

Verbintenissenrecht

Recente ontwikkelingen van de leer der wilsgebreken, met aandacht voor toepassingen in koopcontracten

Elke SWAENPOEL
Instituut voor Verbintenissenrecht, K.U. Leuven

Inleiding

1. Het leerstuk van de wilsgebreken is ongetwijfeld één van de basisleerstukken van het verbintenissenrecht. Niet alleen komt dit leerstuk uitgebreid aan bod in ieder basishandboek inzake burgerlijk recht of verbintenissenrecht¹, de rechtspraak toont daarenboven aan dat een gebrekkige wilsvorming een vaak voorkomend probleem vormt bij de totstandkoming van overeenkomsten.

Op basis van de artikelen 1109 e.v. B.W., aangevuld met de rechtspraak en rechtsleer gewijd aan de wilsgebreken, heeft deze materie zich ontwikkeld tot wat op het eerste zicht een statisch, onveranderlijk leerstuk kan worden genoemd. Een ontleding van recente rechtspraak toont evenwel aan dat ook de leer van de wilsgebreken aan evolutie onderhevig is.

Bij het beoordelen van een gebrekkige wilsvorming ging de aandacht van de rechter traditioneel uit naar diegene wiens wil werd aangetast. Sinds het einde van de jaren '80 is echter geleidelijk meer aandacht besteed aan de oorzaak of de veroorzaker van het wilsgebrek. Zo worden de wilsgebreken steeds meer onderzocht vanuit de gehele rechtsverhouding tussen de contractspartijen. Door deze accentverschuiving, o.m. onder invloed van het leerstuk van de goede trouw en de leer van de *culpa in contrahendo*, is onmiskenbaar de band aangehaald tussen de leer van de wilsgebreken en de precontractuele informatierechten en -plichten.²

Het belang van de precontractuele informatierechten en -plichten in ons recht wordt verder nog benadrukt door artikel 30 W.H.P.C.³ en recenter door de Wet van 19 december 2005 betreffende de precontractuele informatie bij commerciële samenwerkingsovereenkomsten.⁴

¹ M. COIPEL, *Éléments de théorie générale des contrats*, Diegem, Story-Scientia, 1999, 50-56 en 67-69; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 42-84; R. DE CORTE, *Overzicht van het burgerlijk recht*, Mechelen, Kluwer, 2003, 524-527; R. DEKKERS, *Handboek burgerlijk recht*, II, Brussel, Bruylant, 1971, 28-39; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, I, Brussel, Bruylant, 1962, 46-86; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, Boek 1, Brugge, die Keure, 2005, 80-93; R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verdwijning, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 62-78; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2001, 67-75; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations. Volume 1*, Brussel, P.U.B., 1989, 59-89.

² Voor een uitvoerige analyse van deze problematiek, zie A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 219-309.

³ Zie A. DE BOECK, "De informatieverplichting van de professioneel t.a.v. de consument", in Y. MERCHERS (ed.), *Consumentenrecht*, Brugge, die Keure, 1998, 1-47.

⁴ Wet van 19 december 2005 betreffende de precontractuele informatie bij commerciële samenwerkingsovereenkomsten, *B.S.* 18 januari 2006, 2732-2734.

2. Deze ontwikkeling in het leerstuk van de wilsgebreken wordt hierna van naderbij bestudeerd, met aandacht voor toepassingen in koopovereenkomsten met een onroerend goed als voorwerp.

Er werd voor gekozen om in deze bespreking enkel aandacht te besteden aan de dwaling, het bedrog en de gekwalificeerde benadeling.⁵ Geweld en benadeling worden hierna buiten beschouwing gelaten.⁶ Per wilsgebrek wordt voor eerst kort een overzicht gegeven van het begrip, de voorwaarden en de gevolgen. Vervolgens wordt de nodige aandacht besteed aan de ontwikkelingen die zich in de rechtspraak (en de rechtsleer) hebben voorgedaan. Deze ontwikkelingen worden ten slotte geïllustreerd aan de hand van enkele recente uitspraken inzake koop van een onroerend goed.

I. Wilsgebreken – Algemeen

3. Artikel 1109 B.W. – Overeenkomstig artikel 1109 B.W. is 'geen toestemming [is] geldig, indien zij alleen door dwaling is gegeven, door geweld afgeperst of door bedrog verkregen'.

Zoals de term wilsgebrek het zelf al aangeeft, betreft dit artikel de situatie waar de werkelijke wil is aangetast omdat deze (mede) gevormd is onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken of onder druk van een externe factor.⁷ Was er helemaal geen verkeerde voorstelling van zaken of invloed van een externe factor geweest, dan zou er geen overeenkomst tot stand gekomen zijn.⁸

⁵ Voor een goede vergelijkende analyse van deze drie wilsgebreken, zie C. GOUX, "L'erreur, le dol et la lésion qualifiée: analyse et comparaisons", *T.B.B.R.* 2000, 6-41.

⁶ Er werd voor geopteerd om het wilsgebrek *geweld* buiten beschouwing te laten, gelet op de beperkte toepassing die dit wilsgebrek inzake koopovereenkomsten heeft. Recente rechtspraak toont immers aan dat dit wilsgebrek voornamelijk in arbeidsverhoudingen wordt ingeroepen: Cass. 24 maart 2003, *Pas.* 2003, 609, *J.L.M.B.* 2004, 1704 en *J.T.T.* 2003, 360, noot; Cass. 15 mei 2000, *Arr. Cass.* 2000, 909 en *R.W.* 2000-01, 1237; Arbh. Bergen 4 juni 2002, *R.R.D.* 2002, 521; Arbh. Luik 27 april 2001, *R.R.D.* 2001, 193; Arbh. Gent 12 januari 2001, *Soc. Kron.* 2002, 15; Arbh. Antwerpen 16 maart 2000, *Or.* 2000, 1; Arbh. Luik 28 februari 2000, *Soc. Kron.* 2002, 11; Arbrb. Namen 24 februari 2003, *T. Gez.* 2004-05, 321. De *benadeling* wordt hierna evenmin als afzonderlijk wilsgebrek besproken. Met de meerderheid van de auteurs moet immers worden aangenomen dat deze rechtsfiguur niet als een eigenlijk wilsgebrek kan worden beschouwd. Zie *infra*, randnummer 4.

⁷ W. DE BONDT, "De wilsgebreken herbekeken. Een studie van de wilsgebreken uitgaande van een feitelijke analyse van de wils- en toestemmingsdefecten", *T.B.B.R.* 1996, (369) 377; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1998, nr. 1459; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 77.

⁸ Zou er in dat geval toch een overeenkomst tot stand gekomen zijn, doch onder andere voorwaarden, dan is er geen sprake van een wilsgebrek in de zin van het

4. Quid gewone en gekwalificeerde benadeling? – Ook al beperkt artikel 1109 B.W. zich tot dwaling, bedrog en geweld, toch worden naast deze drie wilsgebreken traditioneel ook de gewone benadeling en de gekwalificeerde benadeling als wilsgebrek vermeld.

Overeenkomstig artikel 1118 B.W. maakt 'benadeling [maakt] overeenkomsten slechts nietig wat betreft bepaalde contracten of bepaalde personen, zoals in dezelfde afdeling zal worden vastgesteld'. Aangezien bij benadeling enkel gewag wordt gemaakt van een onevenwicht tussen de contractuele prestaties, en niet van een aantasting van de wil, dient deze figuur beschouwd te worden als een uitzonderlijk en oneigenlijk wilsgebrek.⁹ Sommige auteurs stellen wel dat de benadeling en de gekwalificeerde benadeling eerder het bewijs leveren dat er een gebrek is geweest in de wil.¹⁰

I. Tevens wordt bij de bespreking van de wilsgebreken vaak de door rechtspraak en rechtsleer ontwikkelde figuur van de gekwalificeerde benadeling behandeld. De grenslijn tussen de gekwalificeerde benadeling en de eigenlijke wilsgebreken bedrog en geweld is niet steeds duidelijk.¹¹ Net als bij benadeling betreft deze figuur een onevenwicht tussen de wederzijdse contractuele prestaties. Evenwel dient dit onevenwicht bij gekwalificeerde benadeling manifest te zijn en daarenboven te wijten zijn aan een misbruik van concrete omstandigheden van inferioriteit door de wederpartij (zie *infra*). Bij dit moderne wilsgebrek wijst deze voorwaarde weerom op de veroorzaker.

B.W., en van de daaraan vastgekoppelde nietigverklaring. Enkel indien het wilsgebrek de gekwalificeerde benadeling betreft, zou de overeenkomst toch nietig verklaard kunnen worden, aangezien er bij deze figuur geen onderscheid wordt gemaakt tussen hoofdzakelijke en incidentele gekwalificeerde benadeling. Bij de andere wilsgebreken wordt dit onderscheid wel gemaakt (zie *infra*).

9 L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, 2000, 43; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1460; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 77; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, 2001, 67. Andere auteurs zijn afgestapt van de behandeling van de benadeling in het kader van de wilsgebreken. Bij deze auteurs wordt de rechtsfiguur van de benadeling, net als de figuur van de gekwalificeerde benadeling, behandeld in het kader van het voorwerp van de overeenkomst (R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Overzicht van rechtspraak (1981-1992). Verbintenissen", *T.P.R.* 1994, (171) 390-398).

