

# Opheffing van dwalingsnadeel: welke hypothetische situatie en welk beoordelingsmoment?

Bb 2026/25

*In deze bijdrage staat de bespreking van het arrest van de Hoge Raad van 6 februari 2026 (ECLI:NL:HR:2026:199) over dwaling bij de aankoop van een woning over de mogelijke komst van een megastal aan de overkant van de straat centraal. In dit arrest geeft de Hoge Raad meer duidelijkheid over de wijze waarop het dwalingsnadeel dient te worden bepaald dat op grond van art. 6:230 lid 2 BW door de rechter kan worden opgeheven. Met name speelde daarbij de vraag wat de implicatie was van het feit dat de megastal in kwestie er uiteindelijk nooit is gekomen (en ook niet meer zou komen). Het arrest van het hof werd daarbij vernietigd, omdat de conclusie van het hof dat kopers geen nadeel hadden ondervonden omdat de megastal er niet gekomen is, onverenigbaar was met het uitgangspunt van het hof dat kopers de woning voor een lagere prijs zouden hebben gekocht als zij niet zouden hebben gedwaald. In die hypothetische situatie was de waardeverhoging van de woning doordat er geen megastal meer zou komen, immers aan kopers ten goede gekomen, terwijl zij de woning voor een aanzienlijk lagere prijs zouden hebben gekocht.*

## 1. Inleiding

Verkopers hebben bij het sluiten van een koopovereenkomst voor een woning het hen bekende feit verzwegen dat er een zeer reële mogelijkheid is dat tegenover de woning een megastal zal worden gerealiseerd. Duidelijk is dat de kopers, indien zij daarover geïnformeerd zouden zijn, de woning voor een veel lager bedrag zouden hebben gekocht. Uiteindelijk, terwijl kopers al jaren in de woning wonen, wordt echter definitief duidelijk dat deze megastal er niet meer zal komen. Kunnen de kopers dan nog steeds stellen dat zij hebben gedwaald bij het sluiten van de overeenkomst en dat zij daarom op grond van art. 6:230 lid 2 BW jegens de verkopers recht hebben op opheffing van het daardoor ontstane nadeel, te weten het verschil tussen de betaalde koopprijs en de aanzienlijk lagere prijs die zij voor de woning zouden hebben betaald als zij hadden geweten dat tegenover hun woning waarschijnlijk een megastal zou worden gerealiseerd? Deze vraag stond centraal in het arrest van de Hoge Raad van 6 februari 2026 dat in deze bijdrage besproken wordt.<sup>2</sup>

Gevoelsmatig is het niet vreemd om in deze situatie te beredeneren dat de kopers geen recht hebben op vergoeding, omdat zij uiteindelijk hebben gekregen wat zij meenden te kopen voor de betaalde koopprijs: deze woning op deze locatie zonder megastal aan de overkant van de straat. Waarom zou er in die situatie recht op koopprijsvermindering

bestaan? Zo redeneerden in ieder geval de Rechtbank Oost-Brabant en het Hof 's-Hertogenbosch in de uitspraken die aan dit arrest van de Hoge Raad vooraf gingen.<sup>3</sup> In cassatie wordt echter, eerst door A-G De Bock en daarna door de Hoge Raad, geïllustreerd dat die redenering op een denkfout berust.<sup>4</sup> De situatie dat er uiteindelijk geen megastal is gerealiseerd, doet namelijk niet af aan het feit dat de kopers, in het geval dat de verkopers hen ten tijde van de aankoop van de woning zouden hebben geïnformeerd over de mogelijkheid van een megastal, een lagere prijs voor deze woning zouden hebben betaald (in dit geval € 190.000). Of er uiteindelijk een megastal zou zijn gerealiseerd of niet, die € 190.000 zou in het vermogen van de kopers zijn gebleven en niet in het vermogen van de verkopers zijn gevloeid. Na de conclusie van A-G De Bock voorspelde Drion al een 'dwalingklassieker in wording'.<sup>5</sup> Dit feitencomplex en deze denkfout gaven aanleiding tot juridisch interessante vragen over dwaling en de bepaling van het op te heffen dwalingsnadeel en de mate waarin daarbij met toekomstige omstandigheden rekening kan (en dient te) worden gehouden. Het oordeel van de Hoge Raad en de reikwijdte en implicaties daarvan worden in deze bijdrage nader besproken. Allereerst sta ik stil bij de feiten en omstandigheden van deze zaak (§ 2) en het juridisch kader van dwaling en nadeelsofheffing bij dwaling (§ 3). Vervolgens bespreek ik achtereenvolgens de uitspraken van de rechtbank en het hof (§ 4). In § 5 wordt het arrest van de Hoge Raad besproken en nader geanalyseerd. Besloten wordt met een conclusie.

## 2. Feiten en omstandigheden

Kopers kopen op 22 december 2016 in de Gemeente Oirschot een woning van verkopers voor een bedrag van € 675.000. Op 30 december 2016 wordt ten behoeve van de financiering van de aankoop een taxatierapport opgesteld, waarin de marktwaarde van de woning op € 670.000 wordt begroot. De woning wordt op 1 september 2017 aan kopers geleverd, waarna zij deze betrekken. Ten tijde van de verkoop bevond zich tegenover de woning een veehouderij die werd geëxploiteerd door een familie. Deze familie had in 2013 een onherroepelijke vergunning gekregen om op deze locatie een megastal (een varkensstal voor 19.008 biggen) te gaan exploiteren. Verkopers hadden zich daar in de jaren 2011-2013 hevig tegen verzet, maar zonder succes. Deze megastal was ten tijde van de aankoop nog niet gerealiseerd, maar verkopers hadden kopers niet geïnformeerd over de onherroepelijke vergunning van de familie om tot die realisatie over te gaan. Begin 2017 had de familie nog om

1 Mr. J. (Joris) den Hartog is advocaat bij Van Benthem & Keulen. Deze bijdrage werd afgesloten op 10 maart 2026.

2 HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199.

3 Rb. Oost-Brabant 5 oktober 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:4519; Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024, ECLI:NL:GHSGE:2024:432.

