

Aansprakelijkheid van de taxateur: de waarde van de waardering

BW

In verband met de aansprakelijkheid van taxateurs gaat het bij de taxatie van vastgoed in de eerste plaats om de vraag of de taxateur een fout heeft gemaakt en, zo dat wordt aangenomen, of causaal verband bestaat tussen de fout en de door de opdrachtgever gestelde schade.¹ De jurisprudentie over de aansprakelijkheid van de taxateur gaat de laatste jaren echter vooral over de vraag of de taxateur ook jegens een derde aansprakelijk kan zijn.



Mr. B. Ten
Doesschate



mr. B.J. Essink

INLEIDING

Indien die vraag bevestigend kan worden beantwoord, rijst vervolgens de vraag of de taxateur zich met succes kan beroepen op een beding in het taxatierapport, waarmee wordt beoogd aansprakelijkheid voor fouten uit te sluiten. Als gevolg van de economische crisis zijn er in verband met de taxatie van vastgoed de nodige ontwikkelingen die de vraag doen rijzen of de malaise in het vastgoed een nieuwe dimensie zal toevoegen aan de jurisprudentie over de aansprakelijkheid van de taxateur, jegens opdrachtgevers en derden en de mogelijkheid deze aansprakelijkheid uit te sluiten.

De positie van de taxateur staat niet alleen volop in de belangstelling, doch is ook onderwerp van publieke discussie. In dit artikel zal worden ingegaan op de jurisprudentie over de aansprakelijkheid van taxateurs die het resultaat is van wat men zou kunnen aanduiden als de 'klassieke gevallen', die zich voor de huidige economische crisis hebben voorgedaan. Tegen de achtergrond van de huidige situatie in het vastgoed zal vervolgens worden stilgestaan bij de vraag welke lessen eventueel uit deze en andere jurisprudentie kunnen worden getrokken in verband met actuele taxatievraagstukken.

TAXATIE

Taxateurs werken met verschillende normen, standaarden en rekenmodellen. Er bestaan (internationaal) erkende taxatierichtlijnen, maar deze worden nog niet breed en consistent toegepast.²

De taxatierapporten voor financiering van woonhuizen worden in Nederland volgens een vaststaand model uitgebracht.³ Alleen taxaties uitgevoerd op basis van dit model worden door financiers geaccepteerd.⁴

De procedure bij banken ten aanzien van het verstrekken van hypotheeklen is gebaseerd op het begrip 'executiewaarde'. Ook wordt de executiewaarde gebruikt om de dekkinggraad van de hypotheekportefeuilles te duiden. De executiewaarde is in de praktijk verworden tot een fictieve rekenwaarde ten opzichte van de onderhandse verkoopwaarde. In het nieuwe model 'Taxatierapport financiering woonruimte model januari 2013' komt het begrip 'executiewaarde' niet meer voor. De financiers hebben vanaf 2011 hard gewerkt

om hun systemen daar op aan te passen en zijn daarmee inmiddels zover dat deze vanaf 1 januari 2013 geen executiewaarde meer nodig hebben.⁵

Taxeren is uiteraard niet het maken van een eenvoudige rekensom en dat zal het ook nooit worden. Bij de taxatie van vastgoed spelen teveel uiteenlopende factoren een rol. In verband met de eventuele aansprakelijkheid van een taxateur geldt uiteraard niet dat het enkele feit, dat verschil bestaat tussen de getaxeerde waarde en de (kort) na de taxatie gerealiseerde verkoopprijs, meebrengt dat de taxateur zijn zorgplicht heeft geschonden. Taxatie van vastgoed is immers een momentopname, mede gebaseerd op de marktomstandigheden ten tijde van de taxatie. Dat doet de vraag rijzen welke andere omstandigheden van belang zijn voor het antwoord op de vraag of en jegens wie de taxateur aansprakelijk kan worden gehouden.

AANSPRAKELIJKHEID TAXATEUR

De opdracht tot taxatie en de acceptatie daarvan door de taxateur resulteert in een overeenkomst van opdracht (art. 7:400 BW). Beoefenaren van het vrije beroep, zoals advocaten, accountants, artsen en taxateurs en notarissen zijn jegens hun opdrachtgevers gehouden zich als een goede opdrachtnemer te gedragen (art. 7:401 BW). Voor vrije beroepsbeoefenaren geldt dat zij tegenover de opdrachtgever de zorg moeten betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht. Deze norm wordt toegepast op de gedragingen van de verschillende beroepsbeoefenaren, waaronder op die van de taxateurs. Wat deze norm in concreto betekent, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval, waaronder de aard en inhoud van de opdracht, de positie van de opdrachtnemer en de aard en ernst van de betrokken belangen.