10 S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 77, voetnoot 15; P. VAN OMME-SLAGHE, *Droit des obligations. Volume 1*, 1989, 84.

11 R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 395.

II. Dwaling

§1. Begrip, voorwaarden en gevolgen

A. Begrip

5. Algemeen – Dwaling is een verkeerde voorstelling van de werkelijkheid en meer in het bijzonder een verkeerde voorstelling die een partij zich maakt van een bestanddeel van de overeenkomst bij het afsluiten daarvan.¹² Enkel de dwaling die bestaat op het ogenblik van de contractsluiting, kan als wilsgebrek in aanmerking worden genomen.¹³

6. Afbakening van andere vorderingen – Dwaling dient in ieder geval onderscheiden te worden van de niet-conforme levering en de vrijwaring voor verborgen gebreken, die zich beiden situeren in de uitvoeringsfase van de koop, en dus in het kader van de contractuele aansprakelijkheid.¹⁴

Het onderscheid tussen dwaling en niet-conforme levering is meestal vrij duidelijk. Van niet-conforme levering is sprake wanneer een andere dan de overeengekomen prestatie wordt geleverd. Zo werd een gebrek aan authenticiteit van een kunstwerk niet aangemerkt als een niet-conforme levering aangezien de geleverde zaak wel degelijk overeenstemde met de verkochte zaak.¹⁵ Niets belet daarentegen dat de koper aantoonde gedwaald te hebben omtrent de authenticiteit van het gekochte goed.

Het onderscheid tussen dwaling en een verborgen gebrek is moeilijker te maken. Bij hetzelfde voorbeeld van de authenticiteit van een kunstwerk wordt onmiddellijk duidelijk dat een vordering wegens verborgen gebreken bij ge-

12 R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 329, met verwijzing naar W. RAUWS, *Civielrechtelijke beëindigingswijzen van de arbeidsovereenkomst: nietigheid, ontbinding en overmacht*, Antwerpen, Kluwer, 1987, 93. Zie tevens S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 80; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbindenissenrecht*, 2001, 68.

13 A. VAN OEVELEN, "Kroniek van het verbintenissenrecht (1993-2004)", *R.W.* 2004-2005, 1647. De dwaling die zich voordoet in de uitvoeringsfase, kan wel als een geval van overmacht worden gekwalificeerd om zo de aansprakelijkheid van de dwalende partij uit te sluiten (R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 329; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 80; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbindenissenrecht*, 2001, 70).

14 J. ROODHOOF (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1463. Voor een goed overzicht van de verschillende vorderingsmogelijkheden, zie S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *T.B.B.R.* 2000, 626-651.

15 Brussel 29 januari 1987, *Rev. Liège*, 1987, 420, aangehaald door R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 342.

brek aan authenticiteit wel mogelijk is. Het gebrek aan authenticiteit kan immers het gebruik waartoe het werk bestemd was, in de weg staan.¹⁶

B. Voorwaarden

7. Algemeen – Een verkeerde voorstelling van een bestanddeel van de overeenkomst bij het sluiten ervan is op zich onvoldoende om de nietigverklaring van die overeenkomst te kunnen bekomen. Hiertoe dienen bijkomend de volgende voorwaarden vervuld te zijn: (i) de dwaling moet substantieel zijn en (ii) de dwaling moet verschoonbaar zijn. De bewijslast van deze voorwaarden ligt bij de dwalende partij.¹⁷

1. Substantieel karakter van de dwaling

8. Dwaling betreffende het voorwerp – Overeenkomstig artikel 1110 B.W. is dwaling alleen dan oorzaak van nietigheid wanneer zij de zelfstandigheid betreft van de zaak die het voorwerp van de overeenkomst uitmaakt, of wanneer zij de persoon betreft met wie men bedoelde te handelen, in geval van een *intuitu personae*-contract.¹⁸

De dwaling betreffende het voorwerp zal bijgevolg slechts leiden tot nietigheid van de overeenkomst indien deze de zelfstandigheid van de zaak betreft. Het Hof van Cassatie heeft herhaaldelijk aangegeven dat onder 'zelfstandigheid van de zaak' begrepen moet worden 'ieder element dat een partij er hoofdzakelijk toe bepaald heeft het contract aan te gaan, zodanig dat zonder dit element het contract niet zou zijn gesloten'.¹⁹

16 R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 342.

17 R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 330; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1467; S. STUNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 81-82.

18 Opgemerkt moet worden dat dwaling omtrent de prijs geen essentiële dwaling oplevert, tenzij de prijs slechts de uitdrukking is van een dwaling omtrent een doorslaggevende hoedanigheid van de zaak, bijvoorbeeld de authenticiteit van een kunstwerk. Zulks is logisch, aangezien bij aanvaarding van een dwaling omtrent de prijs als wilsgbrek, iedere overeenkomst wegens benadeling vernietigd zou kunnen worden, terwijl artikel 1118 B.W. zich hier juist tegen verzet. Zie R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 332, met verwijzing naar C. PARMENTIER, "La volonté des parties", in *Les obligations contractuelles*, Brussel, Editions du Jeune Barreau, 1984, 65-66; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 146; S. STUNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, *l.c.*, *J.T.* 1996, (689) 709. B. TILLEMANN, *l.c.*, in *Beginnellen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 150-151.

19 Cass. 27 oktober 1995, *Arr. Cass.* 1995, 920, *Pas.* 1995, 950, *R.W.* 1996-97, 298 en *J.T.* 1996, 61; Cass. 3 maart 1967, *Arr. Cass.* 1967, 829 en *Pas.* 1967, 811; Cass. 31 oktober 1966, *Arr. Cass.* 1967, 301; Zie tevens Bergen 28 februari 1989,

Vroeger werd het begrip 'zelfstandigheid van de zaak' voornamelijk objectief opgevat als ieder intrinsiek element dat algemeen aan de zaak wordt toegeschreven.²⁰ Op vandaag wordt het begrip veeleer subjectief opgevat: het betreft ieder element dat een partij er hoofdzakelijk toe bepaald heeft het contract aan te gaan.²¹ Maar er is meer vereist. Opdat een contractspartij zijn vergissing omtrent een bepaald element zou kunnen inroepen, is vereist dat dit determinerend element in de contractuele sfeer is getreden.²²

9. Dwaling betreffende de persoon – Dwaling betreffende de persoon zal overeenkomstig artikel 1110 B.W. slechts leiden tot de nietigheid van de overeenkomst, indien het een intuitu personae-contract betreft. De identiteit van de persoon maakt in dat geval een essentieel element uit. Ook de dwaling omtrent een kenmerk of de hoedanigheid die tussen partijen als essentieel werd erkend, kan leiden tot de nietigverklaring van de overeenkomst.²³

10. Aanvullend recht – Het bovenstaande geldt uiteraard enkel voor zover de partijen geen andersluidende regeling zijn overeengekomen. Partijen kunnen immers bij overeenkomst bedingen dat een dwaling, ook al is deze substantieel, ten laste blijft van de dwalende partij.²⁴

2. Verschoonbaar karakter van de dwaling

11. Verschoonbaarheid – Het verschoonbaarheidsvereiste is niet terug te vinden in het B.W., maar werd ontwikkeld door rechtspraak en rechtsleer.²⁵ De dwaling dient verschoonbaar te zijn in hoofde van de dwalende partij, hetgeen betekent dat de dwaling slechts de vernietiging van het contract met zich zal

Pas. 1989, II, 221, noot J. S.; Bergen 31 maart 1987, *J.L.M.B.* 1987, 770; Bergen 1 december 1983, *Pas.* 1984, II, 62, noot J. S.

²⁰ B. TILLEMANN, *l.c.*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 147.

²¹ R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 329; B. TILLEMANN, *l.c.*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 147.

²² R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 329; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 80; B. TILLEMANN, *l.c.*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 148-149; P. VAN OMMESELAGHE, *l.c.*, *R.C.J.B.* 1986, (33) 58.

²³ L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, 2000, 48; R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 333; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 81; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbindenissenrecht*, 2001, 69. Zie Brussel 5 december 1994, *R.A.G.R.* 1996, 12676.

²⁴ J. ROODHOOF (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1478-1479.