4 Concl. A-G De Bock: ECLI:NL:PHR:2025:304.

5 C.E. Drion, 'Een dwalingklassieker in wording', *NJB* 2025/636, afl. 12, p. 877 (hierna: Drion 2026).

een aanpassing van de vergunning gevraagd (15.168 biggen en 870 vleesvarkens), waar verkopers opnieuw tevergeefs bezwaar tegen hebben gemaakt. Ook hierover hebben verkopers kopers niet geïnformeerd. Op 27 oktober 2017 laten kopers, nadat zij de woning hebben betrokken, de woning opnieuw taxeren met peildatum 20 december 2016. In dat taxatierapport wordt de marktwaarde van de woning getaxeerd op € 485.000,00. Dit bedrag is zoveel lager dan het eerdere getaxeerde rapport, omdat in dit taxatierapport, anders dan in het eerdere, rekening is gehouden met het feit dat op de waardepeildatum bekend was dat er een vergunning was voor de megastal in de directe nabijheid van de woning, met alle mogelijke overlast van dien. In de WOZ-beschikking van 2021 wordt de WOZ-waarde van de woning in aanmerkelijke mate verlaagd, omdat rekening werd gehouden met planschade (nadeelcompensatie) vanwege de kans dat er een megastal zou komen tegenover de woning. Bij dagvaarding van 28 juni 2021 hebben kopers verkopers gedaagd voor de Rechtbank Oost-Brabant en gevorderd dat verkopers worden veroordeeld om aan hen een bedrag van € 190.000, te weten het verschil tussen de verkoopprijs van de woning (€ 675.000) en de getaxeerde waarde van € 485.000, te betalen. Zij hebben daarbij een beroep gedaan op non-conformiteit, (subsidiar) dwaling en (meer subsidiar) onrechtmatige daad met als kernstelling dat verkopers hen ten tijde van de verkoop ten onrechte niet hadden geïnformeerd over de mogelijke komst van een megastal. Als verkopers hen wel hadden geïnformeerd, hadden zij de woning voor een veel lager bedrag gekocht, zo stellen kopers. In de zomer van 2022, dus terwijl deze procedure aanhangig is, besluit de familie het perceel te verkopen aan de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Deze verkoop betekent dat op het perceel tegenover de woning van kopers definitief geen megastal meer gerealiseerd zal worden. Bij de diverse instanties in deze gerechtelijke procedure tussen kopers en verkopers gaat het dus uiteindelijk in de kern om de vraag wat de gevolgen voor de vordering van kopers zijn van de ontwikkeling dat inmiddels vaststaat dat hetgeen kopers vreesden, de realisatie van de megastal, zich niet meer zal verwezenlijken. Meer in het bijzonder gaat het daarbij om de vraag wat deze ontwikkeling doet met de vordering van kopers tot nadeelopheffing wegens dwaling (art. 6:230 lid 2 jo. art. 6:228 BW).

### 3. Juridisch kader

#### 3.1 De vereisten voor dwaling (art. 6:228 BW)

Art. 6:228 lid 1 BW bepaalt dat een overeenkomst die onder invloed van dwaling is gesloten en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, vernietigbaar is in drie gevallen: (a) als de dwaling te wijten is aan een inlichting van de wederpartij, tenzij deze ervan uit mocht gaan dat de overeenkomst ook zonder de inlichting zou worden gesloten, (b) als de wederpartij de dwalende in had moeten lichten in verband met hetgeen zij omtrent de dwaling wist of behoorde te weten (schending van de mededelingsplicht), en (c) als beide partijen bij het sluiten van dezelfde onjuiste voorstelling van zaken uit zijn gegaan, tenzij de wederpartij

ook bij een juiste voorstelling van zaken niet had hoeven te begrijpen dat de dwalende daardoor de overeenkomst niet aan had willen gaan (wederzijdse dwaling). Lid 2 voegt aan het voorgaande toe dat een beroep op vernietiging niet kan worden gegrond op een dwaling die uitsluitend toekomstige omstandigheden betreft of 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.

Uit het voorgaande blijkt dat er feitelijk zes vereisten bestaan voor een beroep op dwaling, die in hoge mate in elkaar overlopen.<sup>6</sup> Het eerste vereiste is dat er sprake is van een onjuiste voorstelling van zaken. Daarnaast moet er causaal verband bestaan tussen de dwaling en het sluiten van de overeenkomst. Dat houdt in dat moet komen vast te staan dat de dwalende, als hij een juiste voorstelling van zaken zou hebben gehad, de overeenkomst niet – of niet onder dezelfde voorwaarden – zou hebben gesloten.<sup>7</sup> De bewijslast voor de onjuiste voorstelling van zaken en het causaal verband rust op de partij die zich op dwaling beroept.<sup>8</sup> Als derde vereiste moet sprake zijn van een van de hiervoor bedoelde situaties (a), (b) of (c). In de hiervoor omschreven casus gaat het om situatie (b): de schending door verkopers van een mededelingsplicht. Wanneer van een mededelingsplicht sprake is, is afhankelijk van alle omstandigheden van het geval, waarbij bijvoorbeeld belang kan worden gehecht aan de hoedanigheid en mate van deskundigheid van beide partijen. Een mededelingsplicht bestaat in principe niet als de wederpartij erop mag vertrouwen dat de dwalende bekend is met de feiten in kwestie. Wel geldt in algemene zin het uitgangspunt dat een mededelingsplicht zwaarder zal wegen dan een onderzoeksplicht.<sup>9</sup> Zo is het zeer wel mogelijk dat de dwalende weliswaar een onderzoeksplicht heeft verzaakt met betrekking tot het feit waarover hij dwaalde, maar dat de wederpartij eveneens een mededelingsplicht heeft verzaakt met betrekking tot datzelfde feit, waardoor de dwalende zich alsnog met succes op dwaling kan beroepen.<sup>10</sup> In de situaties (a), (b) en (c) ligt het vierde vereiste voor dwaling, een kenbaarheidsvereiste, besloten. Het dient namelijk voor de wederpartij kenbaar te zijn geweest dat de omstandigheid waarover de dwalende stelt te hebben gedwaald, voor de dwalende van belang was.<sup>11</sup> De stelplicht en bewijslast dat een van de situaties (a), (b) of (c) zich voordoet, rust op de partij die zich op dwaling beroept. De stelling dat het belang van de omstandigheid

6 Zie ook J. Hijma, in: *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:228 BW, aant. 2.1.

7 *Parl. Gesch. BW Boek 6* 1981, p. 901.

8 HR 17 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2250, r.o. 3.3, *NJ* 1997, 222: niet vereist is dat de dwalende stelt en bewijst op welke andere voorwaarden hij de overeenkomst zou hebben gesloten, maar afdoende is dat hij bewijst dat hij de overeenkomst niet op deze wijze zou hebben gesloten.

9 Zie, onder veel meer, HR 16 december 2022, ECLI:NL:HR:2022:1870, r.o. 3.1.5.

10 Vgl. HR 30 november 1973, ECLI:NL:HR:1973:AC5383, *NJ* 1974, 97, m.nt. G.J. Scholten. Als het in zo'n situatie komt tot een vordering tot schadevergoeding, kan art. 6:101 BW wel met zich brengen dat de dwalende deels verantwoordelijk blijft vanwege het verzaken van zijn onderzoeksplicht. Zie *Concl. A-G Wissink*, ov. 6.21, voor HR 28 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:1046, *NJ* 2020/257, m.nt. J. Hijma.

11 Zie *Asser/Sieburgh 6-III* 2022/227.

waarover werd gedwaald voor de wederpartij niet kenbaar was – met andere woorden, dat zij mocht aannemen dat bij een juiste voorstelling van zaken de overeenkomst alsnog zou zijn gesloten en dus (bijvoorbeeld) bepaalde inlichtingen niet hoefde te geven of juist wel kon geven (dat een van de tenzij-situaties in art. 6:228 lid 1 BW zich voordoet) – dient door de wederpartij te worden gesteld en bewezen.<sup>12</sup> Het vijfde vereiste houdt in dat de dwaling niet mag zien op uitsluitend toekomstige omstandigheden. De aantastbaarheid van een overeenkomst wegens omstandigheden die zich na het sluiten van de overeenkomst voordoen, wordt namelijk beheerst door art. 6:258 BW.<sup>13</sup> Alhoewel de toekomstige aard van de omstandigheden als uitzondering in art. 6:228 lid 2 BW is geformuleerd, rust de stelplicht en de bewijslast daarvan op de dwalende.<sup>14</sup> Tot slot dient de dwaling niet voor rekening te komen van de dwalende zelf; dat dit het geval is, dient de wederpartij te stellen en bewijzen. Een klassiek voorbeeld van deze situatie is het geval dat een koper een (kunst)object verkoopt, waarvan later blijkt dat dit object een veel hogere waarde heeft dan de verkoper wist.<sup>15</sup> Dit komt als verkopersdwaling voor diens rekening.<sup>16</sup>

