] op die grondslag berust (rov. 6.5.2).

Het hof komt terug van rov. 3.4.2 in het tussenarrest dat bij het slagen van een of meer grieven op grond van de devolutieve werking alsnog het karakter van de akte van hoofdelijkheid van 2 december 2011 zal dienen te worden beoordeeld, omdat deze overweging niet juist is. De rechtbank is uitgegaan van een hoofdelijke verbondenheid, zodat het aan [eisers] was om dat oordeel in het door hen ingestelde appel gemotiveerd te bestrijden, hetgeen zij onvoldoende hebben gedaan (rov. 6.5.5).

1.16. [eiser 1]<sup>30</sup> en [eiser 2] hebben op 27 december 2018 – en dus tijdig – cassatieberoep ingesteld tegen het tussenarrest van 8 augustus 2017 en het eindarrest van 25 september 2018. [verweerster] is niet verschenen; tegen haar is verstek verleend.

## 2. Bespreking van het cassatiemiddel

2.1. Het cassatiemiddel bevat klachten tegen het tussenarrest (onder A, procesinleiding p. 6, on-

28 Prod. 1 bij procesinleiding in cassatie.

29 Hof 's-Hertogenbosch 25 september 2018, zaaknummer: 200.181.490/01.

30 De opheffing van zijn faillissement doet de bevoegdheid van [eiser 1] tot het instellen van cassatie herleven, zie HR 13 oktober 1995, ECLI:NL:HR:1995:AG7057, NJ 1996/108, rov. 3.3.

derdelen 2.1-2.3) en tegen het eindarrest (onder B, p.i. p. 26, onderdelen 2.4-2.8).

*A – klachten over de afwijzing van de vernietiging wegens bedrog en dwaling*

2.2. De onderdelen 2.1 t/m 2.3 zijn onder meer gericht tegen de rechtsoverwegingen 3.3.1, 3.3.2 en 3.4.1-3.4.3 van het tussenarrest, waarin het hof als volgt heeft overwogen:

“3.3.1. Grief 1 is gericht tegen de opsomming van de feiten in r.o. 3.3 van het vonnis waarvan beroep. Deze grief kan als zodanig niet tot vernietiging van het bestreden vonnis leiden nu het aan de rechtbank is om te bepalen welke feiten zij wel of niet onder de opsomming van feiten wil vermelden. Voor zover de grief mede het verwijt behelst dat de rechtbank een of meer andere feiten ten onrechte niet bij haar beslissing heeft betrokken, zal het hof daarop in het kader van de andere grieven ingaan. Het hof heeft overigens hiervoor een meer uitgebreide opsomming van de feiten gegeven waardoor (deels) aan het in grief I geuite bezwaar tegemoet is gekomen.

3.3.2. De grieven 2 tot en met 4 kunnen geen doel treffen. Ook al zou [verweerster] in de periode van juli 2011 tot het aangaan van de koopovereenkomst op 2 december 2011 onvoldoende duidelijk zijn geweest over haar rol en niet voldoende duidelijk hebben aangegeven dat zij niet langer als makelaar van [A] onderhandelde maar voor zichzelf, laat dat onverlet dat zij de overeenkomst tot verkoop in eigen naam is aangegaan en dat zij ook in de door [eisers] (incompleteet) overgelegde conceptovereenkomst met de andere gegadigde als verkoper is vermeld. De rechtbank overwoog terecht dat [verweerster] niet gehouden was de prijs waarvoor zij het pand had verworven aan [eisers] mee te delen.

Indien [verweerster] het na het sluiten van de intentieverklaring tussen [A] en haar van 28 januari 2011 in strijd met de werkelijkheid jegens [eisers] zou hebben doen voorkomen dat zij nog voor [A] onderhandelde en dat die een prijs van € 2.400.000,= voor het pand verlangde, is dat wellicht onbehoorlijk en een omstandigheid die een rol kan spelen bij de beoordeling van andere door [eiser 1] gewraakte handelingen van [verweerster] (waarover hierna meer). Doch dat laat onverlet dat [eisers] over die prijs met [verweerster] hebben onderhandeld en met [verweerster] als verkoper overeenstemming hebben bereikt over de uiteindelijke verkoopprijs.

3.4.1. Het hof acht door grief 6, in samenhang met de overige grieven, in volle omvang opnieuw de vraag voorgelegd of [eisers] zich voor wat betreft hun hoofdelijke aansprakelijkheid voor de verplichting ter zake de restantkoopprijs van € 1.200.000,= al dan niet terecht beroepen op de vernietigbaarheid van die verplichting op grond van bedrog of dwaling dan wel [verweerster] kunnen tegenwerpen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht dat zij van [eisers] nakoming vragen van de verplichtingen uit de overeenkomst tot hoofdelijke aansprakelijkheid.

3.4.2. [verweerster] betwist ook in hoger beroep dat de akte van 2 december 2011 waarbij [eisers] zich hoofdelijk aansprakelijk hebben gesteld voor de betaling van de restantkoopprijs met rente als een borgstelling dient te worden gekwalificeerd. Indien een van de door [eisers] aangevoerde grieven doel mocht treffen, zal het hof, gezien de devolutive werking van het appel, het karakter van de akte van hoofdelijkheid van 2 december 2011 alsnog opnieuw dienen te beoordelen. Het hof overweegt reeds thans dat naar zijn oordeel dat karakter in zoverre niet relevant is dat [eisers] zelf partij zijn bij de akte van hoofdelijkheid en derhalve zelfstandig de vernietiging van die akte op grond van bedrog of dwaling kunnen inroepen, zoals zij in hun eis in reconventie hebben gedaan. [eisers] zijn voor dat beroep niet afhankelijk van een beroep op de vernietigbaarheid van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan de verplichting waarvoor zij zich naast de hoofdschuldenaar ([E]) hoofdelijk hebben verbonden. Bovendien deelt het hof, mede gelet op hetgeen in r.o. 3.3.2 al is overwogen, het oordeel van de rechtbank dat het beroep op de vernietigbaarheid van de koopovereenkomst van het pand op grond van bedrog of dwaling faalt. Voor zover [eisers] aan [verweerster] het doen van onjuiste mededelingen en/of het verzwijgen van feiten verwijten, betreffen dit geen mededelingen die de kern van de door [E] gesloten koopovereenkomst van het pand betreffen. [eisers] hebben voor [E] het pand gekocht – met een voorbehoud van financiering – voor een prijs die zij daarvoor zelf hebben geboden en op voorwaarden waarover geen misverstand bestond en waarmee zij namens [E] hebben ingestemd.

3.4.3. Om dezelfde redenen als hiervoor genoemd verwerpt het hof het beroep van [eisers] op de vernietigbaarheid van de akte inzake hoofdelijke

aansprakelijkheid. [eisers] zijn zelf de koopovereenkomst – onder voorbehoud van financiering – namens [E] aangegaan, zij kenden de verplichtingen van [E] ter zake de schuld uit lening voor het niet direct te betalen gedeelte van de koopsom en wisten voor welke verplichtingen zij zich hoofdelijk aansprakelijk stelden. Grief 6 faalt in zoverre.”

2.3. In *onderdeel 2.1* (p.i. p. 6) wordt tegen deze rechtsoverwegingen eerst een als zodanig aangeduide “hoofdklacht” (p. 8, voetnoot 5) geformuleerd, volgens welke de aangehaalde overwegingen rechtens onjuist, onbegrijpelijk althans onvoldoende gemotiveerd zijn op de volgende gronden (p. 8-9):

(i) Het hof heeft het beroep op vernietiging van de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid wegens bedrog dan wel dwaling afgewezen op rechtens onjuiste gronden en met een ontoereikende motivering. Het hof heeft dit beroep – zonder nadere bewijslevering – afgewezen op de enkele grond dat [eisers] “de risico’s kenden”. Daarmee miskent het hof dat, zoals [eisers] hebben gesteld en te bewijzen hebben aangeboden, de koopovereenkomst en de hoofdelijke verbondenheid zijn aangegaan als gevolg van door [verweerster] opzettelijk verstrekte onjuiste informatie over de goedheid van de huurder en over de eigen hoedanigheid van [verweerster], terwijl [eisers] bij een juiste voorstelling van zaken deze overeenkomsten niet zouden zijn aangegaan (verwezen wordt naar *subklachten 2.1-I t/m 2.1-VIII*).

(ii) Het hof is buiten het debat tussen partijen getreden door ook te oordelen over de vernietigbaarheid van de koopovereenkomst tussen [E] en [verweerster] (verwezen wordt naar *subklacht 2.1-II*).

(iii) Het hof heeft het bewijsaanbod voor wat betreft het beroep op bedrog en/of dwaling ten onrechte afgewezen dan wel onbesproken gelaten.

(iv) Het hof heeft miskend dat [eisers] in grief 1 tevens de grondslagen voor verwerping van de vordering in conventie en toewijzing van de vordering in reconventie hebben onderbouwd en dat de onderbouwing van grief 6 (waarmee wordt opgekomen tegen rov. 3.26 van het vonnis, tov. A-G) zich dan ook in aanzienlijke mate in grief 1 bevindt (verwezen wordt naar *subklacht 2.1-A*).

De procesinleiding voorziet vervolgens in een *toelichting*, waarin de hoofdklacht sub (i) t/m (iv) in willekeurige volgorde wordt uitgewerkt, onder verwijzing naar de relevante passages in de me-

morie van grieven (zie subonderdelen 2.1.1 t/m 2.1.12 (p. 9-19)).

Ten slotte worden (op de hoofdklacht gebaseerde) nadere “*subklachten*” geformuleerd (*onderdelen 2.1-A* (p. 17) en *2.1-0 t/m 2.1-VIII* (p. 19-24)).

2.4. *Onderdeel 2.2* (p.i. p. 24) keert zich tegen de verwerping van de grieven 2 t/m 4 in rov. 3.3.2 van het bestreden arrest. De subklachten strekken tot betoog dat het hof heeft miskend dat de grieven 2 t/m 4 (evenals de grieven 5 en 6) het beroep op bedrog en dwaling onderbouwen (*onderdeel 2.2-I*) en dat het hof in dat kader de in rov. 3.3.2 genoemde omstandigheden ten onrechte niet van belang heeft geacht (*onderdeel 2.2-II*).