²⁵ Aangaande de discussie over de grondslag van het verschoonbaarheidsvereiste kan verwezen worden naar R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 335-336; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 82, voetnoot 34; B. TILLEMANN, *l.c.*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 155; P. VAN OMMESELAGHE, *Droit des obligations. Volume 1*, 1989, 64.

meebrengen indien ook een redelijk persoon in gelijkaardige omstandigheden zou hebben gedwaald.²⁶

De beoordeling van de verschoonbaarheid dient volgens het Hof van Cassatie in concreto te gebeuren, met inachtneming van de persoonlijke eigenschappen van de dwalende.²⁷ De feitenrechters beoordelen de verschoonbaarheid evenwel terecht in abstracto, door de handelwijze van de dwalende te toetsen aan die van een normaal zorgvuldig en redelijk handelende persoon, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden.²⁸ Dankzij de vereiste van verschoonbaarheid wordt vermeden dat een overeenkomst vernietigd wordt op basis van dwaling na lichtzinnig of nalatig handelen door de dwalende partij. In dit kader moet benadrukt worden dat iedere contractant een onderzoeksplicht heeft of een verplichting om voldoende informatie in te winnen.²⁹ Bijgevolg dient een afweging te gebeuren tussen de informatieplicht van de tegenpartij en de onderzoeksplicht van de dwalende partij.³⁰

12. Rechtsdwaling – Rechtsdwaling is een dwaling omtrent het bestaan of de inhoud van wettelijke voorschriften of omtrent de interpretatie of toepassing ervan.³¹ In beginsel valt ook de rechtsdwaling onder toepassing van artikel 1110 B.W. De rechtsdwaling kan dan ook leiden tot nietigheid van het contract indien de voorwaarden, d.i. het substantieel karakter en de verschoonbaarheid, vervuld zijn.³² Evenwel leidt rechtsdwaling in de praktijk zelden tot de nietig-

²⁶ Cass. 28 juni 1996, *Arr. Cass.* 1996, 664, *Pas.* 1996, 714 en *J.L.M.B.* 1997, 12; Cass. 20 april 1978, *Arr. Cass.* 1978, 960 en *Pas.* 1978, 950; Cass. 10 april 1975, *Arr. Cass.* 1975, 871, *Pas.* 1975, 785 en *R.C.J.B.* 1978, 198, noot M. COIPEL; Cass. 6 januari 1944, *Arr. Cass.* 1944, 66 en *Pas.* 1944, 133, noot R. H.; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 82.

²⁷ Cass. 28 juni 1996, *Arr. Cass.* 1996, 664 en *Pas.* 1996, I, 714. Zie A. VAN OEVELEN, *l.c.*, *R.W.* 2004-2005, 1648.

²⁸ Zie A. VAN OEVELEN, *l.c.*, *R.W.* 2004-2005, 1648 en de daar aangehaalde rechtspraak.

²⁹ K. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 338; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1477; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 82.

³⁰ S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 82.

³¹ S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 83; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, 2001, 70. CORNELIS en ROODHOOFT definiëren de rechtsdwaling o.i. op een beperktere wijze: 'Met de rechtsdwaling wordt dan ook niet verwezen naar een gebeurlijke onwetendheid i.v.m. de wet, maar wel naar een verkeerde voorstelling i.v.m. de feitelijke toepasselijkheid van een rechtsregel.' (L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, 2000, 49; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1471).

³² Cass. 10 april 1975, *Pas.* 1975, I, 785 en *R.C.J.B.* 1978, 198, noot M. COIPEL. Zulks zal evenwel niet het geval zijn bij dadingen en bekentenissen waar rechtsdwaling expliciet door de wet werd uitgesloten in respectievelijk artikel 2052 B.W. en artikel 1356 B.W. (P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations. Volume I*, 1989, 67).

verklaring van de overeenkomst, en dit wegens gebrek aan verschoonbaarheid gelet op het adagium 'Nemo censetur ignorare legem'.³³

13. Aanvullend recht – Opnieuw dient benadrukt te worden dat deze regels enkel gelden voor zover de partijen geen andersluidende regeling zijn overeengekomen. Partijen kunnen immers bij overeenkomst bedingen dat een dwaling, ook al is deze verschoonbaar, ten laste blijft van de dwalende partij.³⁴

C. Gevolgen

14. Substantiële dwaling – Indien de bovenvermelde voorwaarden inzake dwaling vervuld zijn, is het contract vernietigbaar. Het betreft een relatieve nietigheid die betrekking heeft op de gehele overeenkomst.³⁵

Indien de dwaling veroorzaakt werd door een precontractuele fout van de tegenpartij, dan kan aan de dwalende partij aanvullend een schadevergoeding worden toegekend. De fout van de medecontractant kan bestaan in het verstrekken van verkeerde of onvolledige informatie dan wel in het laten voortbestaan van een verkeerde voorstelling bij de dwalende partij.³⁶ De schadevergoeding zal uiteraard enkel worden toegekend indien de vernietiging van het contract de schade ontstaan in hoofde van de dwalende partij, niet helemaal vergoedt.³⁷ De dwalende partij kan uiteraard ook afzien van de nietigverklaring en genoegen nemen met de schadevergoeding.

15. Bijkomstige dwaling – De dwaling zal niet leiden tot de nietigverklaring van de overeenkomst, indien de voorwaarde van het substantieel karakter niet vervuld is. In dat geval zou de overeenkomst ook zonder de dwaling gesloten zijn en spreekt men van een bijkomstige dwaling.³⁸ Traditioneel worden hier als voorbeelden aangehaald dwaling omtrent niet-essentiële of niet-kenbare beweegredenen, dwaling omtrent de waarde van een zaak en dwaling omtrent bijkomstige eigenschappen van een zaak.³⁹ Wel kan ook hier een schadever-

³³ J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1471; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 83; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbindenissenrecht*, 2001, 70.

³⁴ J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1478-1479.

³⁵ B. TILLEMANN, *l.c.*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 157.

³⁶ S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 83.

³⁷ Antwerpen 22 februari 1989, *T. Not.* 1990, 27; K. KRUIJTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 338; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 83.

³⁸ W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbindenissenrecht*, 2001, 69.

³⁹ L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, 2000, 50; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 81; B. TILLEMANN, *l.c.*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 149-151; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbindenissenrecht*, 2001, 69.

goeding worden bekomen indien een precontractuele fout aan de grondslag ligt van deze bijkomstige dwaling.⁴⁰

§2. Recente ontwikkelingen inzake dwaling geïllustreerd aan de hand van rechtspraak over koop van onroerende goederen

A. Recente ontwikkelingen inzake dwaling

16. Dynamisch dwalingsconcept – Zoals reeds werd aangegeven, heeft bij de beoordeling van de dwaling een accentverschuiving plaats gevonden onder meer onder invloed van de goede trouw en de culpa in contrahendo in precontractuele relaties. Waar vroeger voornamelijk aandacht werd besteed aan de dwalende partij zelf, heeft de rechtspraak tijdens de laatste jaren gevoelig meer aandacht besteed aan de oorzaak van de dwaling.⁴¹

Bij deze nuancering van het klassieke dwalingsconcept wordt de aandacht verschoven van de dwalende partij naar de rechtsverhouding tussen beide contractspartijen, en in het bijzonder naar de wederpartij van de dwalende. Hierdoor is een dynamischer dwalingsconcept ontstaan waarbij de band tussen de wilsgebreken en de precontractuele informatieplichten werd aangehaald.⁴² Deze band tussen de dwaling en de precontractuele informatieplichten komt duidelijk tot uiting in de rechtspraak over (i) de kenbaarheid van het substantieel karakter van een bepaald element en (ii) de verschoonbaarheid van de dwaling.⁴³

17. Precontractuele informatieplicht (spreekplicht) en het kenbaarheidsvereiste – Het kenbaarheidsvereiste geeft aan dat een determinerend element van de overeenkomst in de contractuele sfeer moet zijn getreden opdat een contractspartij zijn dwaling omtrent dit element succesvol zou kunnen invoeren.⁴⁴ Met andere woorden, de wederpartij moet geweten hebben of behoorde te weten dat de dwalende partij, een doorslaggevend belang hechtte aan de hoedanigheden waaromtrent de dwaling wordt ingeroepen.⁴⁵

Als de bestanddelen waarover men dwaalt, essentiële elementen van het contract zijn, wordt vermoed dat de wederpartij deze kent.⁴⁶ Wanneer evenwel be-

⁴⁰ W. DE BONDT, *l.c.*, *T.B.B.R.* 1996, (369) 380; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 81.

⁴¹ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 234.

⁴² A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 234-235.

⁴³ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 268.

⁴⁴ Zie *supra*, randnummer 8.

⁴⁵ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 231.

⁴⁶ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 231.

paalde elementen voor een contractspartij van doorslaggevend belang zijn, zonder dat dit een essentieel element van de overeenkomst betreft, dan is het noodzakelijk het belang van dit (substantiële) element mee te delen aan de wederpartij.⁴⁷ Op de contractspartij wordt in dit verband een spreekplicht opgelegd. Bij het ontbreken van deze bijzondere melding moeten de algemene opvattingen of het normaal gebruik als maatstaf genomen worden voor het oordeel over het kenbaarheidsvereiste.⁴⁸ Indien de dwalende partij niet aan de spreekplicht heeft voldaan en de rechtbank oordeelt dat de tegenpartij het belang van het element niet hoefde te kennen, dan zal de nietigverklaring wegens dwaling geweigerd worden.⁴⁹

18. Precontractuele informatieplicht en het verschoonbaarheidsvereiste – Het verschoonbaarheidsvereiste brengt voor de dwalende partij de verplichting met zich mee om zichzelf te informeren alvorens zijn toestemming tot een contract te geven. Er wordt hem door deze vereiste een onderzoeksplicht opgelegd. Hij die, gelet op de situatie waarin hij zich bevindt, niet weet wat ieder redelijk handelend mens in zijn plaats zou weten of nagelaten heeft zich te informeren, terwijl een normale oplettendheid voorschrijft dat men zich moet informeren, begaat dus een onverschoonbare dwaling.⁵⁰ Bij de beoordeling van het verschoonbaar karakter speelt de hoedanigheid van de partijen uiteraard een grote rol. Daarnaast zal ook de inschakeling van een derde-deskundige een invloed hebben op de beoordeling van de verschoonbaarheid.⁵¹

Deze vereiste wordt daarenboven steeds meer benaderd vanuit de houding van de wederpartij. De dwaling wordt als verschoonbaar beoordeeld indien zij mede veroorzaakt is of versterkt door onjuiste of onvolledige informatie van de wederpartij.⁵² Hier wordt bijgevolg de informatieplicht van de wederpartij onder de loep genomen.