### 3.2 Opheffing van het nadeel (art. 6:230 lid 2 BW)

Als sprake is van dwaling, dan is de overeenkomst op grond van art. 6:228 lid 1 BW vernietigbaar. Door vernietiging dient de situatie te worden hersteld waarin de achteraf vanaf het begin nietige overeenkomst – vernietiging heeft immers terugwerkende kracht – nooit zou zijn gesloten (art. 3:53 lid 1 BW).<sup>17</sup> In verschillende gevallen zal de dwalende echter geen behoefte hebben aan vernietiging.<sup>18</sup> Dit zal met name het geval zijn als de dwalende bij een juiste voorstelling van zaken de overeenkomst ook zou hebben gesloten, maar tegen andere voorwaarden (zoals een lagere prijs). De casus van het in deze bijdrage besproken arrest vormt hiervan een schoolvoorbeeld. Kopers willen de gekochte woning wel houden, maar zijn wel van mening dat zij daar ten gevolge van hun dwaling een te hoge prijs voor hebben betaald. Zij willen dus alleen dat prijsverschil gecompenseerd zien en daar is vernietiging niet geschikt voor. Voor dit soort situaties voorziet art. 6:230 lid 2 BW in een rechterlijke wijzigingsmogelijkheid.<sup>19</sup> Op grond van dit artikel kan de rechter op verlangen van een van de partijen, de gevolgen van de overeenkomst ter opheffing van het door

de dwaling ontstane nadeel wijzigen. De rechter heeft bij de opheffing van het nadeel de nodige beoordelingsruimte.<sup>20</sup> Zo heeft de Hoge Raad bepaald dat de rechter, indien hij de voorgestelde wijze van berekening van het op te heffen nadeel ongeschikt vindt, niet zonder meer tot afwijzing van de vordering mag overgaan, maar de omvang van het nadeel zelf, al dan niet na nader onderzoek en zo nodig schatten-derwijs, dient vast te stellen.<sup>21</sup>

De vraag wat het 'nadeel' in een concreet geval is en hoe dat dient te worden vastgesteld, is geen eenvoudige. Daarover bestaan verschillende opvattingen in de literatuur. De heersende leer houdt in dat voor de vaststelling van het nadeel van de dwalende een vergelijking moet worden gemaakt tussen de bestaande situatie waarin is gedwaald en de hypothetische situatie waarin niet zou zijn gedwaald, waarin partijen een overeenkomst op andere voorwaarden (de hypothetische overeenkomst) zouden hebben gesloten.<sup>22</sup> Belangrijkste kritiek op deze benadering houdt in dat deze hypothetische overeenkomst zich vaak moeizaam laat vaststellen en dat het hanteren van een dergelijk uitgangspunt het contractuele evenwicht wezenlijk zou kunnen verstoren.<sup>23</sup> Een alternatieve benadering kan daarom zijn dat een vergelijking zou moeten worden gemaakt met de situatie waarin de dwalende zou verkeren bij vernietiging van de overeenkomst, zodat wordt bepaald welk nadeel de dwalende lijdt door instandhouding van de overeenkomst. De gedachte is dan dat de dwalende in de situatie wordt gebracht die hij in zijn dwaling verwachtte.<sup>24</sup> Een vraag die in het verlengde van de voorgaande vraag naar de relevante hypothetische situatie ligt, is naar welk moment het nadeel dient te worden berekend. Dat kan zijn het moment van de totstandkoming van de overeenkomst onder dwaling, het moment van het wijzigingsvoorstel als bedoeld in art. 6:230 lid 1 BW of het moment dat de vraag naar nadeelsopheffing bij de rechter voorligt.<sup>25</sup> Hijma heeft verdedigd dat dient te worden aangesloten bij het moment van totstandkoming. Waardedalingen en waardeinstijgingen van na de dwaling behoren bij de bepaling van het nadeel volgens hem geen rol te spelen, omdat bij het wegdenken van de dwaling deze waardeschommelingen evengoed het vermogen van de

12 Valk, in: *Stelplicht & Bewijslast*, commentaar op art. 6:228 BW.

13 Die scheidslijn is niet altijd even eenvoudig te maken. Zie over die verhouding nader Asser/Sieburgh 6-III 2022/455.

14 Zie ook J. Hijma, in: *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:228 BW, aant. 8.9.

15 HR 19 juni 1959, ECLI:NL:HR:1959:217, NJ 1960, 59, m.nt. J.H. Beekhuis.

16 Kritisch hierover recent W.H. van Boom, 'Wederzijdse dwaling en 'share the mistake'', *WPNR* 2025/7494, p. 247-252. Zie ook de reactie daarop van M.C. Klink, *WPNR* 2025/7503, p. 391-394.

17 Op grond van een vernietigde overeenkomst verrichte prestaties kunnen deze als onverschuldigd betaald worden teruggevorderd.

18 Ook de wederpartij kan een reëel belang hebben bij wijziging in plaats van vernietiging. Daarom bepaalt art. 6:230 lid 1 BW dat de bevoegdheid tot vernietiging van de dwalende vervalt, indien de wederpartij tijdens een voorstel doet tot wijziging van de gevolgen van de overeenkomst, waardoor het nadeel van de dwalende op afdoende wijze wordt opgeheven.

19 Deze situatie van de teleurgestelde dwalende koper is ook een van de situaties die de wetgever hierbij concreet voor ogen had. Zie *Parl. Gesch. BW Boek 6* 1981, p. 915.

20 Concl. A-G Hartlief, ov. 3.5, voor HR 6 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:1910, NJ 2020/18; W.L. Valk & J.J. Valk, in: *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, commentaar op art. 6:230 BW, aant. 3.

21 HR 6 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:1910, r.o. 3.2, NJ 2020/18.

22 Zie Concl. A-G De Bock, ov. 4.10 en 5.9, voor HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199. Zie verder onder meer W.L. Valk & J.J. Valk, in: *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, commentaar op art. 6:230 BW, aant. 2; M.Y. Schaub, *Wilsgebreken (Monografieën BW nr. B3)*, Deventer: Wolters Kluwer 2015, nr. 84. In deze vergelijking ligt vanzelfsprekend ook het antwoord besloten op de vraag of partijen in die hypothetische situatie überhaupt een overeenkomst zouden hebben gesloten.

23 Zie bijvoorbeeld Concl. A-G Bakels, ov. 2.21, voor HR 18 januari 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD7321, NJ 2002, 106; R.H.J. van Bijnen, 'Wijziging van de overeenkomst na wederzijdse dwaling', *NTBR* 2004, afl. 2, p. 108-111.

24 Zie uitgebreid onder verwijzing naar de verschillende opvattingen D.L.M.T. Dankers-Hagenaars, in: *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:230 BW, aant. 2.5.