2.5. *Onderdeel 2.3* (p.i. p. 25) bevat een tegen rov. 3.4.4 en 3.4.7 van het tussenarrest gericht voortbouwklacht.

2.6. De onderdelen 2.1 t/m 2.3 lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

2.7. Daarmee bestrijdt het middel vanuit verschillende invalshoeken de verwerping door het hof van het beroep van [eisers] op de vernietigbaarheid van de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid wegens bedrog of dwaling (rov. 3.4.3).

2.8. Bij de beoordeling van de klachten is het volgende van belang.

#### *Juridisch kader*

2.9. Dwaling en bedrog zijn wilsgebreken die de rechtshandeling vernietigbaar maken wegens wilsvorming onder invloed van een informatiegebrek.

2.10. Op grond van art. 6:228 lid 1 BW is een overeenkomst die tot stand gekomen is onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, vernietigbaar in een drietal gevallen: (a) een inlichting van de wederpartij, (b) schending van een mededelingsplicht en (c) wederzijdse dwaling.

2.11. Van bedrog is sprake wanneer iemand een ander tot het verrichten van een bepaalde rechtshandeling beweegt door (i) enige opzettelijk daartoe gedane onjuiste mededeling, (ii) het opzettelijk daartoe verzwijgen van enig feit dat de verzwijger verplicht was mede te delen, of (iii) een andere kunstgreep (art. 3:44 lid 3 BW). Voorbeelden van een “andere kunstgreep” zijn het aannemen van een valse hoedanigheid of het manipuleren met stukken.<sup>31</sup>

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

2.12. Dwaling en bedrog hangen nauw met elkaar samen en onder omstandigheden kan sprake zijn van zowel dwaling als bedrog. Onder bedrog wordt immers verstaan de misleidende handelwijze van een der partijen, waarmee wordt beoogd de wederpartij “in dwaling te brengen” en daardoor tot het aangaan van de overeenkomst te bewegen.<sup>32</sup> Voor beide wilsgebreken geldt dat ten tijde van het aangaan van de overeenkomst sprake is van het *ontbreken van een juiste voorstelling van zaken*.

2.13. Voor een geslaagd beroep op dwaling of bedrog is vereist dat tussen de dwaling of het bedrog enerzijds en het tot stand komen van de overeenkomst anderzijds *causaal verband* bestaat. Dit brengt mee dat de partij die zich op het wilsgebrek beroept, moet stellen en zonodig aannemelijk maken dat zij de overeenkomst bij een juiste voorstelling van zaken niet, althans niet onder dezelfde voorwaarden zou hebben gesloten (*condicio sine qua non*).<sup>33</sup>

2.14. Voor een beroep op dwaling geldt als vereiste dat dit causale verband – het belang dat de dwalende aan het litigieuze punt hechtte – *kenbaar* was voor de wederpartij (zie art. 6:228 lid 1 onder a (slot) en c (slot); in het onder b genoemde geval ligt naar aard reeds een kenbaarheidselement besloten). Bedrog kan zich echter ook zonder deze kenbaarheid voordoen.<sup>34</sup>

2.15. In de dwalingsregeling van art. 6:228 lid 1 BW – de drie genoemde gevallen a-c met bijbehorende kenbaarheidscorrectie – keert in feite in andere gedaante het vereiste terug dat onder oud recht werd aangeduid als het vereiste dat de dwaling de “zelfstandigheid der zaak” moest betreffen: de dwaling betreft eigenschappen of omstandigheden die voor de dwalende partij *essentieel* waren voor het (op deze wijze) aangaan van de overeenkomst en de wederpartij *wist of behoorde te weten* dat deze voor de dwalende essentieel waren.<sup>35</sup>

2.16. Art. 6:228 BW betreft zowel dwaling in de eigenschappen van het voorwerp van de overeenkomst (de rechten en verplichtingen) als in de persoon van de wederpartij.<sup>36</sup> Zo kan bij het aangaan van een koopovereenkomst de dwaling niet alleen betrekking hebben op de aard, stoffelijke eigenschappen, capaciteit, omvang, inhoud, hoeveelheid, herkomst, ouderdom, echtheid of waarde van het verkochte, maar ook op nauw met het verkochte verbonden mogelijkheden, bevoegdheden en rechten (de opbrengst van een bedrijf, vergunning, erfdiensbaarheid). Een persoonsdwaling kan zowel op de identiteit van de wederpartij betrekking hebben als op haar eigenschappen (rechtsvorm, kredietwaardigheid, expertise).<sup>37</sup> Niet uitgesloten is dat dwaling omtrent buiten de overeenkomst/contractsinhoud gelegen omstandigheden tevens dwaling op een voor de dwalende essentieel onderdeel van de contractuele rechten en verplichtingen ten gevolge heeft.<sup>38</sup>

2.17. Een beroep op dwaling is niet mogelijk indien de dwaling een uitsluitend toekomstige omstandigheid betreft (art. 6:228 lid 2 BW). Als de toekomstverwachting is gebaseerd op vermeende eigenschappen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst, is een beroep op dwaling wél mogelijk.<sup>39</sup>

Ten slotte kan de vernietiging niet worden gegrond op een dwaling die in verband met de aard van de overeenkomst, de in het verkeer geldende opvattingen of de omstandigheden van het geval voor rekening van de dwalende behoort te blijven (art. 6:228 lid 2 BW).

2.18. Anders dan bij dwaling zal in geval van bedrog steeds een onrechtmatige gedraging aanwijsbaar zijn. De benadeelde kan derhalve – naast of in plaats van – de vernietiging van de rechtshandeling schadevergoeding vorderen van degene die de opzettelijke misleiding heeft gepleegd.<sup>40</sup>

32 Zie Asser/Sieburgh 6-III 2018/250 en 251. Overigens behoeft de door bedrog veroorzaakte dwaling niet te voldoen aan de in art. 6:228 BW gestelde vereisten.

33 HR 17 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2250, NJ 1997/222; HR 4 september 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH7854, NJ 2009/398.

34 Hijma, GS Vermogensrecht, art. 3:44 lid 3, aant. 3.9.8.2.

35 Drion/Hijma en Olthof, Compendium van het Nederlands vermogensrecht, 1991, nr. 250. Zie ook Asser/

Sieburgh 6-III 2018/221 en 226-227; Van Dam, Rechtshandeling en Overeenkomst (SBR 3) 2019/170-171.

36 MvA II, Parl. Gesch. BW Boek 6, p. 908.

37 Asser/Hijma 7-I 2019/334-335. Zie ook de voorbeelden bij Asser/Sieburgh 6-III 2018/222 en 223.

38 Asser/Sieburgh 6-III 2018/225.

39 Asser/Sieburgh 6-III 2018/239.

40 Hijma, GS Vermogensrecht, art. 44 lid 3, aant. 3.9.6 jo. art. 3:44 lid 1, aant. 1.3.1 en 1.3.4; Asser/Sieburgh 6-III 2018/256.

2.19. Tegen deze achtergrond ga ik over tot de bespreking van de klachten tegen de verwerping door het hof van het beroep op bedrog of dwaling.

#### *Bespreking van de klachten*

2.20. Blijkens rov. 3.4.3 in verband met rov. 3.4.2 (“Om dezelfde redenen...”) verwerpt het hof het beroep op de vernietigbaarheid van de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid wegens bedrog of dwaling op de grond dat de verweten onjuiste mededelingen of verzwegen feiten niet de “kern” van de overeenkomst in kwestie betreffen. Daarbij verstaat het hof onder “kern” van de overeenkomst kennelijk de essentialia van die overeenkomst in *objectieve* zin.<sup>41</sup> Het hof wijst immers op overeenstemming over c.q. bekendheid van [eisers] met het object (“pand”), de prijs en de voorwaarden van de koopovereenkomst (rov. 3.4.2) respectievelijk de verplichtingen waarvoor zij zich bij akte hoofdelijk aansprakelijk stelden (rov. 3.4.3).

2.21. Het middel klaagt mijns inziens terecht dat dit oordeel geen stand kan houden.

2.22. Uit hetgeen hiervoor werd opgemerkt, volgt dat de maatstaf voor een geslaagd beroep op bedrog of dwaling niet is of de onjuiste mededeling of verzwijging de “kern” van de overeenkomst in de door het hof gebruikte (objectieve) zin betreft. Voor een beroep op bedrog geldt immers als criterium of de bedrogen partij door de kunstgreep tot het verrichten van de rechtshandeling is bewogen. Voor een beroep op dwaling is immers vereist (i) dat de omstandigheid waaromtrent wordt gedwaald voor de dwalende (subjectief) van essentieel belang is in die zin dat zij voor hem van doorslaggevend belang is voor het (op deze wijze) sluiten van de overeenkomst, en (ii) dat dit kenbaar was voor de wederpartij. De dwaling (al dan niet veroorzaakt door het bedrog) kán dus betrekking hebben op de “kern” van de overeenkomst, maar is daartoe niet noodzakelijkerwijs beperkt. Het hof lijkt dit te hebben miskend.

2.23. [eisers] hebben, zoals door het hof is vastgesteld (rov. 3.2.2) hun beroep op bedrog althans dwaling gebaseerd op hun door [verweerster] te-

weegebrachte onjuiste voorstelling van zaken omtrent (i) de gegoedheid van de door [verweerster] aangedragen huurder en (ii) de hoedanigheid c.q. het belang van [verweerster]. Mogelijk heeft het hof met zijn oordeel dat deze aspecten niet de “kern” van de overeenkomst betreffen, bedoeld tot uitdrukking te brengen dat het daarbij gaat om omstandigheden die buiten de overeenkomst zijn gelegen (niet de contractuele rechten of verplichtingen betreffen) en als zodanig niet aan een beroep op bedrog of dwaling ten grondslag kunnen worden gelegd (vgl. hiervoor onder 2.16).