⁴⁷ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 231; S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, *l.c.*, *J.T.* 1996, (689) 709; B. TILLEMANS, *l.c.*, in *Beginnels van Belgisch privaatrecht*, 2001, 148; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, 2001, 68-69; A. VAN OEVELEN, *l.c.*, *R.W.* 2004-2005, 1647.

⁴⁸ J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1472.

⁴⁹ Wanneer het een contractuele relatie tussen een professioneel en een consument betreft, dan wordt hieraan meestal een *begeleidingsplicht* in hoofde van de professioneel gekoppeld. Deze zal moeten peilen naar de bijzondere behoeften van de leek-wederpartij (A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 232-233).

⁵⁰ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 241.

⁵¹ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 244-245.

⁵² Rb. Hasselt 6 januari 2000, *R.W.* 2000-01, 351, noot A. DE BOECK; *T.B.B.R.* 2002, 351, noot C. COUDRON; Bergen 31 maart 1987, *J.L.M.B.* 1987, 770; Rb. Charleroi 16 juni 1987, *T.B.B.R.* 1988, 573; A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 245-246; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1477.

B. Illustraties aan de hand van rechtspraak inzake koop van onroerende goederen

19. Algemeen – De nietigverklaring van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed wordt in de praktijk niet zo vaak gevorderd, aangezien een vordering tot nietigverklaring niet beantwoordt aan de finaliteit van dergelijke koopovereenkomst.⁵³ In zeer ernstige gevallen zal de nietigverklaring wegens dwaling toch voldoening geven aan de dwalende partij. De dwaling kan hierbij betrekking hebben op verschillende elementen van het onroerend goed, zoals de bebouwbaarheid, de oppervlakte, het verontreinigd karakter, de bewoonbaarheid, de bestemming, enz.⁵⁴

Recent zijn een aantal interessante vonnissen gewezen inzake dwaling bij de aankoop van een onroerend goed. Deze uitspraken illustreren duidelijk de band tussen de precontractuele informatieplichten en de dwaling en het dynamische dwalingsconcept dat hierdoor ontstaat.

20. Rb. Hasselt 11 februari 2002 ⁵⁵– De feiten die aan dit vonnis ten grondslag liggen, kunnen als volgt worden samengevat: er wordt een onderhandse koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een studio, waarbij de verkopers vertegenwoordigd worden door een makelaar. Naderhand vordert de koper de nietigverklaring van deze overeenkomst op basis van dwaling. Als dwalingsgrond wordt aangevoerd en bewezen dat voor de bouw van de studio nooit een bouwvergunning werd afgeleverd.

Bij het onderzoek naar de vervulling van het kenbaarheidsvereiste overweegt de rechtbank dat er een algemeen vermoeden geldt dat iedere partij bij het sluiten van de overeenkomst, minstens die hoedanigheden nastreeft die normaal te vinden zijn. Daaropvolgend benadrukt de rechtbank bij het verder onderzoek naar het kenbaarheidsvereiste en het verschoonbaarheidsvereiste de rol van de wederpartij. De rechtbank oordeelt dat op de wederpartij een plicht rustte om de dwalende partij mee te delen dat de normale verwachtingen niet ingelost konden worden. Hierbij kon de wederpartij zich volgens de rechtbank evenmin beroepen op een zogenaamde onderzoeksplicht in hoofde van de dwalende partij.

"(...), zij behoorde te begrijpen dat het tot de normale verwachtingen van de aspirant-koper behoorde dat dit goed aan de wettelijke voorschriften voldeed en dat met name hiervoor geen regelmatige bouwvergunning werd afgeleverd. Indien dit niet het geval is, bestaat er een precontractuele spreekplicht en in voorkomend geval onderzoeksplicht, niet in de persoon van de koper, die immers, voor zover relevant, geen specifieke bestemming aan het goed wenste te geven, maar in de persoon van de verkoper, die zijn wederpartij erop moest wijzen dat de normale verwachtingen van een doorsnee-koper niet konden worden gerealiseerd. (...)

⁵³ B. TILLEMANS, *l.c.*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 179.

⁵⁴ B. TILLEMANS, *l.c.*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 179 e.v.

⁵⁵ Rb. Hasselt 11 februari 2002, *R. W.* 2003-04, 1426-1429.

II. Omdat, (...), eiseres als aspirant-koper mocht verwachten dat zij op spontane wijze door de verkoper zou worden geïnformeerd, indien er een ernstig risico bestond dat een normale bestemming van het goed niet kon worden gerealiseerd, zou de verkoper, te dezen bovendien een professionele makelaar, zich niet te goeder trouw kunnen beroepen op de omstandigheid dat de koper zelf de afwezigheid van bouwvergunning ook had kunnen ontdekken. Ook rechtseconomisch beschouwd, zou het niet verantwoord zijn van de koper te eisen dat hij een diepgaand en tijdrovend onderzoek zou verrichten of laten verrichten, terwijl de correcte informatie door de verkoper zeer snel en zeer goedkoop kon worden verstrekt. (...)". (Eigen benadrukking)

In deze overwegingen wordt tevens bevestigd dat bij de beoordeling van de verschoonbaarheid rekening wordt gehouden met de hoedanigheden van de contractspartijen.⁵⁶ De rechtbank verklaarde de vordering tot nietigverklaring gegrond.

21. Rb. Hasselt 6 januari 2000 ⁵⁷– Ook in dit eerdere vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Hasselt was deze problematiek al uitgebreid behandeld. Bij onderhandse akte wordt een onroerend goed bestemd voor de exploitatie van een landbouwbedrijf, verkocht. De koopovereenkomst vermeldt onder meer dat een exploitatievergunning werd afgeleverd voor twee kippenmeststallen. Naderhand slagen de kopers er niet in om een hypothecaire lening te krijgen. De overeenkomst wordt verbroken en de kopers betalen een schadevergoeding van 1.800.000 bfr. Bij onderhandelingen met een nieuwe koper komt een misverstand aan het licht met betrekking tot de exploitatievergunning: de exploitatievergunning zou door een grondruil niet het verkochte perceel, doch wel een ander perceel betreffen. De eerste kopers vragen de nietigverklaring van de koopovereenkomst en de vernietiging van het minnelijk akkoord.

Dit vonnis biedt opnieuw een mooie illustratie van de raakpunten tussen het wilsgebrek dwaling en de precontractuele informatieplichten.⁵⁸ Wat het kenbaarheidsvereiste betreft, acht de rechtbank het bewezen dat de exploitatievergunningen in de contractuele sfeer zijn getreden door de uitdrukkelijke vermelding ervan in de onderhandse overeenkomst, wat onmiskenbaar het resultaat is van precontractuele informatie-uitwisseling hieromtrent.⁵⁹

Daarenboven illustreert dit vonnis de tendens in de rechtspraak waarbij de verschoonbaarheid steeds meer wordt benaderd vanuit de houding van de wederpartij van de dwalende. De rechtbank stelt vast dat de kwestie van de exploitatievergunning het voorwerp is geweest van precontractuele besprekingen, maar dat de verkopers verkeerde informatie hebben verstrekt. Omdat de rechter ervan uit gaat dat de verkopers een mededelingsplicht hadden, maar klaarblijke-

⁵⁶ Zie *supra*, randnummer 18.

⁵⁷ Rb. Hasselt 6 januari 2000, *R.W.* 2000-01, 351, noot A. DE BOECK en *T.B.B.R.* 2002, 351, noot C. COUDRON.

⁵⁸ A. DE BOECK, "Dwaling in de ban van de precontractuele informatie- en onderzoeksplichten", (noot onder Rb. Hasselt 6 januari 2000), *R.W.* 2000-01, (354) 355.

⁵⁹ A. DE BOECK, *l.c.*, *R.W.* 2000-01, (354) 355.

lijk verkeerde informatie hebben gegeven, wordt hen een culpa in contrahendo verweten.⁶⁰ Daarenboven oordeelt de rechter dat de koper in casu volledig op de meegedeelde informatie mocht vertrouwen. De koopovereenkomst en het minnelijk akkoord werden beiden nietig verklaard op basis van dwaling.