25 Zie D.L.M.T. Dankers-Hagenaars, in: *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:230 BW, aant. 2.4.

dwalende zouden hebben geraakt.<sup>26</sup> Van Schaick heeft daarentegen betoogd dat het *actuele* nadeel bij instandhouding van de overeenkomst vergoed dient te worden, omdat dat aansluit bij de ratio van art. 6:230 BW dat het wijzigingsvoorstel het belang van de dwalende bij vernietiging dient weg te nemen.<sup>27</sup> Ten aanzien van deze fundamentele vragen over de opheffing van het dwalingsnadeel – de hypothetische situatie waarmee moet worden vergeleken en de rol die omstandigheden van na de dwaling bij de bepaling van het dwalingsnadeel (kunnen) spelen – had de Hoge Raad zich nog niet expliciet uitgelaten. Veel van deze vragen zijn echter aan de Hoge Raad voorgelegd in het arrest dat in deze bijdrage centraal staat. Op een deel daarvan geeft de Hoge Raad, al dan niet impliciet, ook (tot op zekere hoogte) een antwoord (zie hierna § 4-5).

#### 4. De procedure in feitelijke instanties

##### 4.1 *Het vonnis van de rechtbank*

In de feiten en omstandigheden van de procedure die in deze bijdrage wordt besproken, heeft de Rechtbank Oost-Brabant de vordering tot koopprijsvermindering van de kopers afgewezen. Van dwaling was volgens de rechtbank geen sprake, omdat de onjuiste voorstelling van zaken die aan de dwaling ten grondslag lag (de veronderstelling dat er geen megastal tegenover de woning zal worden gerealiseerd) niet meer onjuist was.<sup>28</sup> De ontwikkeling dat er definitief geen megastal meer zal komen, stond ook in de weg aan de vordering op grond van non-conformiteit (geen gebrek) en de vordering op grond van onrechtmatige daad (geen schade). De rechtbank overwoog dat de rechtbank gehouden is de werkelijk geleden schade te beoordelen, waarbij ook omstandigheden die zich na het schadeveroorzakende feit hebben voorgedaan – zoals de verkoop van het perceel aan Ruimte voor Ruimte – dienen te worden betrokken. Daarmee was van schade van kopers hier geen sprake.<sup>29</sup>

##### 4.2 *Het arrest van het hof*

Kopers zijn in hoger beroep gegaan tegen deze uitspraak. Het Hof 's-Hertogenbosch oordeelde, anders dan de rechtbank, dat er wél sprake was van dwaling bij kopers toen zij de woning van verkopers kochten. Volgens het hof was er wel een onjuiste voorstelling van zaken, omdat kopers ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet bekend waren met de aan de familie verleende vergunningen en dus met het mogelijke risico van een megastal aan de overkant van de straat.<sup>30</sup> Van causaal verband was volgens het hof eveneens sprake. Het was namelijk aannemelijk dat kopers de woning voor een lagere prijs zouden hebben gekocht als zij zich ervan bewust waren geweest dat de komst van een

megastal een reëel risico was. Dat is immers een omstandigheid die het woongenot kan aantasten en daarmee een relevant prijsdrukkend effect kan hebben.<sup>31</sup> Ook hadden verkopers een mededelingsplicht geschonden. Aan dat oordeel legde het hof een veelheid aan omstandigheden ten grondslag.<sup>32</sup> Volgens het hof hadden verkopers zich ervan bewust moeten zijn dat de mogelijke komst van een megastal voor kopers van belang zijnde informatie was voor hun beslissing tot aankoop van de woning. Dat gold temeer nu verkopers zelf uitgebreid bezwaar hadden gemaakt tegen de door de familie aangevraagde vergunningen. Kennelijk zagen zij het risico op een megastal zelf als bezwaarlijk, waardoor zij hadden behoren te beseffen dat dit voor opvolgende bewoners, zoals kopers, ook zou gelden. Daarnaast hoefden kopers zich zelf niet bewust te zijn van het risico. Alhoewel de vergunningen al drie jaar oud waren en kopers wisten dat zij in een agrarisch gebied zouden gaan wonen, hoefden kopers er geen rekening mee te houden dat de overburen een vergunning hadden om hun veehouderij in zeer aanzienlijke mate uit te breiden. Bovendien diende de op verkopers rustende mededelingsplicht ter zake volgens het hof zwaarder te wegen dan een eventuele onderzoeksplicht van kopers. Van dwaling was dus sprake.

Het hof ging vervolgens over tot de opheffing van het nadeel. Het hof nam daarbij tot uitgangspunt dat kopers in de situatie dienden te worden gebracht waarin zij zouden hebben verkeerd als zij niet zouden hebben gedwaald. Daarnaast volgde het hof kopers in hun stelling dat zij, in die hypothetische situatie, de woning nog steeds hadden gekocht, maar voor een lagere prijs (de prijs die uit de taxatie van 27 oktober 2017 volgde).<sup>33</sup> Kopers betoogden dat daarin ook hun nadeel bestond dat het hof diende op te heffen: het verschil tussen de koopprijs die zij mét dwaling hebben betaald en de koopprijs die zij zonder dwaling zouden hebben betaald (een verschil van € 190.000). Het hof volgde kopers daarin niet. Daartoe overwoog het hof dat bij de toepassing van art. 6:230 lid 2 BW geen grond of noodzaak zou bestaan om latere ontwikkelingen – de inmiddels verkregen zekerheid dat geen megastal meer gerealiseerd zou worden – niet te betrekken in de beoordeling van het dwalingsnadeel. Deze ontwikkelingen maakten immers dat kopers geen nadeel ondervonden door hun gebondenheid aan de overeenkomst. Het door hen gevreesde was immers geen werkelijkheid geworden en kopers hebben gekregen wat hen voor ogen stond bij de aankoop. Daarmee was er geen nadeel meer dat opheffing rechtvaardigde.<sup>34</sup> Dezelfde redenering legde het hof ten grondslag aan de afwijzing van de schadevergoedingsvordering op grond van onrechtmatige daad. Alhoewel de schending van de mededelingsplicht door verkopers evenzeer als onrechtmatige daad jegens kopers kon worden gekwalificeerd, was van schade van kopers

26 J. Hijma, *Nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen* (diss. Leiden), Deventer: Kluwer 1988 (hierna: Hijma 1988), p. 185-186. Vgl. ook de noot van Hijma, sub 5, onder HR 11 juli 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF7675, NJ 2004, 616.

27 A.C. van Schaick, 'De overschatting van art. 6:230 lid 2 BW', *WPNR* 2003/6550 (hierna: Van Schaick 2003), p. 778-779.

28 Rb. Oost-Brabant 5 oktober 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:4519, r.o. 3.11.

29 Rb. Oost-Brabant 5 oktober 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:4519, r.o. 3.12-3.14.

30 Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:432, r.o. 5.6.

31 Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:432, r.o. 5.8-5.9.

32 Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:432, r.o. 5.13-5.18.

33 Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:432, r.o. 5.20.