Mijns inziens zou dat in ieder geval niet moeten opgaan voor grondslag (ii). [verweerster] is contractspartij bij (de koop en) de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid; onjuiste informatie omtrent haar hoedanigheid c.q. belang bij de transactie(s) zou een beroep op bedrog of persoonsdwaling kunnen rechtvaardigen.

Naar mijn mening behoort echter ook een omstandigheid (i) gebaseerd beroep op bedrog of dwaling niet tot de onmogelijkheden. Weliswaar ziet de gegoedheid van de aangedragen (potentiële) huurder niet op de persoon van een contractspartij en evenmin rechtstreeks op de rechten en verplichtingen uit het contract, maar niet uitgesloten is dat een dwaling daaromtrent tevens een dwaling omtrent de contractsinhoud ten gevolge zal kunnen hebben.<sup>42</sup> Te denken valt aan het aan de hoofdelijke aansprakelijkheid verbonden financiële risico.

2.24. Zoals in het middel uitvoerig is uiteengezet, hebben [eisers] in hun memorie van grieven op verschillende plaatsen stellingen ingenomen van de strekking dat zij de hoofdelijke aansprakelijkheid zijn aangegaan onder invloed van een door [verweerster] tweegebrachte onjuiste voorstelling van zaken omtrent (i) de gegoedheid van de aangedragen huurder [D] en (ii) de hoedanigheid en het betrokken belang van [verweerster].

Zo hebben zij onder meer het volgende naar voren gebracht:

– [verweerster] was ervan op de hoogte dat [eisers] namens [E] het pand slechts wilden en konden kopen (gelet op de financieringsvoorwaarden van de bank) indien het pand zou beschikken over een deugdelijke huurder die bereid

41 D.w.z. in de objectieve zin die daaraan bijvoorbeeld pleegt te worden gegeven bij de vraag of een (romp) overeenkomst tot stand is gekomen op grond van wils-overeenstemming omtrent essentialia als object en prijs.

42 Vgl. Asser/Sieburgh 6-III 2018/225.

zou zijn om jaarlijks een behoorlijke huursom te betalen (MvG nr 13);

– [verweerster] heeft [eisers] in contact gebracht met [D] als zijnde een potentiële huurder die voldeed aan deze gestelde eis/voorwaarde van [eisers], terwijl [verweerster] wist dat [D] niet aan de door [eisers] gestelde criteria voldeed (MvG nr. 15);

– [verweerster] kende [D] goed (zij heeft geruime tijd met [D] als potentiële koper/huurder onderhandeld) en heeft doelbewust onjuiste, onvolledige en vervalste informatie over [D] gezonden naar [eisers] en hun tussenpersoon [betrokkene 3], teneinde [eisers] erin te laten slagen de financiering bij ABN AMRO rond te krijgen (MvG nr. 17);

– De onderhandelingen tussen [verweerster] en [eisers] liepen volledig vast omdat [eisers] geen capabele huurder konden vinden voor het pand die de door de bank vereiste huuropbrengst kon opbrengen en het is [verweerster] geweest die uiteindelijk [D] naar voren schoof als de partij die aan de eis kon voldoen (MvG nr. 19);

– [eisers] zouden nooit met [verweerster] hebben gecontracteerd, indien [verweerster] niet uiteindelijk [D] als vermeende capabele huurder naar voren zou hebben geschoven (MvG nr. 20);

– Het verwijt dat [eisers] [verweerster] maken is dat zij volstrekt onjuiste informatie heeft verstrekt over [D] en dat zij over de personen achter [D] heeft gezwegen waar zij had moeten spreken (MvG nr. 21-25);

– Het andere verwijt is dat [verweerster] misbruik heeft gemaakt van haar bijzondere positie als makelaar (MvG nr. 21 voetnoot 6);

– [verweerster] is zich vanaf juli 2011 blijven voordoen als makelaar van [A] en heeft steeds de suggestie gewekt dat zij alleen als verkoper wilde optreden omdat [A] het pand slechts wilde verkopen voor een som ineens van € 2,4 miljoen. Zij heeft [A] en [eisers] tegen elkaar uitgespeeld om zelf een winst van € 1,2 miljoen te maken. In verband met het aflopen van de intentieovereenkomst heeft zij [D] als ideale huurder naar voren geschoven (MvG nr. 26-32);

– [verweerster] heeft in dat kader ook onjuiste en gemanipuleerde informatie over [D] verstrekt, welke [betrokkene 3] vervolgens aan de bank heeft doorgegeven. “[verweerster] heeft onrechtmatig gehandeld en hier is sprake van bedrog c.q. dwaling” (MvG nr. 33);

– [verweerster] had moeten aangeven dat zijzelf – en dus niet [A] – een koopprijs verlangde van € 2.400.000 en dat zij dus een eigen belang had bij de transactie (MvG nr. 53);

– [verweerster] heeft met betrekking tot de goedheid van [D] “(onrechtmatig) gezwegen daar waar zij had moeten spreken en (...) bovendien (onrechtmatig) valse informatie (...) verstrekt. [eisers] handhaaft zijn beroep op artt. 3:44 BW, 6:288 BW en art. 6:162 BW dan ook onverkort.” (MvG nr. 67).

2.25. Deze stellingen komen overeen met het beoog van [eisers] in eerste aanleg, voor de vindplaatsen waarvan ik verwijs naar alinea 1.6 hiervoor.

2.26. Uit het voorgaande volgt dat het hof, door het beroep op bedrog en dwaling af te wijzen op de in rov. 3.4.3 jo. 3.4.2 aangegeven grond dat de “kern” van de overeenkomst niet in het geding was en dat [eisers] wisten voor welke verplichtingen zij zich hoofdelijk aansprakelijk stelden, hetzij heeft blijkgegeven van een onjuiste rechtsopvatting, hetzij, in het licht van de stellingen van [eisers], een onbegrijpelijk althans ontoereikend gemotiveerd oordeel heeft gegeven. De daarop gerichte klachten slagen derhalve (zie m.n. onderdelen 2.1-III t/m 2.1-VI en 2.1-VIII).

#### *B – klachten tegen het eindarrest*

2.27. De onderdelen 2.4 t/m 2.8 zijn gericht tegen rov. 6.4.1 t/m 6.5.4 van het eindarrest van 25 september 2018, waarin het hof als volgt heeft overwogen:

“6.4.1. Op grond van het hiervoor overwogene acht het hof [eisers] geslaagd in het hun opgedragen bewijs. [verweerster] heeft [betrokkene 4]/[D] aangedragen als een geschikte huurder terwijl zij juist twijfel had over zowel de kredietwaardigheid van die huurder als over de persoon van [betrokkene 4] die voor [D] optrad.

Daarmee komt de vraag aan de orde in hoeverre dit grond geeft om het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar te achten dat [verweerster] [eisers] (volledig) op hun hoofdelijke verbondenheid voor de door [E] onbetaald gelaten koopsom aanspreekt. Aan het slot van r.o. 3.4.7 van het tussenarrest van 8 augustus 2017 heeft het hof al aangegeven waarom daarvoor aanleiding kan zijn.

6.4.2. Bij de beantwoording van voormelde vraag neemt het hof in aanmerking dat (a) niet duidelijk is of [betrokkene 4]/[D] met de in het pand aan-

getroffen hennepplantage iets van doen heeft gehad, (b) niet duidelijk is of [D] niet aan haar huurverplichtingen zou hebben kunnen voldoen indien in het pand geen hennepplantage zou zijn aangetroffen en het pand niet om die reden zou zijn gesloten en (c) evenmin kan worden vastgesteld wat [eisers] zouden hebben gedaan als [verweester] geen onjuiste voorstelling van zaken zou hebben gegeven over de door haar aangedragen huurder.

6.4.3. Uit de hiervoor besproken uitlatingen van [betrokkene 1] bij de gemeente en van [betrokkene 2] in haar gesprek met [eiser 1], kan echter worden geconcludeerd dat [betrokkene 1] en [betrokkene 2] zelf wel een verband veronderstellen tussen de door hen voorgestelde huurder en de tijdens diens huur ontstane situatie, als ook dat [verweester] zelf vanwege twijfel aan de financiële goedgeheid van [betrokkene 4]/[D] en vanwege de antecedenten van [betrokkene 4] niet met die kandidaat in zee wilde gaan. Het verzwijgen door [verweester] van haar eigen twijfel en het daarentegen presenteren van de kandidaat als een 'goudgerande kandidaat met maximale zekerheden' had kennelijk ten doel om te voorkomen dat [eisers] (namens [E]) niet met de beschikbare kandidaat in zee zouden willen gaan en bij gebreke van een geschikte huurder een beroep op het financieringsvoorbewoud zouden doen. Het hof acht het aannemelijk dat de bewust onjuiste voorstelling van zaken door [verweester] – zowel ten aanzien van de geschiktheid van de huurder als ten aanzien van haar eigen belang bij een doorgaan van de koop en het daardoor bij [eiser 1] gewekte vertrouwen in [verweester] – in belangrijke mate heeft bijgedragen tot de acceptatie door [E] van [D] als huurder en de bereidheid van [eisers] om zich hoofdelijk te verbinden voor het nog te betalen deel van de koopsom voor het pand. Naar het oordeel van het hof moet het, gezien voormelde feiten en omstandigheden, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar worden geacht indien [verweester] de nadelige gevolgen van de gang van zaken geheel op [eisers] zou kunnen verhalen op grond van die hoofdelijke verbondenheid. Gezien het onrechtmatig te achten aandeel van [verweester] in de gang van zaken, acht het hof de aanspraak van [verweester] op grond van de hoofdelijke verbondenheid van [eisers] onaanvaardbaar voor zover deze meer dan de helft van de vordering jegens [eisers] behelst.