III. Bedrog

§1. Begrip, voorwaarden en gevolgen

A. Begrip

22. Algemeen – Overeenkomstig artikel 1116, lid 1 B.W. is bedrog een oorzaak van nietigheid van de overeenkomst, wanneer de kunstgrepen die één van de partijen heeft aangewend, van die aard zijn dat de andere partij zonder die kunstgrepen het contract klaarblijkelijk niet zou hebben aangegaan.⁶¹ Bedrog bevat steeds een materieel bestanddeel, d.i. de kunstgreep of list, en een psychologisch bestanddeel, d.i. het opzet om de tegenpartij door middel van die kunstgreep tot contracteren aan te zetten.⁶²

Ook hier dient benadrukt te worden dat het wilsgebrek bedrog onderscheiden moet worden van bedrieglijke handelingen die door één van de contractspartijen gesteld wordt tijdens de uitvoeringsfase.⁶³

B. Voorwaarden

23. Algemeen – Ten einde tot de nietigheid van het contract te leiden, dient het bedrog aan de volgende vier voorwaarden te voldoen: (i) er moeten kunstgrepen of listen worden aangewend; (ii) deze listen moeten uitgaan van de medecontractant; (iii) de medecontractant moet de bewuste bedoeling hebben om de bedrogene te misleiden en aan te zetten tot contracteren; en (iv) de listen moeten doorslaggevend zijn voor het sluiten van de overeenkomst.⁶⁴

24. Aanwending van kunstgrepen – In de rechtsleer en de rechtspraak komen verschillende soorten kunstgrepen aan bod. Zo is vooreerst sprake van bedrieg-

⁶⁰ A. DE BOECK, *l.c.*, R.W. 2000-01, (354) 356.

⁶¹ De definitie van bedrog werd recentelijk nog bevestigd door het Hof van Cassatie (Cass. AR C.04.0523.F, 30 juni 2005, www.juridat.be).

⁶² K. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 344; B. TILLEMANS, *l.c.*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 187.

⁶³ Deze laatste tasten de geldigheid van de overeenkomst niet aan, hetgeen uiteraard niet belet dat deze handelingen in bepaalde gevallen wel gesanctioneerd zullen worden (K. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 344).

⁶⁴ L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, 2000, 59; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1486; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 84.

lijke kunstgrepen, zijnde alle handelingen die beogen een valse schijn te creëren.⁶⁵ Hierbij kan o.m. gedacht worden aan het wijzigen van de kilometerteller.⁶⁶ Daarnaast vormen leugenachtige verklaringen een tweede belangrijke categorie.⁶⁷

Tevens wordt aangenomen dat een kunstgreep niet alleen een positieve handeling kan omvatten, maar dat deze tevens een bedrieglijk verzwijgen van informatie kan omvatten.⁶⁸ Het spreekt voor zich dat het bestaan van een spreek- of informatieplicht een belangrijke indicatie zal zijn om het stilzwijgen van een partij als een bedrieglijke kunstgreep te kunnen kwalificeren.⁶⁹ Dergelijke spreekplichten kunnen voortvloeien uit de wet, maar tevens uit bijzondere omstandigheden, zoals de professionele deskundigheid van de partij of het vertrouwen dat zij wekt bij de wederpartij.⁷⁰ Tot slot leiden sommige hoven en rechtbanken het bedrog af uit het louter exploiteren van de zwakheden van de tegenpartij.⁷¹

⁶⁵ B. TILLEMANN, *L.c.*, in *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 188; P. VAN OMME-SLAGHE, *Droit des obligations. Volume 1*, 1989, 71.

⁶⁶ Bergen 18 maart 1986, *R.R.D.* 1987, 127 bevestigd door Cass. 21 april 1988, *T.B.H.* 1991, 203, noot C. JASSOGNE; Rb. Dendermonde 5 januari 1994, *R.W.* 1993-94, 1059; Kh. Luik 11 juli 1953, *Jur. Liège* 1953-54, 34; Vred. Namen 21 maart 1975, *R.R.D.* 1976, 18.

⁶⁷ Cass. 28 april 1961, *Pas.* 1961, 925, noot R.H.; Bergen 25 februari 1986, *Pas.* 1986, II, 67, noot J.S.; Antwerpen 15 december 1982, *R.W.* 1982-83, 1497; Kh. Luik 24 januari 1991, *J.T.* 1991, 526; Kh. Leuven 3 december 1968, *T.B.H.* 1969, 419. Niet iedere leugen maakt evenwel bedrog uit. Sommige leugens en overdrijvingen zijn zo gebruikelijk geworden in het handelsverkeer dat ze toelaatbaar worden geacht. Hierbij kan gedacht worden aan reclame (L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, 2000, 61; W. VAN GERVEN, *L.c.*, in *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht*, 1987, 315).

⁶⁸ Antwerpen 1 april 1992, *R.W.* 1994-95, 783; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 84; S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, *L.c.*, *J.T.* 1996, (689) 711.

⁶⁹ Brussel 25 november 1982, *J.T.* 1983, 396; Rb. Dendermonde 5 januari 1994, *R.W.* 1993-94, 1059; K. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *L.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 344; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1488; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 84; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, 2001, 72; P. VAN OMME-SLAGHE, *Droit des obligations. Volume 1*, 1989, 71.

⁷⁰ Bergen 23 oktober 1989, *T.B.H.* 1990, 401; Bergen 28 september 1989, *J.L.M.B.* 1990; Bergen 29 maart 1988, *Pas.* 1988, II, 170; Brussel 20 mei 1987, *T.B.H.* 1988, 35, noot D. DEVOS. In dit verband kan tevens gewezen worden op het arrest van het hof van beroep te Antwerpen d.d. 11 februari 2005 waar geoordeeld werd dat indien een regeling is opgenomen in een overeenkomst omtrent mogelijks hangende procedures, de koper nadien de verkoper geen bedrog kan verwijten indien deze procedure niet werd meegedeeld (Antwerpen 11 februari 2005, *T.R.V.* 2005, 116, noot D. VAN GERVEN).

⁷¹ Brussel 29 juni 1995, *Res. Jur. Imm.* 1995, 171; Brussel 17 februari 1989, *J.T.* 1989, 291; J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1488; S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, *L.c.*, *J.T.* 1996, (689) 711, met de daarin opgenomen verwijzingen; B. TILLEMANN, *L.c.*, in *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 192; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, 2001, 72.

25. Uitgaand van de medecontractant – Overeenkomstig artikel 1116 B.W. dient de kunstgreep in ieder geval uit te gaan van de medecontractant zelf.⁷² Het is evenwel voldoende dat deze laatste medeplichtig was aan het bedrog om de nietigverklaring van de overeenkomst te bekomen.⁷³

Indien de kunstgreep niet uitgaat van de medecontractant zelf (of van diens vertegenwoordiger), maar van een derde, dan kan de overeenkomst niet nietig verklaard worden op basis van bedrog. In dat geval kan wel een schadevergoeding gevorderd worden van deze derde persoon wegens een precontractuele fout.⁷⁴

26. Opzet – Opdat er sprake kan zijn van het wilsgebrek bedrog, is het noodzakelijk dat de medecontractant de kunstgrepen doelbewust en te kwader trouw heeft aangewend om de medecontractant opzettelijk in dwaling te brengen.⁷⁵ Een grove tekortkoming maakt op zich immers geen bedrog uit. Artikel 1116, lid 2 B.W. bepaalt evenwel uitdrukkelijk dat bedrog niet wordt vermoed.⁷⁶

Indien iemand door zijn fout onopzettelijk zijn medecontractant doet dwalen, kan het contract niet nietig verklaard worden op basis van bedrog. Evenwel kan het desgevallend op basis van dwaling worden vernietigd indien de voorwaarden hiertoe vervuld zijn.⁷⁷

27. Hoofdbedrog – Enkel hoofdbedrog kan de nietigheid van de overeenkomst met zich meebrengen. Het bedrog moet m.a.w. doorslaggevend zijn, in die zin dat de bedrogene zonder het bedrog de overeenkomst niet zou hebben aangegaan.⁷⁸ Indien de contractant de overeenkomst tevens zou hebben aangegaan zonder het bedrog, doch tegen minder nadelige voorwaarden, dan is enkel sprake van incidenteel bedrog (zie *infra*).⁷⁹

28. Geen verschoonbaarheid vereist – Tot slot is het niet onbelangrijk te benadrukken dat er, in tegenstelling tot de dwaling, geen verschoonbaarheid vereist

⁷² S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 85; B. TILLEMANS, *l.c.*, in *Beginnelen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 194; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbindenissenrecht*, 2001, 71.

⁷³ Rb. Leuven 18 november 2000, *T. Not.* 2001, 283; K. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 352; W. VAN GERVEN, *l.c.*, in *Beginnelen van Belgisch privaatrecht*, 1987, 316.

⁷⁴ S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 85.

⁷⁵ L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenis*, 2000, 60; K. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 350; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 86.

⁷⁶ S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, *l.c.*, *J.T.* 1996, (689) 711; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbindenissenrecht*, 2001, 71.

⁷⁷ B. TILLEMANS, *l.c.*, in *Beginnelen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 192.

⁷⁸ Cass. AR C.04.0523.F, 30 juni 2005, www.juridat.be; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 86; W. VAN GERVEN, *l.c.*, in *Beginnelen van Belgisch privaatrecht*, 1987, 314-315.

⁷⁹ K. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 344 en 351.

is in geval van bedrog.⁸⁰ Zodra het bedrog vaststaat, dient de vraag naar de verschoonbaarheid van de uit het bedrog voortvloeiende dwaling niet meer te worden gesteld. Hierover bestaat echter nog steeds een controverse in de doctrine (zie infra).