34 Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:432, r.o. 5.22-5.23.

geen sprake. Zij hadden in 2016 betaald voor wat zij nu in handen hebben.<sup>35</sup>

## 5. Het arrest van de Hoge Raad

### 5.1 De cassatiemiddelen

Kopers zijn tegen dit arrest in cassatie gegaan. Volgens hen was het oordeel van het hof over de opheffing van het dwalingsnadeel onjuist, althans onbegrijpelijk.<sup>36</sup> Het hof had volgens kopers miskend dat feiten en omstandigheden die niet in causaal verband met de overeenkomst te brengen zijn of van na de sluiting van de overeenkomst dateren, geen rol behoren te spelen bij nadeelopheffing op grond van art. 6:230 lid 2 BW. Daarnaast was het oordeel van het hof dat er geen nadeel was geleden onbegrijpelijk, nu het hof tegelijkertijd ervan uit was gegaan dat kopers een lagere prijs voor de woning zouden hebben betaald als zij niet zouden hebben gedwaald. Dit laatste bezwaar – hoe kan geconcludeerd worden tot afwezigheid van schade als wordt vastgesteld dat kopers in 2016 een lager bedrag zouden hebben betaald voor de woning als zij met het risico van de realisatie van een megastal bekend waren geweest? – is eveneens de kern van het cassatiemiddel tegen de overwegingen van het hof waarin de vordering op grond van onrechtmatige daad werd afgewezen. Verkopers hebben ook voorwaardelijk incidenteel cassatieberoep ingesteld, voor het geval dat de Hoge Raad het principale cassatieberoep met betrekking tot art. 6:230 lid 2 BW gegrond zou oordelen. Daarbij hebben zij betoogd dat het nadeel niet, zoals het hof had gedaan, behoort te worden vastgesteld door een vergelijking van de actuele situatie met de hypothetische situatie waarin niet zou zijn gedwaald, maar door een vergelijking te maken met de situatie waarin de kopers zouden verkeren bij vernietiging van de overeenkomst, om zo vast te stellen welk nadeel zij door instandhouding van de overeenkomst ondervinden.

### 5.2 De conclusie van A-G De Bock

In een overzichtelijke conclusie overweegt A-G De Bock dat het arrest van het hof niet in stand kon blijven, omdat de overwegingen met betrekking tot de opheffing van het dwalingsnadeel niet goed volgbaar zijn. Zij stelt daarbij voorop dat het hof de juiste maatstaf heeft aangelegd dat voor de opheffing van het dwalingsnadeel de actuele situatie dient te worden vergeleken met de hypothetische situatie waarin kopers niet zouden hebben gedwaald. Dat betekent ook dat volgens haar het hiervoor weergegeven incidentele cassatieberoep dient te worden verworpen. Zij licht op overtuigende wijze toe dat hier eigenlijk de vraag aan de orde wordt gesteld naar welk moment het nadeel van de vernietigingsbevoegde dient te worden beoordeeld, omdat de door het incidentele cassatieberoep verdedigde benadering, indien de zaak beoordeeld zou zijn vóór de verkoop van

het perceel van de familie, hetzelfde resultaat zou hebben gehad als de gevalsvergelijking met de hypothetische situatie waarin kopers niet zouden hebben gedwaald. In essentie verdedigt het incidentele cassatieberoep aldus dat voor de bepaling van het dwalingsnadeel, niet moet worden aangesloten bij het moment van totstandkoming van de overeenkomst maar bij het moment van de rechterlijke beoordeling.<sup>37</sup> Dát uitgangspunt kan volgens A-G De Bock niet worden aanvaard. Zij meent, mede onder verwijzing naar de hiervoor in § 3.2 ook weergegeven redenering van Hijma, dat het nadeel op het moment van totstandkoming van de overeenkomst dient te worden beoordeeld en dat feiten en omstandigheden nadien in beginsel buiten beschouwing dienen te blijven, zeker als zij niets met de rechtsverhouding tussen partijen van doen hebben.<sup>38</sup> In dit geval brengt dat uitgangspunt volgens de A-G verder met zich dat het hof – waar het hof al had vastgesteld dat kopers in die hypothetische situatie waarin zij niet hadden gedwaald, een lagere prijs voor de woning zouden hebben betaald – niet tot de conclusie kon komen dat kopers geen nadeel hebben gehad. De verkoop van het perceel van de familie in 2022 staat immers los van de dwaling en de totstandkoming van de overeenkomst. Het gaat erom dat, zowel in het geval dat de megastal zou zijn gerealiseerd als het actuele geval dat het perceel verkocht is, de kopers zonder de dwaling over de kans op een megastal een lagere prijs voor de woning zouden hebben betaald.<sup>39</sup> Hetzelfde argument maakt dat volgens de A-G ook het oordeel over de onrechtmatige daad van het hof niet in stand kan blijven. Als de verkopers de woning in 2016 voor een lagere prijs hadden gekocht, was de waardestijging van de woning als gevolg van het wegvallen van de kans op een megastal aan de overkant aan kopers ten goede gekomen, naast het kooprijverschil dat aan de orde was geweest als zij niet hadden gedwaald.<sup>40</sup>

### 5.3 Het arrest van de Hoge Raad: overwegingen en analyse

#### 5.3.1 De meer algemene overwegingen van de Hoge Raad

De Hoge Raad volgt grotendeels de conclusie van A-G De Bock, maar kiest een andere volgorde van beoordeling van de onderdelen van de cassatiemiddelen. De Hoge Raad start met de algemene overweging dat klachten van de onderdelen A.1 en A.2 van het middel in het principale cassatieberoep en van het middel in het incidentele cassatieberoep alle op een rechtsopvatting berusten die in haar algemeenheid niet juist is.<sup>41</sup> Dat houdt in dat de volgende drie stellingen volgens de Hoge Raad in het algemeen juridisch onjuist zijn:

1. de stelling dat feiten en omstandigheden die niet in (causaal) verband te brengen zijn met de overeenkomst,

35 Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:432, r.o. 5.26-5.27.

36 Ik geef de onderdelen van het cassatiemiddel hier verkort weer. De onderdelen van het cassatiemiddel zijn wat uitvoeriger, uitgesplitst, weergegeven in Concl. A-G De Bock, ov. 4.3-4.8, 4.15-4.19 en 5.1, voor HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199.

37 Concl. A-G De Bock, ov. 5.10-5.11, voor HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199.

38 Concl. A-G De Bock, ov. 5.12-5.14, voor HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199.

39 Concl. A-G De Bock, ov. 4.10-4.12, voor HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199.

40 Concl. A-G De Bock, ov. 4.21-4.24, voor HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199.

41 HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199, r.o. 3.1.4.

geen rol kunnen en mogen spelen bij opheffing van het dwalingsnadeel op de voet van art. 6:230 lid 2 BW (onderdeel A.1);

2. de stelling dat bij de rechterlijke wijziging van de gevolgen van een overeenkomst op grond van art. 6:230 lid 2 BW uitsluitend feiten en omstandigheden voorafgaand aan, althans ten tijde van het sluiten van de overeenkomst, een rol kunnen spelen (onderdeel A.2); en
3. de stelling dat de mogelijkheid tot opheffing van het nadeel op grond van art. 6:230 lid 2 BW ziet op het nadeel dat blijkt bij vergelijking van de financiële situatie waarin de vernietigingsbevoegde zal verkeren als de overeenkomst wordt vernietigd, met de financiële situatie waarin de vernietigingsbevoegde zal verkeren bij instandhouding van de overeenkomst (het middel in het incidentele cassatieberoep).