6.5.1. Het voorgaande betekent dat grief 6 in zoverre slaagt. Het hof zal het vonnis waarvan beroep vernietigen voor zover bij dat vonnis in conventie aan [verweester] de volledige vordering is toegewezen. Die vordering zal alsnog slechts voor de helft worden toegewezen. Aangezien de partijen daarmee over en weer op enig punt in het ongelijk zijn gesteld, zullen de proceskosten van het geding in eerste aanleg in conventie tussen partijen worden gecompenseerd in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt. Hoewel de rechtbank bij het vonnis in het incident de beslissing over de proceskosten aanhield, heeft zij bij het eindvonnis daarover niet afzonderlijk beslist. Nu [verweester] daartegen niet heeft gegriefd, zal het hof over die kosten evenmin afzonderlijk beslissen en deze in de compensatie van de proceskosten in conventie begrijpen.

6.5.2. Het vonnis in reconventie zal worden bekrachtigd nu ook het hof het beroep van [eisers] op de vernietigbaarheid van de koopovereenkomst en hun hoofdelijke aansprakelijkstelling op grond van bedrog of dwaling heeft verworpen (r.o. 3.4.3 tussenarrest 8 augustus 2017) en de vordering van [eisers] op die grondslag berust.

6.5.3. De vordering van [eisers] tot terugbetaling van hetgeen zij uit hoofde van de proceskostenveroordeling aan [verweester] hebben betaald, zal worden toegewezen ten aanzien van de proceskosten van de eerste aanleg. Nu [eisers] in de dagvaarding in hoger beroep in het midden laten in hoeverre die kosten aan [verweester] zijn voldaan, zal het hof die vordering toewijzen als in het dictum vermeld. De wettelijke rente over die kosten is toewijsbaar vanaf de datum waarop die kosten aan [verweester] zijn voldaan.

6.5.4. In hoger beroep zijn de partijen over en weer op enig punt in het ongelijk gesteld zodat het hof de kosten daarvan eveneens tussen partijen zal compenseren in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt."

2.28. Volgens *onderdeel 2.4* (p.i. p. 26) en *subonderdeel 2.4-I* (p. 28) vitieert het slagen van een van de vorige klachten ook de aangehaalde rechtsoverwegingen, met name de veroordeling tot betaling van de helft van het openstaande bedrag (rov. 6.5.1 en dictum).

Gelet op het slagen van enkele van de onder A genoemde klachten (zie hiervoor onder 2.26) ligt deze kwestie voor aan de verwijzingsrechter.

2.29. *Subonderdeel 2.4-II* (p. 28) keert zich tegen de overweging dat het vonnis in reconventie

– waarbij de vorderingen in reconventie alle zijn afgewezen – zal worden bekrachtigd omdat het hof het beroep op vernietigbaarheid van de overeenkomsten op grond van bedrog of dwaling heeft verworpen (tussenarrest rov. 3.4.3) “en de vordering van [eisers] op die grondslag berust.” (rov. 6.5.2).

Geklaagd wordt dat het hof aldus heeft miskend dat de grondslag “onrechtmatige daad” een zelfstandige grondslag is *naast* die van bedrog en dwaling. Het oordeel is bovendien onbegrijpelijk omdat het hof in het tussenarrest (rov. 3.4.4) aanneemt dat een eventuele onrechtmatige daad grondslag kan zijn voor de in reconventie op die grond gevorderde schadevergoeding. Voorts blijkt duidelijk uit het petitum en de memorie van grieven<sup>43</sup> alsook de stellingen in eerste aanleg<sup>44</sup> dat [eisers] voor twee separate ankers zijn gaan liggen: enerzijds bedrog en dwaling en anderzijds onrechtmatig handelen, aldus het subonderdeel.

2.30. Deze klacht slaagt. In reconventie hebben [eisers] gevorderd: A) vernietiging op grond van bedrog althans dwaling, en B) een verklaring voor recht dat [verweerster] onrechtmatig heeft gehandeld, waarbij de schade nader dient te worden opgemaakt bij staat (zie hiervoor onder 1.5).

Weliswaar hebben [eisers] in eerste aanleg gesteld (zoals ook de rechtbank in haar rov. 3.5 heeft vastgesteld) dat *indien het beroep op bedrog wordt toegewezen*, sprake is van een onrechtmatige daad (zie CvA/Eis rec. nr. 113-114), maar daar staat tegenover dat [eiser 1] in hun CvD/CvR rec. (nr. 11) uitgaan van onrechtmatig handelen *naast* bedrog of dwaling, terwijl ook uit de aangegeven vindplaatsen in appel niet de stelling lijkt te kunnen worden afgeleid dat van onrechtmatig handelen uitsluitend sprake is indien het beroep op bedrog wordt toegewezen.

Mede in het licht van de overweging van het hof (tussenarrest, rov. 3.4.4) dat in een mogelijk onrechtmatig handelen van [verweerster] “een grondslag gelegen kan zijn voor (...) de in reconventie op die grond gevorderde schadevergoeding” is de door het hof in rov. 6.5.2 van het eindarrest gegeven uitleg van de stellingen van [eisers] zonder nadere toelichting niet begrijpelijk.

2.31. Een andere en wellicht veel eenvoudiger verklaring zou nog kunnen zijn dat het hof, de recon-

ventionele vordering onder B over het hoofd ziende, in rov. 6.5.2 met “de vordering van [eisers]” (uitsluitend) het oog heeft op de vordering tot vernietiging (onder A). In dat geval zou het hof verzuimd hebben te beslissen op een deel van het gevorderde.

2.32. *Onderdeel 2.5* (p.i. p. 31) klaagt dat het rechtens onjuist, althans onbegrijpelijk, is dat het hof enerzijds oordeelt dat [eisers] zijn geslaagd in het opgedragen bewijs, waardoor vast staat dat [verweerster] [eisers] tot de hoofdelijke aansprakelijkheid heeft bewogen met opzettelijk onjuiste informatie over de gegoedheid van de huurder en over de eigen rol bij de transactie, en anderzijds [eisers] toch nog hoofdelijk aansprakelijk houdt voor de helft van de restantkoop prijs. Volgens [eisers] getuigt het hetzij van een onjuiste rechtsopvatting omtrent de “noodventiel”functie van de derogerende werking van redelijkheid en billijkheid, hetzij is het volstrekt onbegrijpelijk, althans onvoldoende gemotiveerd dat [eisers] een bedrag van € 564.703 in hoofdsom moeten betalen.

2.33. Het oordeel van het hof is dat het in de omstandigheden van het geval, waaronder enerzijds het onrechtmatig handelen van [verweerster] en anderzijds de in rov. 6.4.2 genoemde onzekerheden, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat [eisers] het gehele aan [verweerster] verschuldigde bedrag moeten voldoen. De betalingsverplichting wordt door het hof derhalve beperkt tot de helft. Indien de klacht zo moet worden begrepen dat zij ervan uitgaat dat de derogerende werking altijd zou moeten leiden tot afwijzing van de gehele vordering, berust zij op een onjuiste rechtsopvatting. Het feitelijk oordeel van het hof is – ook in het licht van de in het middel aangegeven stellingen – niet onbegrijpelijk noch ontoereikend gemotiveerd. Het onderdeel faalt.

2.34. *Onderdeel 2.6* (p.i. p. 33) bevat een voortbouwende klacht tegen rov. 6.5.1 t/m 6.5.5. Gelet op het slagen van subonderdeel 2.4-II slaagt ook dit onderdeel, voor zover gericht tegen rov. 6.5.2.

2.35. *Onderdeel 2.7* (p.i. p. 33) faalt, nu het hof in het dictum onmiskenbaar bedoelt dat wettelijke rente verschuldigd is over het toegewezen bedrag van € 564.703.

2.36. *Onderdeel 2.8* (p.i. p. 34) klaagt dat het hof niet is ingegaan op de stelling (MvG nr. 36) dat [eisers] aan [verweerster] al circa € 250.000 aan rente en aflossing hebben betaald, zodat de toewijzing van een bedrag van € 564.703 (als zijnde

43 Verwezen wordt naar MvG nrs. 33-36, 56 en 67.

44 Verwezen wordt naar CvD/CvR rec. nr. 11.



de helft van de gevorderde hoofdsom ad € 1.029.406) onbegrijpelijk althans onvoldoende gemotiveerd is.

Deze klacht faalt. Het is niet onbegrijpelijk dat het hof in deze zijdelingse en niet nader onderbouwde stelling aan het eind van het inleidende relaas in MvG onder B, met de strekking dat de handelwijze van [verweerster] moet worden afgestraft omdat zij schade heeft toegebracht maar zelf geen schade heeft geleden, niet heeft opgevat als een duidelijke grief tegen de hoogte van het door de rechtbank in conventie toegewezen bedrag.

### 3. Conclusie

De conclusie strekt tot vernietiging van het tussenaarrest van 8 augustus 2017 en het eindarrest van 25 september 2018 van het gerechtshof 's-Hertogenbosch en tot verwijzing.

### Hoge Raad

(...; red.)

#### 2. Uitgangspunten en feiten

2.1. In cassatie kan worden uitgegaan van de feiten en omstandigheden vermeld in de conclusie van de Advocaat-Generaal onder 1.1. Deze komen, kort samengevat, op het volgende neer.

(i) [verweerster] is een makelaarskantoor.

(ii) In 2008 heeft [A] B.V. (hierna: [A]) aan [verweerster] een exclusieve opdracht gegeven tot bemiddeling voor de verkoop van haar bedrijfspand te [vestigingsplaats] (hierna: het pand). De vraagprijs bedroeg op dat moment € 4 miljoen, de beoogde verkoopprijs € 3 miljoen.

(iii) In januari 2011 hebben [A] en [verweerster] een overeenkomst gesloten waarbij partijen de intentie hebben uitgesproken dat [verweerster] het pand voor een koopsom van € 1,2 miljoen van [A] zou kopen. Voorts zijn partijen toen overeengekomen dat de hiervoor onder (ii) vermelde opdracht tot bemiddeling kwam te vervallen.

(iv) Na een contact in 2009 tussen [verweerster] en [eisers] over de verkoop van het pand, heeft [verweerster] in juli 2011 opnieuw contact opgenomen met [eisers]. De vraagprijs voor het pand bedroeg toen € 2,4 miljoen.