C. Gevolgen

29. Hoofdbedrog – De bedrogen partij die het bewijs kan leveren van het hoofdbedrog, kan de nietigverklaring van de overeenkomst vorderen.⁸¹ Aangezien het een relatieve nietigheid betreft, kan enkel de benadeelde partij de nietigverklaring vorderen.⁸²

Indien de nietigverklaring de schade niet volledig vergoedt, kan een aanvullende schadevergoeding gevorderd worden op basis van een precontractuele fout.⁸³ Net als bij dwaling, zou de bedrogene er kunnen voor opteren de nietigheid niet te vorderen en enkel een schadevergoeding te eisen.⁸⁴

30. Incidenteel bedrog – Indien het bedrog slechts tot gevolg had dat de contractspartij zonder dat bedrog tegen minder nadelige voorwaarden zou hebben gecontracteerd, dan is slechts sprake van incidenteel bedrog. In dat geval kan in principe enkel schadevergoeding bekomen worden op basis van artikel 1382 B.W.⁸⁵

§2. Recente ontwikkelingen inzake bedrog geïllustreerd aan de hand van rechtspraak over koop van onroerende goederen

A. Recente ontwikkelingen inzake bedrog

31. Bedrog en informatieplichten – Ook bij bedrog wordt de band tussen de informatieplichten en het wilsgebrek in de rechtspraak aangehaald. In het licht van deze informatieplichten dienen twee categorieën van problemen inzake

⁸⁰ Cass. 29 mei 1980, *Arr. Cass.* 1979-80, 1201, *Pas.* 1980, 1190 en *J.T.* 1980, 653; Cass. 6 oktober 1977, *Arr. Cass.* 1978, 168 en *Pas.* 1978, 157; Cass. 23 september 1977, *Arr. Cass.* 1978, 107 en *Pas.* 1978, I, 157; Bergen 10 februari 1992, *J.T.* 1992, 777; Gent 9 april 1997, *A.J.T.* 1998-99, 951; Kh. Luik 24 januari 1991, *J.T.* 1991, 526; K. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 350-351; S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, *l.c.*, *J.T.* 1996, (689) 711; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 86; B. TILLEMANS, *l.c.*, in *Be-ginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 193; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, 2001, 71.

⁸¹ S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 86.

⁸² K. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 353.

⁸³ K. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 353; B. TILLEMANS, *l.c.*, in *Be-ginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 197.

⁸⁴ B. TILLEMANS, *l.c.*, in *Be-ginselen van Belgisch privaatrecht*, 2001, 197.

⁸⁵ W. VAN GERVEN, *l.c.*, in *Be-ginselen van Belgisch privaatrecht*, 1987, 315.

bedrog te worden onderscheiden. In de eerste plaats kan bedrog zich voordoen indien de verstrekte informatie achteraf onjuist blijkt te zijn, d.i. een positieve schending van de informatieplicht. Een tweede geval betreft het niet verstrekken van informatie of het onvolledige karakter van die informatie, d.i. een negatieve schending van de informatieplicht.⁸⁶ Bij beide categorieën moet natuurlijk opzet aanwezig zijn en worden bewezen.

32. Positieve schending van de informatieplicht – Het wilsgebrek bedrog kan gebruikt worden als een sanctie op het niet-respecteren van het recht op juiste informatie. Zulks valt af te leiden uit het feit dat het opzettelijk verstrekken van verkeerde informatie algemeen wordt aanzien als een kunstgreep in de zin van artikel 1116 B.W.⁸⁷

33. Negatieve schending van de informatieplicht – Ook de schending van het recht op volledige informatie kan worden gesanctioneerd via het wilsgebrek bedrog. Zulks kan worden afgeleid uit de gelijkstelling van de opzettelijke verzwijging met een kunstgreep.

Hierbij stelt zich uiteraard opnieuw de vraag wanneer er sprake is van een bedrieglijke verzwijging. Er zal moeten worden nagegaan wanneer er een informatieplicht rust op een partij. Dit zal uiteraard het geval zijn wanneer de wet of de gebruiken dit voorschrijven. Verder wordt in de rechtspraak voornamelijk verwezen naar de aard van het contract, de vertrouwensrelatie tussen partijen⁸⁸, de deskundigheid⁸⁹, de concrete omstandigheden⁹⁰, enz.⁹¹

Zoals hierboven reeds werd aangegeven, wordt aangenomen dat het vereiste van de verschoonbaarheid van de dwaling niet geldt bij bedrog. Ook wanneer de bedrogene als redelijk mens het bedrog had kunnen en moeten achterhalen, kan hij zich op het bedrog van zijn wederpartij beroepen om de nietigverklaring te verkrijgen.⁹² Toch pleiten sommige auteurs om ook hier oog te hebben voor de ganse rechtsverhouding. Zij pleiten voor een beoordeling van het gedrag van beide partijen, en dit zowel wanneer onjuiste informatie werd meegegeeld als wanneer informatie wordt verzwegen. Uiteraard zal de vaststelling dat bij bedrog de mededelingsplicht opzettelijk werd geschonden er veelal toe

⁸⁶ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 280.

⁸⁷ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 281. Zoals hierboven reeds werd aangehaald, zijn sommige leugens en overdrijvingen zo gebruikelijk geworden in het handelsverkeer dat ze toelaatbaar worden geacht (zie *supra*, randnummer 24).

⁸⁸ Bergen 18 april 1978, *Pas.* 1978, II, 71.

⁸⁹ Bergen 6 februari 1990, *Rev. Not. B.* 1990, 554, noot D.S.; Bergen 23 oktober 1989, *T.B.H.* 1990, 401; Rb. Brussel 16 juni 1994, *J.L.M.B.* 1995, 717; Kh. Bergen 23 oktober 1983, *T.B.H.* 1986, 156.

⁹⁰ Rb. Dendermonde 14 mei 2004, *T.B.B.R.* 2005, 426; zie *infra*, randnummer 34.

⁹¹ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 289.

⁹² Zie *supra*, randnummer 28.

leiden dat de eventuele onderzoeksplicht van de bedrogene minder snel de doorslag zal geven dan bij dwaling.⁹³

B. Illustraties aan de hand van rechtspraak inzake koop van onroerende goederen

34. Rb. Dendermonde 14 mei 2004 ⁹⁴– De onderliggende feiten kunnen kort als volgt worden weergegeven: er werd een koopovereenkomst gesloten tussen twee partijen met betrekking tot een onroerend goed. De koper kocht het onroerend goed met de bedoeling de woning te renoveren. Naderhand blijkt het onroerend goed echter bezwaard te zijn met een rooilijn, waardoor een wettelijke erfdienstbaarheid van niet-bouwen op het onroerend goed rust.⁹⁵ De koper vordert de nietigverklaring van de koopovereenkomst op basis van bedrog, en subsidiair op basis van dwaling.

III. De rechtbank onderzoekt in eerste instantie of er sprake is van een informatieplicht in hoofde van de verkopers, en of er bijgevolg sprake kan zijn van een verzwijging in hun hoofde. De rechtbank besluit dat de omstandigheden van dit concreet geval een informatieplicht oplegde aan de verkopers.⁹⁶ Vervolgens gaat de rechtbank over tot de beoordeling van de onderzoeksplicht van de koper zelf. Ook al verwijst de rechtbank eerst naar de cassatierechtspraak die stelt dat de dwaling ten gevolge van bedrog niet verschoonbaar moet zijn in hoofde van de dwalende partij, toch benadert zij het bedrog daarna tevens vanuit het gedrag van beide partijen. De rechtbank onderzocht immers in concreto of er een onderzoeksplicht rustte op de koper:

"De rechtbank is overigens van oordeel dat het niet aan eiseres behoorde om zich voorafgaandelijk aan de aankoop te informeren bij de bevoegde diensten om te zien of de litigieuze woning al dan niet bezwaard was met een rooilijnplan (...) Wanneer hiertoe geen enkele indicatie bestaat kan

⁹³ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 309.

⁹⁴ Rb. Dendermonde 14 mei 2004, *T.B.B.R.* 2005, 426.

⁹⁵ Een rooilijn is een huidige of toekomstige scheidingslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Deze lijn brengt voor de particulieren de verplichting met zich mee zich naar het nieuwe tracé te schikken. Zo mogen op de openbare weg en zijn aanhorigheden geen bouwwerken worden opgericht (R. DERINE, F. VANNESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht. Deel IA*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Antwerpen, Standaard, 1974, 391).

⁹⁶ Zo oordeelde de rechtbank als volgt: *"Evenwel bestaat geen algemene informatieverplichting. Dergelijke verplichting bestaat slechts wanneer de wet of het gebruik dergelijke verplichting oplegt, of wanneer de aard van de betrekkingen tussen partijen, de omstandigheden en de goede trouw bij de totstandkoming van de overeenkomst een dergelijke spreekplicht vereisen. (...) In acht genomen de concrete gegevens en meer bepaald de grote impact van het rooilijnplan op de zelfstandigheid van het onroerend goed vermag de rechtbank te stellen dat de goede trouw inderdaad vereist dat eiseres als koper van het pand hieromtrent werd geïnformeerd temeer daar dit rooilijnplan zoals gesteld de zelfstandigheid van de woning in casu aantast."* (Eigen benadrukking)

men bij de verkoop van een oudere woning bezwaarlijk verlangen van de kopers dat zij voorafgaandelijk nagaan of alle stedenbouwkundige voorschriften en/of andere reglementeringen werden nagekomen en meer bepaald of het onroerend goed al dan niet is getroffen door een rooilijnplan."