Dit zijn vrij korte en algemene overwegingen van de Hoge Raad. De vraag rijst wat hieruit dient te worden afgeleid en wat de reikwijdte en implicaties van deze overwegingen zijn en kunnen zijn. De verwerping van stelling 3 lijkt daarmee nog het meest eenvoudig te duiden. Daarmee is wat mij betreft voldoende duidelijk dat het bij opheffing van dwalingsnadeel ook volgens de Hoge Raad *niet* gaat om het nadeel dat wordt ondervonden door instandhouding van de overeenkomst (als wordt vergeleken met de situatie bij vernietiging), maar (dus) om het nadeel dat het gevolg is van de dwaling dat wordt vastgesteld door een vergelijking van de actuele situatie met de situatie waarin de vernietigingsbevoegde niet zou hebben gedwaald. Dat door het hof gehanteerde uitgangspunt, dat overeenkomt met de heersende leer in dit verband (zie hiervoor § 3.2), lijkt de Hoge Raad dus, doordat zij het alternatief daarvoor verwerpt, juist te achten. Alhoewel de Hoge Raad dat laatste niet expliciet overweegt, is dat wat mij betreft wel de enige logische lezing en implicatie van de verwerping van stelling 3, zeker als dit in samenhang wordt gelezen met de verdere overwegingen waarin de Hoge Raad op basis van dat uitgangspunt de overwegingen van het hof beoordeelt (zie hierna § 5.3.2). Als de Hoge Raad ook dat uitgangspunt onjuist had gevonden, dan was het mijns inziens aannemelijk geweest dat de Hoge Raad dat ook zou hebben geëxpliciteerd.

De algemene verwerping door de Hoge Raad van stelling 1 en 2 is wat moeilijker te duiden. In haar conclusie beredeneert A-G De Bock immers dat (mede) de afwezigheid van causaal verband tussen de overeenkomst en de latere verkoop van het perceel, tot de onjuistheid van het oordeel van het hof leidt. Ook neemt zij juist een wat explicieter standpunt in dat het dwalingsnadeel dient te worden beoordeeld naar het moment van totstandkoming van de overeenkomst en dat feiten en omstandigheden die zich nadien hebben voorgedaan, bij de bepaling van het dwalingsnadeel in beginsel geen rol behoren te spelen. De Hoge Raad overweegt slechts dat onjuist is dat die omstandigheden bedoeld in stelling 1 en 2 géén rol kunnen spelen. Dat lijkt zich op het eerste gezicht mogelijk wat moeizaam te verhouden met de overwegingen van de A-G. Ik verwacht echter dat ervoor gewaakt moet worden dat in deze algemene overwegingen van de Hoge Raad te veel wordt gelezen. Waarschijnlijk zit

er, zéker nu de Hoge Raad de conclusie van A-G De Bock ten aanzien van het inhoudelijke oordeel van het hof verder volgt, aanzienlijk minder (of zelfs geen) licht tussen de overwegingen van de Hoge Raad en de conclusie van de A-G.<sup>42</sup> Mijn inschatting is dat de Hoge Raad hier slechts bedoelt aan te geven dat in zijn algemeenheid niet uitgesloten is dat feiten en omstandigheden die niet in causaal verband met de overeenkomst staan en feiten en omstandigheden die zich na het sluiten van de overeenkomst voordoen, een rol kunnen spelen bij de opheffing van dwalingsnadeel op de voet van art. 6:230 lid 2 BW. In dit voorliggende geval spelen die omstandigheden geen rol, zo kan uit de opvolgende overwegingen van de Hoge Raad worden afgeleid, maar de Hoge Raad heeft de mogelijkheid dat dat in andere gevallen wel zo kan zijn, kennelijk niet categorisch willen uitsluiten. Dat zou op zichzelf ook goed passen bij de beoordelingsruimte en discretionaire rechterlijke bevoegdheid die eigen is aan art. 6:230 lid 2 BW.

De vraag die resteert, is natuurlijk wel wanneer zich dan de situatie voordoet waarin die feiten en omstandigheden bedoeld in stelling 1 en 2 dan wél een rol spelen bij de bepaling van het dwalingsnadeel. Die situaties zijn niet heel eenvoudig te bedenken. Wellicht dat de Hoge Raad het oog heeft op situaties waarin – als het om schade zou gaan<sup>43</sup> – van voordeelstoerekening (art. 6:100 BW) of eigen schuld (art. 6:101 BW) sprake zou kunnen zijn.<sup>44</sup> Stel dat kopers in deze zaak al, na de sluiting van de overeenkomst en voordat duidelijk was dat de realisatie van de megastal niet door zou gaan, een niet-terugvorderbare compensatie (bijvoorbeeld in de vorm van nadeelcompensatie) van overheidswege hadden gehad voor (mogelijke) waardedaling van hun woning vanwege de te realiseren megastal.<sup>45</sup> Het is niet ondenkbaar dat een resultaat van eventuele dubbele compensatie voor waardedaling de dwalingsvordering op verkopers dan, over de boeg van analoge (of rechtstreekse) toepassing van wettelijke bepalingen die zien op schadevergoeding, alsnog zou kunnen beïnvloeden, ook al is dat strikt genomen evengoed een omstandigheid van na de dwaling

42 Ook de A-G sluit zich immers aan bij het standpunt dat toekomstige omstandigheden in *beginsel* geen rol behoren te spelen bij de beoordeling van het nadeel.

43 Met dien verstande dat nadeelsopheffing in *beginsel* niet op één lijn te stellen is met schadevergoeding. Zie onder meer Concl. A-G Bakels, ov. 2.36, voor HR 18 januari 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD7321, NJ 2002, 106; Concl. A-G Hartlief, ov. 3.38, voor HR 21 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1696, NJ 2018/398; J. Hijma, 'Kooprijksvermindering', *WPNR* 2018/7202 (hierna: Hijma 2018), p. 572-573.

44 De regels met betrekking tot schadevergoeding zullen, mede omdat de opheffing van nadeel in de praktijk regelmatig op hetzelfde zal neerkomen op het vergoeden van schade, wel een belangrijke rol kunnen spelen bij opheffing van dwalingsnadeel. Vgl. Hijma 2018, p. 573; HR 6 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:1910, r.o. 3.2, NJ 2020/18; A.J. Rijsterborgh, 'De vordering tot kooprijksvermindering', *Contracteren* 2022, afl. 1, p. 9; Asser/Sieburgh 6-II 2025/3.

45 Hoe realistisch dit scenario is, laat ik verder even in het midden. Uit de feitenweergave kan echter worden afgeleid dat de WOZ-waarde van de woning was verlaagd en dat in de brief van de gemeente was aangegeven dat rekening werd gehouden met de planschade (nadeelcompensatie) vanwege de mogelijke komst van een megastal. Een compensatie van overheidswege was daarmee in deze omstandigheden dus in ieder geval een optie.

die niet met de overeenkomst in causaal verband staat.<sup>46</sup> Een vergelijkbare gedachte ligt bijvoorbeeld ten grondslag aan de rechtspraak van de Hoge Raad over schadevergoeding voor kopers die verontreinigde grond blijken te hebben gekocht. Daaruit volgt namelijk dat, alhoewel daarbij een zekere mate van abstracte schadebegroting kan worden gehanteerd, de omstandigheid dat ten tijde van de schadevaststelling de waardevermindering van de grond inmiddels ongedaan is gemaakt doordat de Staat de bodem heeft gesaneerd, wel in aanmerking dient te worden genomen bij de begroting van de door de verkoper te vergoeden schade om te voorkomen dat meer dan de werkelijk geleden schade wordt vergoed.<sup>47</sup>