(v) [eisers] en [verweerster] hebben in de periode van juli tot en met oktober 2011 per e-mail overleg gehad over, onder meer, de wijze van financiering van de koopsom en over de noodzaak voor [eisers] om het pand te verhuren.

(vi) Op 30 november 2011 hebben [A] en [verweerster] met betrekking tot het pand een koopovereenkomst ondertekend. De verkoopprijs bedroeg € 1,2 miljoen.

(vii) Op 2 december 2011 hebben [verweerster] en de door [eisers] verworven vennootschap [C] B.V. (thans geheten: [E] B.V.; zowel [C] B.V. als [E] B.V. wordt hierna aangeduid als [E]) een koopovereenkomst gesloten, waarbij [verweerster] het pand aan [E] heeft verkocht voor een bedrag van € 2,4 miljoen. De koopovereenkomst bevat onder meer de volgende bedingen:

“NOTARIËLE AKTE VAN ECONOMISCHE EIGENDOMSOVERDRACHT EN JURIDISCHE EIGENDOMSOVERDRACHT

ARTIKEL 1.

Het verkochte zal in economische eigendom worden overgedragen bij akte te verlijden ten overstaan van notaris (...) op uiterlijk 31 december 2011 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

De juridische eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij akte te verlijden ten overstaan van vorennoemde notaris of zijn plaatsvervanger zodra de volledige verkoopprijs met de verschuldigde rente over het niet direct te betalen gedeelte van de verkoopprijs is betaald.

(...)

BETALING

ARTKEL 3.

1. De betaling van de verkoopprijs (...) vindt plaats als volgt:

– een bedrag ad (...) € 1.200.0000,00 (...) zal worden voldaan bij het ondertekenen van de notariële akte van economische eigendomsoverdracht;

– het restant met de daarover verschuldigde rente, uitgaande van 4,5% op jaar basis, zal worden voldaan als volgt:

- over de maanden januari tot en met maart 2012 wordt uitsluitend rente betaald uiterlijk op het eind van iedere maand;

- daarna wordt voor het eerst op uiterlijk 1 april 2012 en zo vervolgens iedere maand op uiterlijk het eind van iedere maand een bedrag betaald ad € 22.222,00.

(...)

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Deze overeenkomst is aangegaan onder de voorwaarden:

– dat koper uiterlijk op 21 december 2011 van een financieringsinstelling een schriftelijke toezegging heeft ontvangen dat aan hem onder andere

ter financiering van het bedrag ad € 1.200.000,- zoals voormeld in artikel 3 lid 1 een hypothecaire geldlening/krediet wordt verstrekt ten bedrage van € 1.500.000,-;

– dat voor het passeren van de akte van economische eigendomsoverdracht de notariële akte van levering passeert met betrekking tot het verkochte tussen [A] B.V. en verkoper.

(...)"

(viii) Eveneens op 2 december 2011 hebben [verweerster] en [eisers] een "akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid" (hierna: de akte) gesloten betreffende de verplichting van [E] tot betaling van de restantkoopprijs van € 1,2 miljoen met de daarover verschuldigde rente.

(ix) Op 7 december 2011 hebben [eisers] en [D] B.V. (hierna: [D]) op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over verhuur van het pand door [E] aan [D]. [D] was aanvankelijk een gegadigde koper voor het pand, waarmee [verweerster] vanaf medio/eind november 2010 tot en met augustus/september 2011 heeft onderhandeld. [E] en [D] zijn onder meer overeengekomen dat [D] € 360.000,- huur per jaar zal betalen en een bankgarantie van € 90.000,- zal stellen.

(x) De huurovereenkomst is getekend en goedgekeurd door de bank van [E].

(xi) Op 16 januari 2012 is het pand door [A] aan [verweerster] geleverd.

(xii) Op 30 januari 2012 zijn [verweerster] en [E] schriftelijk een aanvulling op de (hiervoor onder (vii) bedoelde) koopovereenkomst overeengekomen, onder meer inhoudende dat de tussen hen bestaande geldleningsovereenkomst voor het bedrag van € 1,2 miljoen met de daarover verschuldigde rente, zonder ingebrekestelling en zonder opzegtermijn direct opeisbaar is indien een betalingstermijn en/of rente niet of niet tijdig wordt voldaan.

(xiii) Op 12 maart 2012 hebben de betaling van een deel van de koopsom, de vestiging van hypotheek en de economische eigendomsoverdracht van het pand door [verweerster] aan [E] plaatsgevonden.

(xiv) [D] heeft het pand per 1 mei 2012 gehuurd. Zij heeft niet aan haar huurbetalingsverplichtingen voldaan.

(xv) [E] heeft de over de geldlening van € 1,2 miljoen verschuldigde rente over de maand oktober 2012 niet voldaan.

(xvi) Bij brief van 15 november 2012 heeft [verweerster] op grond van de hiervoor onder (xii)

bedoelde aanvullende overeenkomst de geldlening van € 1,2 miljoen en de reeds vervallen rente van [E] opgeëist.

(xvii) Bij brief van 15 november 2012 heeft [verweerster] [eisers] op grond van de hiervoor onder (viii) bedoelde akte gesommeerd tot betaling van het gehele door [E] te betalen bedrag. [eisers] hebben niet aan die sommatie voldaan.

2.2.1. [verweerster] vordert in dit geding hoofdelijke veroordeling van [eisers] tot betaling van een bedrag in hoofdsom van € 1.129.406,-. Aan deze vordering heeft [verweerster] ten grondslag gelegd dat [eisers] op grond van de (hiervoor in 2.1 onder (viii) bedoelde) akte gehouden zijn het restant van de door [E] verschuldigde koopsom te voldoen.

2.2.2. [eisers] verweren zich tegen deze vordering, voor zover in cassatie van belang, met een beroep op vernietigbaarheid van de akte op de grond dat deze is tot stand gekomen primair door bedrog (art. 3:44 lid 3 BW) en subsidiair onder invloed van dwaling (art. 6:228 BW). Meer subsidiair verweren zij zich met het betoog dat toewijzing van de vorderingen van [verweerster] naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is (art. 6:248 lid 2 BW).

In reconventie vorderen [eisers] vernietiging van de akte, primair op grond van bedrog en subsidiair op grond van dwaling. Voorts vorderen [eisers] een verklaring voor recht dat [verweerster] jegens hen onrechtmatig heeft gehandeld en schadeplichtig is, waarbij de schade nader dient te worden opgemaakt bij staat.

[eisers] hebben aan hun verweer in conventie en hun vorderingen in reconventie, kort weergegeven, het volgende ten grondslag gelegd: (i) in de wetenschap dat [eisers] en [E] het pand niet zouden willen en kunnen kopen zonder een goede huurder, heeft [verweerster] [D] aangedragen als huurder, terwijl [verweerster] wist dat [D] geen solvabele en betrouwbare partij was, en (ii) [verweerster] heeft het doen voorkomen alsof zij, optredend als makelaar voor [A], slechts als verkoper optrad omdat [A] niet bereid was een deel van de koopsom te financieren, terwijl [verweerster] aan [eisers] niet heeft kenbaar gemaakt dat zij een financieel belang had bij de verkoop van het pand.

2.3. De rechtbank heeft de vordering van [verweerster] toegewezen en de reconventionele vorderingen van [eisers] afgewezen.

2.4.1. In zijn tussenarrest heeft het hof, samengevat weergegeven en voor zover in cassatie van belang, als volgt overwogen.<sup>1</sup>

Ook al zou [verweerster] in de periode van juli 2011 tot 2 december 2011 niet voldoende duidelijk te kennen hebben gegeven dat zij niet langer als makelaar voor [A] optrad, maar voor zichzelf onderhandelde, dan laat dat onverlet dat zij de koopovereenkomst in eigen naam is aangegaan. [verweerster] was niet gehouden haar aankoopsprijs aan [eisers] mee te delen. Indien [verweerster], na het sluiten van de (hiervoor in 2.1 onder (iii) bedoelde) overeenkomst met [A], het in strijd met de werkelijkheid zou hebben doen voorkomen dat zij nog voor [A] onderhandelde en dat [A] een prijs van € 2,4 miljoen verlangde, is dat wellicht onbehoorlijk en een omstandigheid die een rol kan spelen bij de beoordeling van andere door [eisers] gewraakte handelingen van [verweerster]. Dat laat echter onverlet dat [eisers] over die koopprijs met [verweerster] hebben onderhandeld en met [verweerster] als verkoper overeenstemming hebben bereikt over de uiteindelijke koopprijs. (rov. 3.3.2)

Niet relevant is of de (hiervoor in 2.1 onder (viii) bedoelde) akte moet worden aangemerkt als een borgtocht. [eisers] zijn partij bij de akte en kunnen zelfstandig de vernietiging van die akte op grond van bedrog of dwaling inroepen, zoals zij in reconventie hebben gedaan. Zij zijn daarvoor niet afhankelijk van een beroep op vernietigbaarheid van de koopovereenkomst door [E]. Bovendien faalt het beroep op vernietigbaarheid van de koopovereenkomst wegens bedrog of dwaling, mede gelet op hetgeen in rov. 3.3.2 is overwogen. Voor zover [eisers] aan [verweerster] het doen van onjuiste mededelingen en/of het verzwijgen van feiten verwijten, zijn dit geen mededelingen die de kern van de door [E] gesloten koopovereenkomst betreffen. [eisers] hebben voor [E] het pand gekocht – met een financieringsvoorboud – voor een prijs die zij zelf hebben geboden en op voorwaarden waarover geen misverstand bestond en waarmee zij namens [E] hebben ingestemd. (rov. 3.4.2)

Om dezelfde redenen moet het beroep op vernietigbaarheid van de akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid worden verworpen. [eisers] zijn

zelf – onder financieringsvoorboud – namens [E] de koopovereenkomst aangegaan, zij kenden de verplichtingen van [E] ten aanzien van de res-tantkoopsom en wisten voor welke verplichtingen zij zich hoofdelijk aansprakelijk stelden. (rov. 3.4.3)