De vordering tot nietigverklaring van de overeenkomst wegens bedrog werd uiteindelijk afgewezen wegens het gebrek aan opzet.⁹⁷ In dit vonnis toonde de rechtbank duidelijk aandacht voor de informatie- en onderzoeksplichten van de partijen bij de beoordeling van de vordering tot nietigverklaring wegens bedrog.

35. Rb. Hasselt 13 januari 2003 ⁹⁸– Dit vonnis betreft een gelijkaardige zaak: na de verkoop van een onroerend goed bleek dat de ondergrond van het verkochte perceel grond vervuild was. Hierdoor zou de door de kopers voorgenomen bouwactiviteit ernstig vertraagd worden en zou de bouwactiviteit bijkomende kosten opleveren. De kopers vorderen de nietigverklaring van de koopovereenkomst op basis van bedrog.

Ook in dit vonnis besliste de rechter dat op de koper een precontractuele informatieplicht rustte. Indien de koper, ondanks zijn kennis omtrent de aanwezigheid van de materialen in de ondergrond en de mogelijke gevolgen hiervan op de bouwplannen van de kopers, toch bereid was het goed te verkopen aan de kopers, vereiste de goede trouw dat de verkoper deze informatie, waarvan hij wist of behoorde te weten dat deze belangrijk kon zijn voor de kopers, in de precontractuele fase aan hen zou medelen. Inzake de onderzoeksplicht van de kopers, gaat de rechtbank de houding van beide partijen na.⁹⁹ Er wordt hierbij een gelijkaardige argumentatie gebruikt als in het bovenvermelde vonnis van 11 februari 2002.¹⁰⁰

⁹⁷ De rechtbank vernietigde de koopovereenkomst uiteindelijk wel op basis van dwaling.

⁹⁸ Rb. Hasselt 13 januari 2003, R.W. 2005-06, 672-675.

⁹⁹ Ook in dit vonnis verwijst de rechtbank ook naar de cassatierechtspraak die stelt dat de dwaling voortvloeiend uit bedrog niet verschoonbaar moet zijn.

¹⁰⁰ Zo oordeelde de rechtbank als volgt: *"Voor wat betreft de onderzoeksplicht van de kopers, gaat het niet om wat zij theoretisch eveneens hadden kunnen ontdekken maar om wat zij, de concrete omstandigheden van het geval in acht genomen, behoorden te ontdekken. (...) Eisers als aspirant-kopers mochten dan ook verwachten dat zij op spontane wijze door de verkoper zouden worden geïnformeerd, ... Bij gebrek aan zo'n mededeling van de verkoper, kan deze laatste zich niet te goeder trouw beroepen op de omstandigheid dat de kopers zelf de aanwezigheid van het afvalmateriaal eveneens hadden kunnen ontdekken. Ook rechtseconomisch beschouwd, zou het niet verantwoord zijn van de kopers te eisen dat zij een diepgaand, tijdrovend en kostelijk onderzoek naar de aanwezigheid van afvalmateriaal zouden verrichten of laten verrichten, terwijl de correcte informatie door de verkoper spontaan, zeer snel en zeer goedkoop kon worden verstrekt."* (Eigen benadrukking)

IV. Gekwalificeerde benadeling

§1. Begrip, voorwaarden en gevolgen

A. Begrip

36. Begrip¹⁰¹ – Anders dan de klassieke wilsgebreken, is de gekwalificeerde benadeling niet geregeld in het B.W., maar ontwikkeld door rechtspraak en rechtsleer.¹⁰² Van gekwalificeerde benadeling is sprake wanneer een wederkerig contract – vergeldend en ten bezwarende titel gesloten – een aanzienlijk onevenwicht bevat, als gevolg van misbruik door de bevoordeelde partij van omstandigheden van nood, zwakte of hartstocht van de wederpartij, of als gevolg van misbruik van eigen machtspositie.¹⁰³

37. Afbakening van de andere wilsgebreken – Het is duidelijk dat misbruik van omstandigheden ook bestreden kan worden met behulp van de klassieke wilsgebreken, nu de grenslijn tussen bedrog, geweld en gekwalificeerde benadeling niet steeds duidelijk is.¹⁰⁴ Zoals hierboven reeds aangehaald, kan bedrog bijvoorbeeld bestaan in het misbruiken van de omstandigheden waarin de medecontractant zich bevindt voornamelijk op het vlak van de informatieverstrekking- of vergaring. Het is duidelijk dat de grens tussen bedrog en gekwalificeerde benadeling hierdoor flinterdun wordt.¹⁰⁵ Ook het wilsgebrek geweld kan bestaan in het misbruiken van de inferieure positie van de medecontractant.¹⁰⁶

B. Voorwaarden

38. Algemeen – Rechtspraak en rechtsleer stellen traditioneel drie voorwaarden voorop die cumulatief vervuld moeten zijn opdat sprake kan zijn van gekwalificeerde benadeling.¹⁰⁷ Deze voorwaarden zijn: (i) een manifeste wanverhou-

¹⁰¹ Voor een algemene bespreking van deze rechtsfiguur, zie W. DE BONDT, *De leer der gekwalificeerde benadeling*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1985, 342 p.

¹⁰² J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1511. Een wettelijk geregeld geval van gekwalificeerde benadeling is wel te vinden in artikel 1907ter B.W., waar het bedingen van een interest wordt gesanctioneerd indien die interest klaarblijkelijk de normale interest overschrijdt en indien dit gebeurt met misbruik van behoeften, zwakheden, hartstochten of onwetendheid van de ontlenner (J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1511).

¹⁰³ J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1512; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 91.

¹⁰⁴ K. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 395; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 92.

¹⁰⁵ J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1515.

¹⁰⁶ J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1516.

¹⁰⁷ Cass. 29 april 1993, *J.T.* 1994, 294, noot J.-F. ROMAIN, Luik 17 oktober 1996, *J.T.* 1997, 569.

ding tussen de wederzijds bedongen prestaties, (ii) misbruik van concrete omstandigheden van inferioriteit en (iii) het misbruik moet een determinerend karakter hebben.¹⁰⁸

39. Manifeste wanverhouding tussen de bedongen prestaties – Er kan geen sprake zijn van gekwalificeerde benadeling indien er geen ernstige benadeling voor handen is in hoofde van één van de contractspartijen. Deze ernstige benadeling houdt in dat er sprake moet zijn van een actuele of toekomstige vermogensaanastasing, zonder dat er over het bestaan daarvan tussen normale voorzichtige en redelijke beoordelaars een betwisting zou kunnen rijzen.¹⁰⁹ Niettemin gaan stemmen op om in bepaalde gevallen van misbruik genoeg te nemen met een niet-grove benadeling of zelfs slechts een eenvoudig nadeel.¹¹⁰

40. Misbruik van de concrete omstandigheden van inferioriteit – De medecontractant moet daarenboven misbruik hebben gemaakt van omstandigheden waarin de benadeelde partij zich bevond om zich bij de contractsluiting een voordeel toe te eigenen. Deze omstandigheden kunnen persoonlijke omstandigheden van inferioriteit uitmaken (bijv. fysieke of morele noodtoestand of de onervarenheid van de benadeelde contractspartij). Anderzijds kunnen deze omstandigheden tevens van economische of functionele superioriteit zijn in hoofde van de misbruikplegende partij (bijv. een monopoliesituatie).¹¹¹

41. Determinerend karakter van het misbruik – Tot slot is vereist dat zonder het misbruik de benadeelde partij het contract niet of tegen minder nadelige voorwaarden zou hebben gesloten.¹¹² In tegenstelling tot dwaling en bedrog, maakt de rechtspraak bijgevolg geen onderscheid tussen hoofdzakelijke en incidentele gekwalificeerde benadeling.¹¹³

C. Gevolgen

42. Algemeen – Ten gevolge van de onenigheid die er bestaat over de grondslag van de gekwalificeerde benadeling, bestaat er tevens discussie over de gevolgen die deze rechtsfiguur met zich mee brengt.

¹⁰⁸ Cass. 29 april 1993, *J.T.* 1994, 294, noot J.-F. ROMAIN; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, 2000, 70; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 91; S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, *l.c.*, *J.T.* 1996, (689) 712; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, 2001, 74-75.

¹⁰⁹ S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 91.

¹¹⁰ K. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *l.c.*, *T.P.R.* 1994, (171) 395, met verwijzing naar W. DE BONDT, *De leer der gekwalificeerde benadeling*, 1985, 130-132 en W. RAUWS, *Civielrechtelijke beëindigingswijzen van de arbeidsovereenkomst: nietigheid, ontbinding en overmacht*, 1987, 234-235.

¹¹¹ J. ROODHOOFT (ed.), *Bestendig handboek verbintenissenrecht*, 1998, nr. 1514; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 91.

¹¹² Cass. 29 april 1993, *J.T.* 1994, 294, noot J.-F. ROMAIN; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 91.

¹¹³ S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 91.

43. Ongeoorloofde oorzaak – Traditioneel werd de grondslag van de gekwalificeerde benadeling gezocht in de figuur van de ongeoorloofde oorzaak.¹¹⁴ Een overeenkomst waarbij een partij misbruik maakt van de inferioriteit van diens medecontractant om zo extra voordelen te halen uit de overeenkomst, is strijdig met de openbare orde en de goede zeden. In deze optiek brengt de gekwalificeerde benadeling de absolute nietigheid met zich mee.