Verder kan de vraag nog worden gesteld hoe de verwerping van stelling 1 en 2 zich verhoudt met de verwerping van stelling 3 en meer in het bijzonder of de Hoge Raad zich daarmee nu aansluit bij het standpunt van A-G De Bock dat het nadeel moet worden beoordeeld naar het moment van de dwaling. Ook hier laat de Hoge Raad zich namelijk niet expliciet over uit. Het lijkt mij echter wel aannemelijk dat ook die discussie grotendeels is beslecht door de verwerping van stelling 3. De A-G heeft immers op overtuigende wijze laten zien dat stelling 3 feitelijk die vraag naar het beoordelingsmoment van het nadeel aan de orde stelt en voorstaat dat dit beoordelingsmoment het moment van rechterlijke beoordeling zou moeten zijn. Die stelling wordt nu juist verworpen. De verwerping van stelling 2 begrijp ik dan als een nuancering daarop, waarmee wordt aangegeven dat het feit dat het nadeel naar het moment van de totstandkoming van de overeenkomst (onder dwaling) moet worden beoordeeld, niet uitsluit dat toekomstige omstandigheden in individuele gevallen daarbij alsnog een rol kunnen spelen. Toch valt het in algemene zin te betreuren dat de Hoge Raad slechts heeft aangegeven welke maatstaven voor de bepaling van het nadeel hij onjuist acht en deze kans niet heeft aangegrepen om in dit arrest expliciet aan te geven welke maatstaven de juiste zijn.

### 5.3.2 *De vernietiging van het arrest van het hof*

Na deze meer algemene bespiegelingen, volgt de Hoge Raad zijn A-G volledig bij de verdere inhoudelijke beoordeling van de overwegingen van het hof. Ook de Hoge Raad legt de denkfout van het hof op heldere wijze bloot. De Hoge Raad overweegt dat het oordeel van het hof dat geen sprake is van nadeel, onverenigbaar is met de uitgangspunten van het hof dat het nadeel moet worden bepaald door de actuele situatie te vergelijken met de hypothetische situatie zonder dwaling en dat in die hypothetische situatie kopers de woning voor een lagere prijs zouden hebben verkocht. De Hoge Raad overweegt:

“Indien, zoals het hof tot uitgangspunt heeft genomen, [eisers] in het hypothetische geval dat zij niet zouden hebben gedwaald, de woning tegen een lagere prijs zouden hebben gekocht, zou de waardevermindering die het gevolg is van het feit dat de megastal uiteindelijk niet is gerealiseerd, aan hen ten goede zijn gekomen. Hieruit kan niet anders volgen dan dat sprake is van nadeel in de zin van art. 6:230 lid 2 BW.”<sup>48</sup>

Dit is een goed volgbaar oordeel. Met het uitgangspunt van het hof dat kopers de woning tegen een lagere prijs zouden hebben gekocht als zij niet hadden gedwaald, staat vast dat, ongeacht of de megastal uiteindelijk gerealiseerd zou zijn of niet, het koopprijsverschil van € 190.000 in het vermogen van kopers was gebleven en dat zij zouden hebben geprofiteerd van de uiteindelijke ontwikkeling dat de megastal er definitief niet zou komen. Alhoewel kopers een gelukje hebben dat de megastal niet wordt gerealiseerd, is dit een gelukje dat hen (en niet verkopers) rechtens toekomt. Het gaat kopers hier ook niet om het verkrijgen van een waardevermindering voor de woning, maar om een compensatie voor de teveel betaalde koopprijs; hun inleidende dagvaarding dateert ook van vóór het moment dat duidelijk werd dat de megastal definitief niet zou worden gerealiseerd.<sup>49</sup>

Precies dezelfde redenering ligt ten grondslag aan de vernietiging van het arrest van het hof voor zover dat de overwegingen van het hof over de vordering van kopers tot schadevergoeding op grond van onrechtmatige daad betreft. De Hoge Raad overweegt in dit verband:

“Voor de begroting van de omvang van de schade geldt als uitgangspunt dat de benadeelde zoveel mogelijk in de toestand moet worden gebracht waarin hij zou hebben verkeerd indien de schadeveroorzakende gebeurtenis zou zijn uitgebleven. Dat brengt mee dat de omvang van de schade wordt bepaald door een vergelijking van de toestand zoals deze in werkelijkheid is met de toestand zoals die (vermoedelijk) zou zijn geweest indien het schadeveroorzakende feit niet zou hebben plaatsgevonden. (...)”

Met dit oordeel gaat het hof voorbij aan zijn uitgangspunt dat in de hypothetische situatie waarin [verweerders] aan hun mededelingsplicht zouden hebben voldaan, [eisers] de woning voor een lagere prijs zouden hebben gekocht (waarna de latere waardevermindering doordat de megastal uiteindelijk niet is gerealiseerd aan hen zou zijn toegekomen). Uit dit uitgangspunt volgt dat [eisers] schade hebben geleden doordat zij destijds, toen niet bekend was dat de megastal niet zou worden gerealiseerd en de vergunningen voor de megastal wel waren verleend zonder dat [eisers] daarover door [verweerders] waren geïnformeerd, te veel voor de woning hebben betaald.<sup>50</sup>

<sup>46</sup> Vgl. J. Hijma, sub 12-13 van zijn noot onder HR 16 december 2016, ECLI:NL:HR:2016:2885, NJ 2018/223, waarin hij aangeeft dat de nadeelsopheffing waarbij een koopprijs moet worden terugbetaald in aanmerking komt voor analoge toepassing van het schadevergoedingsrecht, waaronder eigen schuld (art. 6:101 BW). Zie ook Asser/Sieburgh 6-II 2025/3.

<sup>47</sup> HR 28 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5651, r.o. 3.4.2, NJ 2000, 690, m.nt. A.R. Bloembergen. Naar dit arrest verwijst ook de rechtbank in deze zaak ter onderbouwing van de stelling dat kopers geen schade hadden geleden.

<sup>48</sup> HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199, r.o. 3.2.3.

<sup>49</sup> Zie ook Concl. A-G De Bock, ov. 5.14-5.15, voor HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199.

<sup>50</sup> HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199, r.o. 3.3.2-3.3.3.

Dat dezelfde redenering zowel de onjuistheid van de overwegingen van het hof over dwaling als over onrechtmatige daad met zich brengt, is ook logisch. In situaties waarin een mededelingsplicht in de zin van art. 6:228 lid 1 sub b BW is geschonden, zal de schender in de regel ook onrechtmatig tegen zijn contractuele wederpartij handelen.<sup>51</sup> Schadevergoeding in situaties als deze, waarbij dezelfde omstandigheden tot een succesvol beroep op dwaling leiden, zal de benadeelde in de positie brengen waarin hij zou hebben verkeerd bij een juiste voorstelling van zaken.<sup>52</sup> Deze schade wordt immers begroot door de actuele situatie te vergelijken met de situatie waarin de mededelingsplicht niet zou zijn geschonden, wat op hetzelfde neerkomt als de gevalsvergelijking die nodig is voor de bepaling van het dwalingsnadeel. In deze zaak leidt schadevergoeding dus hoogstwaarschijnlijk tot hetzelfde resultaat als de nadeelsopheffing op grond van art. 6:230 lid 3 BW.