Het vorenstaande neemt niet weg dat [verweerster] onrechtmatig jegens [eisers] kan hebben gehandeld en dat daarin een grondslag gelegen kan zijn voor het verweer in conventie dat het beroep van [verweerster] op de akte van hoofdelijkheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht, en de in reconventie gevorderde schadevergoeding. De gestelde feiten zullen op die grond verder worden beoordeeld. (rov. 3.4.4)

Het verwijt van [eisers] komt erop neer dat [verweerster] onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld door, in de wetenschap dat [E] voor de financiering van het pand afhankelijk was van een huurder voor het pand, een huurder aan te dragen, van wie zij wist dat het geen betrouwbare huurder betrof en dat zij die wetenschap voor [eisers] verzweg. [eisers] stellen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geacht dat zij als hoofdelijk medeschuldenaar worden aangesproken voor een schuld van [E] die een gevolg is van een aan [verweerster] te verwijten onrechtmatig handelen. (rov. 3.4.5-3.4.6)

Onder omstandigheden kan het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn dat [eisers] onverkort worden aangesproken op grond van hun hoofdelijke aansprakelijkheid. Dat kan het geval zijn indien [verweerster] [D] als huurder heeft aangedragen terwijl zij wist dat deze geen betrouwbare huurder zou zijn en dit jegens [eisers] heeft verzwegen, om aldus te bewerkstelligen dat het financieringsvoorboud in de koopovereenkomst niet zou behoeven te worden ingeroepen en de koop met de daaruit voor [eisers] voortvloeiende hoofdelijke aansprakelijkheid voor het onbetaald blijvende deel van de koopsom doorgang zou vinden. (rov. 3.4.7)

Het hof laat [eisers] toe tot het bewijs dat [verweerster] bewust (haar eigen belang bij verkoop dienend) [D] heeft aangedragen als een, mede gelet op de door de bank voor de financiering gestelde eisen, geschikte huurder, terwijl zij wist dat [D] geen deugdelijke huurder was. (rov. 3.4.8)

[eisers] kunnen bij de bewijsvoering ook betrekken de door hen gestelde en door [verweerster]

1 Gerechtshof 's-Hertogenbosch 8 augustus 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:3553.

betwiste omstandigheid dat [verweerster] er in de periode tussen juli en december 2011 geen duidelijkheid over heeft verstrekt dat zij niet meer optrad als makelaar van [A] en het heeft doen voorkomen dat zij als verkoper/verhuurder van het pand zou optreden omdat [A] het pand alleen wilde verkopen voor een in één keer te betalen prijs van € 2,4 miljoen. (rov. 3.4.9)

2.4.2. In zijn eindarrest heeft het hof het vonnis van de rechtbank, voor zover in conventie gewezen, vernietigd en [eisers] hoofdelijk veroordeeld tot betaling van een bedrag in hoofdsom van € 564.703,-. Het hof heeft dat vonnis, voor zover in reconventie gewezen, bekrachtigd.<sup>2</sup> Daartoe heeft het hof, samengevat weergegeven en voor zover in cassatie van belang, als volgt overwogen. [eisers] zijn geslaagd in het bewijs dat [verweerster], hoewel zij sinds de ondertekening van de (hiervoor in 2.1 onder (iii) bedoelde) overeenkomst niet langer makelaar van [A] was, zich vanaf juli 2011 bij de onderhandelingen met [E], dan wel [eisers], is blijven presenteren als makelaar voor [A] en dat zij het heeft doen voorkomen dat zij enkel omdat [A] geen financieringsconstructie wilde accepteren, bereid was om zelf het pand te kopen en dit vervolgens zelf met een dergelijke constructie aan [E] te verkopen. (rov. 6.2.1)

Het valt [verweerster] als onzorgvuldig en onrechtmatig handelen te verwijten dat zij zich jengens [eisers] en [E] is blijven voordoen als makelaar van [A], hoewel zij dat al vanaf januari 2011 niet meer was, en dat zij heeft verhuld dat haar belang bij verkoop van het pand sindsdien niet meer was beperkt tot een belang als makelaar maar een direct verkopersbelang was geworden. (rov. 6.2.2)

[eisers] zijn geslaagd in het bewijs dat [verweerster] [D] heeft aangedragen als een geschikte (“degelijke en goudgerande”) huurder met maximale zekerheden, terwijl zij wist dat dit beeld wat betreft de financiële gegoedheid van [D] niet juist was en zij twijfel had over zowel de kredietwaardigheid van die huurder als over de persoon die voor [D] optrad. (rov. 6.3.7-6.4.1)

Het verzwijgen door [verweerster] van haar eigen twijfel en het desondanks presenteren van [D] als een “goudgerande kandidaat met maximale ze-

kerheden” had kennelijk ten doel om te voorkomen dat [eisers] (namens [E]) niet met [D] in zee zouden willen gaan en bij gebreke van een geschikte huurder een beroep op het financieringsvoorbehoud zouden doen. De bewust onjuiste voorstelling van zaken die [verweerster] heeft gegeven – ten aanzien van zowel de geschiktheid van [D] als haar eigen belang bij een doorgaan van de koop en het daardoor bij [eisers] gewekte vertrouwen in [verweerster] – heeft in belangrijke mate bijgedragen tot de acceptatie door [E] van [D] als huurder en de bereidheid van [eisers] om zich hoofdelijk te verbinden voor het restant van de koopsom. Gezien het onrechtmatig te achten aandeel van [verweerster] in de gang van zaken, is de aanspraak van [verweerster] op grond van de hoofdelijke verbondenheid van [eisers] naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar voor zover deze meer dan de helft van de vordering behelst. (rov. 6.4.3)

Het vonnis in conventie zal worden vernietigd voor zover de volledige vordering is toegewezen. De vordering van [verweerster] zal slechts voor de helft worden toegewezen. (rov. 6.5.1)

Het vonnis in reconventie zal worden bekrachtigd nu het hof reeds in het tussenarrest het beroep van [eisers] op de vernietigbaarheid van de koopovereenkomst en hun hoofdelijke aansprakelijkstelling op grond van bedrog of dwaling heeft verworpen, en de vordering van [eisers] op die grondslag berust. (rov. 6.5.2)

### 3. Beoordeling van het middel

3.1.1. De onderdelen 2.1-2.3 van het middel keren zich tegen de rov. 3.3.1-3.3.2 en 3.4.1-3.4.3 van het tussenarrest waarin het hof het beroep van [eisers] op de vernietigbaarheid van de akte op grond van bedrog dan wel dwaling heeft verworpen. De onderdelen klagen in de kern dat het hof in rov. 3.4.3 in verbinding met rov. 3.4.2 blijk heeft gegeven van een onjuiste rechtsopvatting door van beslissende betekenis te achten of de onjuiste mededelingen, dan wel de verzwegen feiten, de “kern” van de akte betreffen. Daarbij heeft het hof miskend dat het beroep van [eisers] op bedrog dan wel dwaling, berust op de stelling dat zij de akte zijn aangegaan onder invloed van een door [verweerster] teweeggebrachte, onjuiste voorstelling van zaken over de gegoedheid van [D] als huurder van het pand en over de hoedanigheid en het financiële belang van [verweerster] bij de verkoop van het pand. Het bewijstaanbod van [eisers]

2 Gerechtshof 's-Hertogenbosch 25 september 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3966.

had mede betrekking op het beroep op bedrog en dwaling, zodat het hof de bewijsopdracht mede daarop had moeten betrekken. Voorts is het hof niet kenbaar ingegaan op de feiten en omstandigheden die [eisers] in dat verband hebben aangevoerd in de passages in de processtukken waarnaar de onderdelen verwijzen, aldus de klacht.

3.1.2. De onderdelen klagen terecht dat voor een geslaagd beroep op bedrog of dwaling niet beslissend is – anders dan het hof tot uitgangspunt heeft genomen – of de onjuiste mededelingen dan wel de verzwezen feiten de kern van de overeenkomst betreffen. Beslissend is of de onjuiste voorstelling van zaken waarvan bij bedrog en dwaling sprake is, ertoe heeft geleid dat de partij die zich op het wilsgebrek beroept, een overeenkomst is aangegaan die zij bij een juiste voorstelling van zaken niet, of niet op dezelfde voorwaarden zou zijn aangegaan.<sup>3</sup> Ook onjuiste mededelingen of verzwezen feiten die niet de kern van de overeenkomst betreffen, kunnen ertoe hebben geleid dat een partij die overeenkomst is aangegaan onder invloed van een onjuiste voorstelling van zaken, en kunnen aldus een beroep op bedrog of dwaling rechtvaardigen. Het oordeel van het hof berust dan ook op een onjuiste rechtsopvatting.

3.1.3. In het licht van hetgeen hiervoor in 3.1.2 is overwogen, klagen de onderdelen 2.1-2.3 voorts terecht dat het hof had moeten onderzoeken of [eisers] – zoals zij in feitelijke instanties hebben aangevoerd en te bewijzen hebben aangeboden ter onderbouwing van hun beroep op bedrog, dan wel dwaling – de akte zijn aangegaan onder invloed van een door [verweerster] teweeggebrachte onjuiste voorstelling van zaken over de gegoedheid van [D] als huurder van het pand en over de hoedanigheid en het financiële belang van [verweerster] bij de verkoop van het pand, en of [eisers], bij een juiste voorstelling van zaken, de akte niet of niet op dezelfde voorwaarden zouden zijn aangegaan.

3.1.4. De hiervoor in 3.1.1 weergegeven klachten zijn derhalve gegrond.

3.2.1. Onderdeel 2.4-II klaagt dat de bekrachtiging door het hof van het vonnis in reconventie uitsluitend berust op de verwerping van het beroep van [eisers] op bedrog, dan wel dwaling (rov. 6.5.2 van het eindarrest in verbinding met rov.

3.4.3 van het tussenarrest), en dat het hof heeft miskend dat [eisers] in reconventie ook hebben gevorderd dat voor recht wordt verklaard dat [verweerster] jegens hen onrechtmatig heeft gehandeld en schadeplichtig is, waarbij de schade nader dient te worden opgemaakt bij staat (zie hiervoor in 2.2.2).