44. Culpa in contrahendo – Op vandaag volgen de meeste auteurs echter de stelling dat het misbruik maken van de inferioriteit van de medecontractant een culpa in contrahendo uitmaakt die gesanctioneerd wordt op basis van artikel 1382 B.W.¹¹⁵ Sommigen expliciteren deze rechtsfiguur als het verkeerd gebruik maken van de bij het sluiten van de overeenkomst bestaande contractsvrijheid.¹¹⁶ De sanctie bestaat dan in de toekenning van een schadevergoeding aan het slachtoffer. Evenwel zou ook het herstel in natura van de schade de vernietiging van het contract of de matiging van de overdreven verbintenis met zich kunnen meebrengen.¹¹⁷

§2. Recente ontwikkelingen inzake gekwalificeerde benadeling

45. Algemeen – De hierboven geschetste evolutie, met name de groeiende band tussen de wilsgebreken en de informatieplichten, is in België mede beïnvloed door het Nederlandse recht.¹¹⁸ In Nederland heeft men echter ook de rol van de informatierechten en -plichten bij misbruik van omstandigheden onderzocht.¹¹⁹ Zo stelt Vranken vast dat bij misbruik van omstandigheden de vertrouwensbescherming voorop staat. De vraag wanneer redelijkerwijs mag worden vertrouwd, dient volgens hem geanalyseerd te worden mede aan de hand van de mededelings-, informatie-, en onderzoeksplichten.¹²⁰

¹¹⁴ Cass. 25 november 1977, *Arr. Cass.* 1977-78, 343; Cass. 21 september 1961, *Pas.* 1962, I, 92; Brussel 26 november 1980, *B.R.H.* 1982, 162; Vred. Antwerpen 5 november 1986, *R.W.* 1987-1988, 1446; A. DE BERSAQUES, "La lésion qualifiée et sa sanction", (noot onder Kh. Brussel 20 februari 1970), *R.C.J.B.* 1977, 23.

¹¹⁵ Antwerpen 21 januari 1986, *R.W.* 1986-87, 1488, noot D. DELI; J.F. ROMAIN, "Regain de la lésion qualifiée en droit des obligations", (noot onder Cass. 29 april 1993), *J.T.* 1993, 752.

¹¹⁶ W. DE BOND, *De leer der gekwalificeerde benadeling*, 1985, 203; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, 2001, 74.

¹¹⁷ S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht*, 2005, 92.

¹¹⁸ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, 2000, 250 e.v. en 300 e.v.

¹¹⁹ J.B.M. VRANKEN, *Mededelings-, informatie-, en onderzoeksplichten in het verbintenissenrecht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1989, 61-63.

¹²⁰ Hiertoe wordt door VRANKEN het voorbeeld aangehaald van een bank die, wetende dat het zeer slecht gaat met een door haar gefinancierd bedrijf, toeziet hoe een saneringsoperatie wordt stopgezet, waarbij derden zich bereid verklaren tot financiële ondersteuning van het bedrijf en het geld daartoe bij haar lenen tegen zekerheidstelling. De vraag waar het om gaat is te weten of de bank de derden moet waarschuwen voor het hopeloze van hun pogingen (J.B.M. VRANKEN, *Medede-*

46. Rol voor de informatieplichten? – Uit een analyse van de recente Belgische rechtspraak inzake gekwalificeerde benadeling blijkt dat de informatieplichten nauwelijks een rol spelen bij deze rechtsfiguur. Uit de rechtspraak inzake gekwalificeerde benadeling van vóór de jaren '80 blijkt dat de informatieplichten voorheen wel een betekenisvolle rol speelden. Zo blijkt dat inzake de voorwaarde van het misbruik van bepaalde omstandigheden van inferioriteit en superioriteit toen vaak een schending van de informatieplichten werd ingeroepen. Hiertoe kan als voorbeeld van misbruik worden aangehaald het opzettelijk verzwijgen van informatie die, indien zij ware meegedeeld, misschien de totstandkoming van de benadelende overeenkomst verhinderd zou hebben.¹²¹

Bij nazicht van de recente rechtspraak waar partijen zich op de gekwalificeerde benadeling van de overeenkomst beroepen, blijkt dat de schending van de informatieplicht nauwelijks als vorm van misbruik aan bod komt. Zulks lijkt o.i. verscheidene oorzaken te hebben.

Vooreerst werden door de jaren heen een aantal bijzondere feitsituaties verenigd in het algemene leerstuk van de culpa in contrahendo.¹²² Hierbij geeft De Bondt de volgende situaties uitdrukkelijk als voorbeeld: het te kwader trouw verstrekken van onvolledige informatie, het te goeder trouw verstrekken van verkeerde of onvolledige informatie, het onvoldoende inwinnen van informatie alvorens te contracteren. Dergelijke situaties worden op vandaag steeds vaker aangepakt via de autonome grondslag van de culpa in contrahendo (artikel 1382 B.W.).¹²³

Daarenboven worden, zoals hierboven reeds werd verduidelijkt, de banden tussen de schending van de informatieplichten en dwaling en bedrog, in rechtspraak en rechtsleer steeds vaker aangehaald. Deze evolutie, in combinatie met de moeilijke scheidingslijn tussen de eigenlijke wilsgebreken en de gekwalificeerde benadeling¹²⁴, leidt ertoe dat partijen zich in hoofddorde gemakkelijker steunen op dwaling of op bedrog om de nietigheid van het contract te bekomen.

Een derde en laatste oorzaak moet o.i. gezocht worden in de strenge toepassingsvoorwaarden van de gekwalificeerde benadeling. Zoals hierboven reeds

lings-, informatie-, en onderzoeksplichten in het verbintenissenrecht, 1989, 61-62).

¹²¹ Brussel 1 april 1952, *J.T.* 1952, 399, met noot; Rb. Brussel 17 maart 1951, *J.T.* 1952, 55; Kh. Luik 20 mei 1960, *Jur. Liège* 1959-60, 299; Kh. Brussel 24 juli 1975, *B.R.H.* 1976, 220.

¹²² W. DE BONDT, *De leer der gekwalificeerde benadeling*, 1985, 235-237.

¹²³ Deze evolutie werd door DE BONDT trouwens aangeraden: *'De studie van de culpa in contrahendo - (...) - verduidelijkt tenslotte dat verschillende van de hierboven beschreven gevallen die de Belgische rechtspraak vooralsnog sanctioneert langs de theorie der gekwalificeerde benadeling, theoretisch, beter thuishoren in de culpa in contrahendo. ... Een sprekend voorbeeld is dit van de ruilovereenkomst tussen moeder en zoon, waarbij deze laatste, via een gekleurd stilzwijgen, er in slaagt misbruik te maken van de bijzondere verhouding tussen twee partijen om, aldus, zichzelf buitensporig te bevoordelen'*.

¹²⁴ Zie *supra*, randnummer 37.

uiteengezet, dient voor het succesvol inroepen van de gekwalificeerde benadeling (i) een manifeste wanverhouding tussen de wederzijds bedongen prestaties te worden bewezen alsmede (ii) een misbruik van de concrete omstandigheden van inferioriteit. De praktijk wijst uit dat deze toepassingsvoorwaarden als zeer streng worden ervaren.¹²⁵

V. Besluit

47. Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de wilsgebreken dwaling en bedrog aan evolutie onderhevig zijn. Deze wilsgebreken worden steeds meer benaderd vanuit het perspectief van de informatierechten en -plichten, waardoor de aandacht niet langer alleen uitgaat naar de persoon van de dwalende of de bedrogene, maar tevens aandacht wordt besteed aan de gehele rechtsverhouding, en in het bijzonder aan de gedraging van de wederpartij.

Deze evolutie is o.i. toe te juichen. Door deze afwegingen ontstaat immers een zeer genuanceerd beeld over de rechtsverhouding die tussen partijen bestond op het ogenblik van de totstandkoming. Zulks lijkt een genuanceerd en correct vonnis in de hand te werken. Anderzijds kan niet worden ontkend dat de taak van de rechter hierdoor een stuk moeilijker wordt.

48. Inzake de gekwalificeerde benadeling zijn er nauwelijks ontwikkelingen in de rechtspraak vast te stellen. Vele gevallen waar partijen zich vroeger op de gekwalificeerde benadeling zouden hebben beroepen, lijken ondervangen te worden door een beroep op de culpa in contrahendo of op de eigenlijke wilsgebreken.

¹²⁵ In de gepubliceerde rechtspraak van de laatste 20 jaar zijn immers slechts volgende vonnissen en arresten terug te vinden waar de rechter de gekwalificeerde benadeling heeft aanvaard: Luik 17 oktober 1996, *J.T.* 997, 569; Arbh. Brussel 26 september 1988, *Rechtspr. Arb. Br.* 1988, 374; Rb. Brussel 17 maart 1995, *T.B.B.R.* 1995, 507 (verkort); Rb. Bergen 21 november 1990, *T. Vred.* 1991, 45; Vred. Antwerpen 5 november 1986, *R.W.* 1987-88, 1446.