Interessant zou in deze zaak nog wel zijn wat rechtens zou zijn als niet als uitgangspunt zou zijn aangenomen dat kopers in de hypothetische situatie dat zij niet hadden gedwaald, de woning voor een lagere prijs zouden hebben gekocht, maar bijvoorbeeld aannemelijk zou zijn dat verkopers in die hypothetische situatie de woning aan een andere gegadigde koper zouden hebben verkocht.<sup>53</sup> Dat zou de zaak aanmerkelijk ingewikkelder maken. Dat zou ten aanzien van art. 6:230 lid 2 BW bijvoorbeeld de vraag oproepen of dit artikel überhaupt toepassing kan vinden als niet aannemelijk is dat in de hypothetische situatie een overeenkomst op andere voorwaarden zou zijn gesloten.<sup>54</sup> Dat lijkt niet zo vanzelfsprekend, omdat het nadeel dan niet 'localiseerbaar' (concreet te maken) is; in die gevallen zou vernietiging eerder aangewezen zijn.<sup>55</sup> Toch ziet dat meer op het geval dat de dwalende zelf de overeenkomst niet zou hebben gesloten; hier zouden verkopers stellen dat zij een andere keuze zouden hebben gemaakt. Ik kan me op zichzelf voorstellen dat dan nog steeds naar dezelfde nadeelsopheffing zou kunnen worden geredeneerd en dat aansluiten bij het koopprijsverschil van € 190.000 daarbij nog steeds als redelijk kan worden gezien, omdat verkopers zelf, door schending van hun mededelingsplicht, in de hand hebben gewerkt dat de actuele situatie ontstaan is en zich dan niet zouden kunnen verschuilen achter de keuzes die zij zélf anders zouden hebben gemaakt als zij niet onrechtmatig zouden hebben gehandeld.<sup>56</sup> Het causaal verband bij dwaling spitst zich niet voor niets toe op de vraag of de dwalende bij een

juiste voorstelling van zaken de overeenkomst zou hebben gesloten.<sup>57</sup> Met betrekking tot de schadevergoedingsvordering zou in dat geval mogelijk het laatste openen naar de bewijsnood met betrekking tot het causaal verband bij geschonden mededelingsplichten.<sup>58</sup> Wellicht dat in dit geval wel gewerkt zou kunnen worden met noties dat verkopers niet beter mogen worden van hun eigen onrechtmatig handelen, bewijsvermoedens, verzwaarde betwistingplichten en leerstukken als verlies van een kans, maar duidelijk is dat de zaak wel iets eenvoudiger is geworden doordat het hof zo expliciet als uitgangspunt hanteerde dat de woning zonder dwaling voor een lagere prijs zou zijn gekocht. Met dát uitgangspunt waren de overwegingen van het hof immers sowieso onverenigbaar.

## 6. Conclusie

Het arrest van 6 februari 2026 van de Hoge Raad is een arrest over dwaling dat de nodige hoofdbreken over de opheffing van dwalingsnadeel oplevert, maar onder de streep wat mij betreft wel ook de nodige aanknopingspunten verschaft voor de wijze waarop het op de voet van art. 6:230 lid 2 BW op te heffen nadeel bij dwaling dient te worden bepaald. Ik leid uit het arrest het volgende af. In de regel dient voor de vaststelling van het op te heffen dwalingsnadeel de ontstane situatie vergeleken te worden met de hypothetische situatie waarin niet zou zijn gedwaald (en de hypothetische overeenkomst die dan zou zijn gesloten). Het gaat daarbij dus niet om de vaststelling van het nadeel dat de dwalende door instandhouding van de overeenkomst lijdt, door een gevalsvergelijking tussen de situatie dat zou zijn vernietigd en de actuele situatie waarin de overeenkomst nog bestaat. In beginsel dient het moment van het sluiten van de overeenkomst als beoordelingsmoment voor de vaststelling van het nadeel te worden gehanteerd. Het is niet uitgesloten dat toekomstige omstandigheden en omstandigheden die niet in causaal verband staan met de overeenkomst van belang kunnen zijn voor de vaststelling van het nadeel, al zal daarmee voorzichtig moeten worden omgesprongen. Gewaakt moet namelijk worden voor de denkfout die het hof hier maakte. Waar het hof tot uitgangspunt nam dat kopers, in het hypothetische geval dat verkopers hen hadden geïnformeerd over het risico op de komst van een megastal, de woning voor een lagere prijs hadden gekocht, kon het hof niet concluderen dat kopers geen nadeel hadden ondervonden doordat de megastal uiteindelijk nooit is gerealiseerd. Dat nadeel was immers gelegen in het feit dat het koopprijsverschil dan nooit het vermogen van de kopers zou hebben verlaten; de waardeinstijging van de woning doordat de megastal er niet meer zou komen, zou aan hen ten goede zijn gekomen.

Voor de praktijk geeft dit arrest aldus relevante aanknopingspunten voor de bepaling van het nadeel dat op grond van art. 6:230 lid 2 BW voor opheffing in aanmerking komt.

51 Zie ook K.J.O. Jansen, 'Aansprakelijkheid voor onjuiste informatieverstrekking', *NTBR* 2013/7, afl. 2, p. 55-69, i.h.b. par. 3.1.

52 W.L. Valk & J.J. Valk, in: *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, commentaar op art. 6:228 BW, aant. 7.

53 Vgl. Hof Arnhem-Leeuwarden 29 augustus 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:7309, r.o. 3.10.

54 Een van de voorwaarden voor het incidenteel cassatieberoep was dat r.o. 5.20 van het hof niet zo moest worden gelezen dat het hof oordeelt dat art. 6:230 BW alleen toepassing vindt als partijen ook bij een juiste voorstelling van zaken een overeenkomst zouden hebben gesloten. A-G De Bock overweegt dat r.o. 5.20 niet zo moet worden gelezen dat het hof dat als een vereiste stelt (zie A-G De Bock, ov. 5.3-5.4, voor HR 6 februari 2026, ECLI:NL:HR:2026:199).

55 Zie Hijma 1988, p. 184; Van Schaick 2003, p. 776.

56 Vgl. HR 4 september 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH7854, r.o. 3.4.2, *NJ* 2009, 398.

57 Vgl. W.L. Valk, 'Stellen en bewijzen in geval van dwaling en non-conformiteit (I)', *WPNR* 2010/6867, p. 911-914.

58 Zie daarover I. Giesen & K.L. Maes, 'Omgaan met bewijsnood bij verzuimde informatieplichten', *NTBR* 2014/27, afl. 6, p. 219 e.v.

Het merkt dat art. 6:230 lid 2 BW voor een dwalende partij een reëel alternatief kan zijn voor vernietiging dat niet over het hoofd behoort te worden gezien. Voor de rechtsontwikkeling was het prettiger geweest als de Hoge Raad niet had volstaan met aangeven welke maatstaven voor de bepaling van het nadeel in de zin van art. 6:230 lid 2 BW hij onjuist achtte, maar geëxpliciteerd had welke maatstaven wél moeten worden gehanteerd. Toch kan uit de overwegingen van de Hoge Raad wat mij betreft wel meer dan een 'educated guess' worden gemaakt hoe hij meent dat de bepaling van het nadeel dient te geschieden. Daarmee is het arrest misschien niet helemaal de klassieker over dwaling die was gehoopt,<sup>59</sup> maar daarbij komt het wat mij betreft wel in de buurt.

---

59 Zie Drion 2026.