3.2.2. Ook deze klacht is gegrond. In de bekrachtiging door het hof van het vonnis in reconventie ligt besloten dat de hiervoor in 3.2.1 weergegeven, door [eisers] in reconventie gevorderde verklaring voor recht is afgewezen. De verwerping van het beroep op vernietigbaarheid van de overeenkomst op grond van bedrog of dwaling kan deze afwijzing echter niet dragen.

3.3.1. Onderdeel 2.5 klaagt in de kern dat onbegrijpelijk is dat het hof (in rov. 6.4.3 van het eindarrest), naar aanleiding van het op art. 6:248 lid 2 BW berustende verweer van [eisers], oordeelt dat [eisers] hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de helft van het restant van de koopprijs, hoewel het hof [eisers] geslaagd acht in het bewijs van hun stelling dat [verweerster] [eisers] tot het aangaan van de akte heeft bewogen met een bewust onjuiste voorstelling van zaken over de gegoedheid van [D] als huurder van het pand en over de hoedanigheid en het financiële belang van [verweerster] bij de verkoop van het pand.

3.3.2. Deze klacht treft eveneens doel. Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom toepassing van art. 6:248 lid 2 BW in het licht van de door het hof vastgestelde feiten en omstandigheden rechtvaardigt dat [eisers] hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de helft van het restant van de koopprijs.

3.4. De overige klachten van het middel behoeven geen behandeling.

#### 4. Beslissing

De Hoge Raad:

– vernietigt de arresten van het gerechtshof 's-Hertogenbosch van 8 augustus 2017 en 25 september 2018;

– verwijst het geding naar het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden ter verdere behandeling en beslissing;

– veroordeelt [verweerster] in de kosten van het geding in cassatie (...; red.).

3 Vgl. HR 4 september 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH7854, rov. 3.4.2, met verwijzingen naar eerdere rechtspraak.

**NOOT**

1. Een moreel flexibele makelaar verkoopt (naar achteraf blijkt: voor eigen rekening) een bedrijfspand. De makelaar/verkoper beweegt op arglistige wijze de aandeelhouders van de koper ertoe zich borg te stellen voor een verkoperslening. De misleiding komt uit, waarna de borgen weigeren te betalen. Het hof ziet geen vernietigbaarheid wegens bedrog of dwaling. Wel matigt het hof de aansprakelijkheid van de borgen tot 50%. De Hoge Raad corrigeert het hof in beide opzichten.

2. Eerst een korte samenvatting van de feiten (tussenarrest Hof Den Bosch 8 augustus 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:3553, r.o. 3.1.1; eindarrest 25 september 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3966, r.o. 6.2.1-6.4.1).

Een makelaar biedt een bedrijfspand te koop aan als beleggingsobject. Hij zegt er niet bij dat hij zelf van plan is het pand voor € 1,2 miljoen te verwerven, om het meteen door te verkopen voor het dubbele bedrag. De beoogde koper kan de financiering aanvankelijk niet rond krijgen, aangezien het pand niet volledig is verhuurd. Hierop dreigt de transactie te stranden. De makelaar biedt uitkomst. Hij weet nog wel een “dege-lijke en goudgerande huurder met maximale zekerheden” die is gelieerd aan twee vermogende families. De makelaar biedt daarnaast een verkoperslening aan. De aandeelhouders van de koper stellen zich voor € 1,2 miljoen hoofdelijk aansprakelijk jegens de makelaar. Ik duid hen aan als de “borgen”, hoewel deze kwalificatie in de procedure in het midden blijft. De door de makelaar aangebrachte huurder betaalt vanaf de eerste dag geen cent huur, zodat de verkoperslening niet kan worden afgelost. Wel wordt in het pand een wietplantage aangetroffen. De makelaar vraagt het faillissement van de koper aan en vordert € 1,2 miljoen van de borgen. Dan komen de borgen erachter dat de makelaar, toen hij in eerder stadium overwoog het bedrijfspand zelf te gaan exploiteren, de betreffende huurder had afgewezen wegens gerede twijfel over diens persoon en kredietwaardigheid. Daarnaast blijken de “maximale zekerheden” waarmee de makelaar schermde, helemaal niet te bestaan. De borgen stellen dat de koopovereenkomst, de verkoperslening en de daarmee samenhangende borgtocht vernietigbaar zijn wegens bedrog, althans dwaling,

wat ook een onrechtmatige daad van de makelaar oplevert.

3. Het hof ziet geen grond voor vernietiging van de koopovereenkomst. Het bedrog en de verzwijging tijdens de makelaar betreffen “geen mededelingen die de kern van de (...) koopovereenkomst van het pand betreffen”. De borgen hebben namens de koper het pand gekocht “met een voorbehoud van financiering – voor een prijs die zij daarvoor zelf hebben geboden en op voorwaarden waarover geen misverstand bestond en waarmee zij (...) hebben ingestemd” (tussenarrest, r.o. 3.4.2). Het hof ontzegt de borgen ook hun beroep op vernietigbaarheid van de borgtocht, want “zij kenden de verplichtingen van [de kopende vennootschap] ter zake van de schuld uit lening [jegens de makelaar] en wisten voor welke verplichtingen zij zich aansprakelijk stelden” (tussenarrest, r.o. 3.4.3). Zo werkt het echter niet met bedrog en dwaling.

4. Bedrog en dwaling zijn wilsgebreken. Iemand verricht een rechtshandeling, gedreven door de wil om juist deze rechtshandeling te verrichten. Zijn wil en zijn verklaring stemmen in zoverre overeen (art. 3:33 BW). Het probleem is dat de wil van het slachtoffer op gebrekkige wijze is gevormd. Hij wordt ertoe aangezet door kwalijke beïnvloeding, terwijl hij bij een juiste voorstelling van zaken niet op dezelfde voorwaarden zou hebben gecontracteerd. Er moet dus een voorzienbaar causaal verband bestaan tussen de onjuiste voorstelling van zaken en het aangaan van de overeenkomst (HR 17 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2250; HR 4 september 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH7854). Degene die zich op de vernietigbaarheid beroept, hoeft echter niet aan te tonen dat hij concreet *nadeel* lijdt door het aangaan van de overeenkomst onder invloed van het wilsgebrek (HR 19 januari 2001, ECLI:NL:HR:2001:AA9559). Gezien de normschen- ding die in de misleiding besloten ligt, kan de dader in beginsel ook niet aan het slachtoffer tegenwerpen dat hij beter had behoren op te letten (vaste rechtspraak, o.a. HR 19 september 2003, ECLI:NL:HR:2003:AI0829).

5. Voor een geslaagd beroep op bedrog of dwaling doet niet ter zake of de onjuiste mededeling of de verzwijging de “kern” of de “essentialia” van de overeenkomst betreft. Voor vernietigbaarheid wegens dwaling-door-misleiding (art. 6:228 lid 1 sub a BW) is slechts vereist dat de dader wist dat de gewraakte mededelingen een om-

standigheid betroffen die voor de dwalende van belang was. Bij bedrog volstaat het op beïnvloeding gerichte oogmerk van de dader (art. 3:44 lid 4 BW). De specifieke omstandigheid die voor het slachtoffer van belang was, kan van alles zijn. Zie bijv. HR 16 mei 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC5721: iemand koopt een hotel teneinde daarin een casino te exploiteren. Koper en verkoper verkeren in de waan dat een casinovergunning verleend zou moeten worden, omdat zij het restrictieve Nederlandse kansspelbeleid strijdig achten met het Europese recht. Hun wederzijdse dwaling staat los van de "essentialia" van de overeenkomst (wie zijn de koper en de verkoper, wat wordt er verkocht en voor welke prijs).

6. Kortom, de rechtsfiguren bedrog en dwaling houden in 1) dat iemand een ander op het verkeerde been zet, waardoor 2) het slachtoffer tot een rechtshandeling respectievelijk het aangaan van een overeenkomst wordt bewogen, terwijl 3) de dader deze onjuiste beïnvloeding beoogt (bedrog) of kent (dwaling). Het hof had niet het beroep van de borggen op vernietigbaarheid mogen afwijzen enkel omdat de borggen vooraf wisten voor welke door henzelf aangegane verbintenis zij aansprakelijkheid aanvaardden. Het oordeel van het hof geeft onmiskenbaar blijk van een onjuiste rechtsopvatting (arrest Hoge Raad, 3.1.2).

7. Het hof heeft kennelijk willen toewerken naar een wenselijk geachte uitkomst: enerzijds verdient de makelaar een tik op de vingers, anderzijds moeten de borggen een deel van de door hen gegarandeerde schuld voldoen (eindarrest, r.o. 6.4.2 en 6.4.3). Dit half-om-half resultaat kan alleen worden bereikt door het beroep op vernietiging van de koopovereenkomst en de borgtocht af te wijzen. Immers, vernietiging werkt binair: de rechtshandeling waaruit de litigieuze verbintenis voortvloeit, blijft in stand of wordt vernietigd. Een beetje vernietigen bestaat niet. Weliswaar kan de rechter aan de vernietiging geheel of ten dele haar werking ontzeggen, maar dat geldt alleen indien de gevolgen van de rechtshandeling zich niet goed laten terugdraaien (art. 3:53 lid 2 BW). Een dergelijke complicatie speelt niet bij vernietiging van een overeenkomst van borgtocht. Nadeelscompensatie met instandhouding van de vernietigbare overeenkomst (art. 6:230 BW) is geen zinvolle oplossing als het slachtoffer deze overeenkomst bij een juiste voorstelling van zaken in het geheel niet

zou zijn aangegaan. Het hof kiest daarom voor de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid teneinde de vordering van de makelaar jegens de borggen voor 50% af te wijzen en voor 50% in stand te laten. Daarbij gaat het hof er – zoals gezegd, ten onrechte – van uit dat de borgtocht zelf geldig is.

8. Een contractuele regel is niet van toepassing, voor zover dit in het licht van de redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Op deze grond kan de rechter een vordering tot nakoming van een in beginsel geldige overeenkomst geheel afwijzen (HR 26 september 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF8575). De woorden "voor zover" maken bovendien een *proportionele* benadering mogelijk. De rechter kan de werking van de overeenkomst traploos verstellen en aldus de vordering tot nakoming slechts gedeeltelijk toewijzen. Zie HR 15 februari 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0153: de verzekeringnemer vult een gezondheidsverklaring onjuist in, terwijl de agent van de verzekeraar weet dat de verzekerde aan een ernstige ziekte lijdt. Deze wetenschap van de agent wordt toegerekend aan de verzekeraar, zodat strikt genomen geen sprake is van verzwijging (die tot algehele nietigheid van de polis zou leiden). Maar de verzekeringnemer heeft wel gezwegen waar spreken plicht was. Bij wijze van sanctie matigt het hof, op grond van art. 6:248 lid 2 BW, de aanspraak op uitkering tot 50% van de verzekerde som. Dat mocht van de Hoge Raad. Zie ook HR 17 februari 2006, ECLI:NL:HR:2006:AU9717, eveneens een verzekeringskwesitie: de verzekerde meldt een schade niet "onverwijld" bij de verzekeraar, die ? zich daarom beroept op een vervalbeding in de polis. Nu de verzekeraar slechts in geringe mate nadeel ondervindt van de late melding, acht het hof het beroep op het vervalbeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. Het hof veroordeelt de verzekeraar tot uitkering, zij het onder aftrek van 10% van het schadebedrag. Ook dat mocht van de Hoge Raad.

9. Terug naar onze zaak. Het hof stelt vast dat de makelaar de borggen tot de hoofdelijke aansprakelijkheid heeft bewogen met opzettelijk onjuiste informatie over de gegoedheid van de huurder en over de eigen rol bij de transactie. Het hof beschouwt deze handelwijze van de makelaar als onrechtmatig jegens de borggen. Terecht, want de bedrieger handelt per definitie in strijd met de maatschappelijke zorgvuldigheid, wat

onrechtmatig is. En bewuste schending van een mededelingsplicht met dwaling tot gevolg vestigt schadeplichtigheid op grond van de redelijkheid en billijkheid (HR 2 april 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC0915).

10. Het hof houdt de borgen desondanks hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van € 564.703 aan de makelaar. Het hof motiveert dit oordeel met name door te overwegen dat onzeker is of de borgen van de koop en de borgtocht zouden hebben afgezien in het hypothetische geval dat de makelaar hen niet had bedrogen (eindarrest van het hof, r.o. 6.4.2). Deze overweging is echter onbegrijpelijk in het licht van de vaststaande feiten (arrest Hoge Raad, r.o. 3.3.2). Ik voeg daaraan toe dat de door het hof aangehaalde causaliteitsonzekerheid mijns inziens voor rekening van de bedrieger behoort te komen. De geschonden norm luidt: gij zult een ander niet bewust op het verkeerde been zetten. Deze norm beoogt specifiek te voorkomen dat men een ander op onzuivere wijze verlokt tot het verrichten van een rechtshandeling. Analogische toepassing van de omkeringsregel ligt dan voor de hand. Nu de borgen, misleid zijnde, de gewraakte overeenkomst zijn aangegaan, kan het causale verband als gegeven worden beschouwd, behoudens tegenbewijs door de makelaar (vgl. HR 27 november 2009, «JOR» 2010/43, m.nt. Frielink (*World Online*)).

mr. J.B.R Regouw  
advocaat Clifford Chance LLP



JOR wil graag zoveel mogelijk interessante uitspraken op de diverse rechtsgebieden die in dit tijdschrift aan de orde komen, publiceren. Indien u beschikt over uitspraken die naar uw oordeel (mogelijk) geschikt zijn voor publicatie in JOR, verzoekt de redactie u deze aan het redactiesecretariaat toe te sturen. De digitale versie van JOR kan afwijkingen vertonen ten opzichte van de gedrukte versie als gevolg van latere correcties.

#### **Abonnementen en administratie**

«JOR» verschijnt elfmaal per jaar op papier en online via opmaat.sdu.nl. «JOR» is ook beschikbaar via contentintegratie. Toegang tot «JOR» via de Sdu Tijdschriften App (Stapp, te downloaden in de App Store en via Google Play) maakt ook onderdeel uit van het abonnement. Stapp is geschikt voor zowel iOS (Apple) als Android (Google).

Voor actuele prijzen, abonnementsvormen en onze leveringsvoorwaarden verwijzen wij u naar sdu.nl of kunt u contact opnemen met onze klantenservice. Abonnementen kunt u afsluiten via sdu.nl of via Sdu Klantenservice. Postbus 20025, 2500 EA Den Haag; tel: (070) 378 98 80; e-mail: sdu@sdu.nl.

Vanwege de aard van de uitgave gaat Sdu uit van een zakelijke overeenkomst; deze overeenkomst valt onder het algemene verbintenissenrecht. Uw persoonlijke gegevens worden door ons zorgvuldig behandeld en beveiligd. Wij verwerken uw gegevens voor de uitvoering van de (abonnements)overeenkomst en om u op uw vakgebied van informatie te voorzien over gelijksoortige producten en diensten van Sdu Uitgevers bv. Voor het toesturen van informatie over (nieuwe) producten en diensten gebruiken wij uw e-mailadres alleen als u daarvoor toestemming heeft gegeven. Uw toestemming kunt u altijd intrekken door gebruik te maken van de afmeldlink in het toegezonden e-mailbericht. Als u in het geheel geen informatie wenst te ontvangen over producten en/of diensten, dan kunt u dit laten weten aan Sdu Klantenservice: informatie@sdu.nl. Abonnementen gelden voor minimaal één jaar en hebben een opzegtermijn van twee maanden. Onze uitgaven zijn ook verkrijgbaar in de boekhandel. Voor informatie over onze leveringsvoorwaarden kunt u terecht op [www.sdu.nl](http://www.sdu.nl).

©Sdu Uitgevers B.V. 2020  
Alle rechten voorbehouden.

Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden veelevoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De bij toepassing van art. 16b en 17 Auteurswet wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopieën, dienen te worden voldaan aan de Stichting Pro, Postbus 3060, 2130 KB te Hoofddorp ([www.stichting-pro.nl](http://www.stichting-pro.nl)). Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken op grond van art. 16 Auteurswet dient men zich tevoren tot de uitgever te wenden. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgevers geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden.

Het al dan niet op verzoek van de redactie aanbieden van uitspraken of artikelen aan «JOR» impliceert toestemming voor openbaarmaking en veelevoudiging t.b.v. de elektronische ontsluiting van (delen van) «JOR» in enige vorm.

## Jurisprudentie Onderneming & Recht

#### **Redactie**

Prof. mr. B.A. Schuijling, directeur Onderzoekcentrum Onderneming & Recht en hoogleraar burgerlijk recht, Radboud Universiteit Nijmegen

Mr. K. Frielink, advocaat, partner, BZSE Advocaten te Curaçao

Prof. mr. C.W.M. Lieverse, advocaat bij Loyens & Loeff te Amsterdam, hoogleraar financieel toezichtrecht Radboud Universiteit Nijmegen

Mr. A. Steneker, universitair hoofddocent burgerlijk recht Radboud Universiteit Nijmegen

Mr. dr. A.J. Tekstra, advocaat en fiscalist bij Blauw Tekstra Uding NV te Amsterdam

Mr. T. Salemink, universitair docent Van der Heijden Instituut, Radboud Universiteit Nijmegen, advocaat bij Clifford Chance LLP te Amsterdam

Prof. mr. G.J.C. Rensen, hoogleraar Ondernemingsrecht Universiteit Utrecht, kandidaat-notaris/PSL bij Allen & Overy LLP te Amsterdam

Mr. drs. S.M.C. Nuijten, advocaat bij NautaDutilh te Amsterdam

#### **Redactieraad**

Prof. mr. C.D.J. Bulten, hoogleraar Ondernemingsrecht, Van der Heijden Instituut, Radboud Universiteit Nijmegen

Prof. mr. N.E.D. Faber, hoogleraar burgerlijk recht Radboud Universiteit Nijmegen, senior counsel bij Clifford Chance LLP

Prof. mr. J.J. van Hees, advocaat, partner Resor NV te Amsterdam, hoogleraar financiering, zekerheden en insolventie Radboud Universiteit Nijmegen

Prof. mr. S.C.J.J. Kortmann, hoogleraar burgerlijk recht Radboud Universiteit Nijmegen

Mr. A.F.J.A. Leijten, advocaat, partner Stibbe NV te Amsterdam

#### **Selecteurs**

Mr. S.M. de Bruijn, Hoge Raad / Mr. J.M.J. Chorus, hof Amsterdam / Mr. J.K.J. van den Boom, rechtbank Midden-Nederland (Utrecht) / Mw. mr. R.A. Dudok van Heel, rechtbank Amsterdam / Mw. mr. M.E.L. Fikkers, hof Arnhem-Leeuwarden (Leeuwarden) / Mw. mr. A. Graefe, College van Beroep voor het bedrijfsleven / Mr. J.F. de Heer, rechtbank Rotterdam / Mr. J.M. van der Klooster, hof Den Haag / mw. mr. M.A. Sterk, hof Amsterdam (Ondernemingskamer) / Mw. mr. J.A.M. Strens-Meulemeester, rechtbank Oost-Nederland (Zutphen)

#### **Redactiesecretariaat**

Mw. mr. M.H. van Saane-Reijnen

Mw. mr. M. Zandbergen

[jor@jur.ru.nl](mailto:jor@jur.ru.nl)

#### **Uitgever**

K. Hagen, [k.hagen@sdu.nl](mailto:k.hagen@sdu.nl)

ISSN: 1384-2137

[opmaat.sdu.nl](http://opmaat.sdu.nl)

#### **Citeertitel**

«JOR», 2020/x (volnummer uitspraak)

#### **Advertentieacquisitie**

Cross Media Nederland

Tim Lansbergen

010-7607324

[tim@crossmedianederland.com](mailto:tim@crossmedianederland.com)