Uit de rechtspraak volgt dat een taxateur binnen redelijke grenzen dient in te staan voor de juistheid van het taxatierapport, de daarbij gehanteerde uitgangspunten en de zorgvuldigheid van het daaraan ten grondslag liggende onderzoek. Dit leidt ertoe dat, indien zou komen vast te staan dat het door de taxateur verstrekte rapport op onzorgvuldige

wijze tot stand is gekomen en de opdrachtgever als gevolg van de onjuiste taxatie schade heeft geleden, de taxateur aansprakelijk is voor deze schade.⁶

Of is gehandeld als een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot hangt overigens niet alleen af van de vraag of is gehandeld overeenkomstig de in de beroepsgroep gehanteerde gebruiken, maar ook of de in de beroepsgroep gehanteerde gebruiken redelijk zijn. Ook taxateurs doen er derhalve goed aan hun blik naar buiten gericht te houden.

(ON)AANVAARBAARHEID EXONERATIECLAUSULE

Een taxatierapport wordt uiteraard niet alleen gebruikt door de opdrachtgever van de taxatie. Ook derden, zoals accountants, banken en investeringsmaatschappijen, vastgoedfondsen en pensioenfondsen, maken gebruik van taxatierapporten, zonder dat zij de opdracht hebben gegeven tot het opstellen daarvan. Deze derden zijn niet de opdrachtgever van de taxateur en zijn geen partij bij de overeenkomst van opdracht.⁷ Zij kunnen de taxateur dan ook alleen aanspreken op grond van onrechtmatige daad (art. 6:162 BW). In veel taxatierapporten wordt standaard opgenomen dat de taxateur voor de taxatie geen aansprakelijkheid aanvaardt jegens anderen dan de opdrachtgever of jegens derden die in het taxatierapport niet als belanghebbende worden genoemd. Wat is nu de (juridische) waarde van deze contractuele bepalingen ten nadele van een derde?

De norm dat een taxateur binnen redelijke grenzen dient in te staan voor de juistheid van een taxatierapport geldt niet alleen ten aanzien van de opdrachtgever. Onder omstandigheden dient de taxateur ook jegens een derde in te staan voor het taxatierapport.⁸ De zorgplicht wordt derhalve verruimd.

Wanneer een taxateur toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een verbintenis hoeft dat dus niet alleen gevolgen te hebben voor de taxateur en de opdrachtgever. De tekortkoming kan tevens gevolgen hebben voor een derde. Zo kan een financieringsinstelling aan een taxatierapport verwachtingen ontleen omtrent de te verwachten opbrengst van een onroerende zaak. Een 'foute' taxatie kan tot gevolg hebben dat de financieringsinstelling schade lijdt, waarvoor de taxateur aansprakelijk is.⁹

Daarbij is van belang dat het door de positie van de taxateur in het maatschappelijk verkeer voorzienbaar is dat derden vertrouwen op de prestatie van de taxateur. Indien het voor de taxateur duidelijk is dat een derde in vertrouwen op de door hem verstrekte informatie zal handelen, zal de taxateur zich het belang van die derde moeten aanrekenen.

Kan de taxateur nu een mogelijke aansprakelijkstelling door een derde voorkomen door expliciet in het taxatierapport te bepalen dat de opdrachtnemer ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid aanvaardt tegenover anderen dan zijn opdrachtgever? Deze vraag stond in 2010 centraal in de hiervoor genoemde uitspraak van de Rechtbank Zutphen. Kort samengevat kwam de bewuste casus neer op het volgende:

Een vennootschap onder firma (v.o.f.) koopt in 1999 een landbouwschuur met weiland. Voor de verkrijging van de financiering wordt het vastgoed in opdracht van de v.o.f. getaxeerd (omgerekend € 217.000 executiewaarde) door een makelaar. Op het taxatierapport zijn de NVM-voorwaarden van toepassing.¹⁰ Deze bevatten een exonerationbeding ten opzichte van derden. Indien de v.o.f. in 2017 haar verplichtingen niet nakomt, zegt de Rabobank de financiering op. Uitwinning van de zekerheidsrechten van de bank resulteert in een opbrengst van € 100.000. Voorafgaand daaraan wordt de executiewaarde door een andere makelaar getaxeerd op € 115.000. De Rabobank spreekt de eerstgenoemde makelaar aan voor het verschil tussen de door de makelaar getaxeerde onderhandse verkoopwaarde en de later gerealiseerde verkoopopbrengst. De rechtbank hanteert vervolgens de inmiddels bekende norm dat een makelaar die een taxatierapport ter beschikking stelt aan zijn opdrachtgever, binnen redelijke grenzen dient in te staan voor de juistheid van het rapport, de daarbij gehanteerde uitgangspunten en de zorgvuldigheid van het daaraan ten grondslag liggende onderzoek.

De rechtbank merkt verder op dat de zorgplicht van de makelaar niet alleen geldt jegens de opdrachtgever, maar onder omstandigheden ook jegens derden. Ook derden ontleen immers aan een taxatierapport verwachtingen over de onderhandse verkoopwaarde en executiewaarde van de getaxeerde zaak. Dat geldt in ieder geval ten aanzien van financieringsinstellingen, die een taxatierapport gebruiken voor een financieringsaanvraag van de opdrachtgever van de taxatie. Makelaars moeten met die belangen rekening houden, omdat zij deze gang van zaken kennen, aldus de rechtbank.

De makelaar heeft in het taxatierapport aangegeven dat de opdrachtgever de opdracht tot de taxatie heeft gegeven in verband met het verkrijgen van een financiering bij een bank voor de aankoop van een onroerende zaak. De opdracht tot het opstellen van het taxatierapport was door de v.o.f. gegeven. Echter, de makelaar wist dat de door hem af te geven taxatie gebruikt zou worden door een bank om een beeld te krijgen van de waarde van de zekerheden die de v.o.f. stelde voor de geldlening.

De makelaar doet een beroep op het exonerationbeding. De rechtbank oordeelt dat voor de beantwoording van de vraag of een exonerationbeding ook geldt jegens een derde die geen partij is bij de overeenkomst waarin het beding is opgenomen, beslissend is of de derde (de Rabobank) redelijkerwijs diende te begrijpen dat zij, door gebruik te maken van het taxatierapport, de gelding van dit beding zou aanvaarden. Volgens de rechtbank heeft de Rabobank dit beding aanvaard. In het taxatierapport is uitdrukkelijk bepaald dat de makelaar ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid aanvaardt tegenover anderen dan de opdrachtgever. Nu de Rabobank gebruikmaakte van dit taxatierapport, terwijl in dit rapport uitdrukkelijk is opgenomen dat de makelaar geen aansprakelijkheid voor de inhoud van het rapport aanvaardt jegens anderen dan zijn opdrachtgever, is er tussen de makelaar en de Rabobank een rechtsbetrekking ontstaan, waardoor de makelaar zich tegenover de bank op die clause kan beroepen.

De rechtbank past een summier redelijkheidstoets toe. De rechtbank overweegt dat het in het onderhavige geval redelijk is dat de makelaar geen verantwoordelijkheid op zich wenste te nemen voor beslissingen die mogelijk op basis van het taxatierapport door een derde zouden worden genomen. Het was immers voor de makelaar niet bekend welke financieringsinstantie het taxatierapport zou gebruiken en op welke wijze dat zou gebeuren.

Het invoeren van exonerationen ten nadele van derden heeft tot verschillende arresten van de Hoge Raad geleid. Uit de rechtspraak volgt dat bij de beantwoording van de vraag of een beroep op een exonerationclausule slaagt, het antwoord sterk afhankelijk is van de mate van verwijt die aan de gebruiker van het beding kan worden gemaakt.¹¹ Een taxateur zal zich in beginsel niet kunnen exoneren indien hij op de hoogte is van de onjuistheid of onvolledigheid van het taxatierapport. Een beroep op een exoneration in geval van opzet en bewuste roekeloosheid is, immers naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, in het algemeen onaanvaardbaar.¹² Anderzijds geldt dat, bij het ontbreken van ernstige schuld, dit niet noodzakelijkerwijs beslissend is als het gaat om de aanvaardbaarheid van een beroep op het exonerationbeding.¹³

In 2010 diende Hof Arnhem in een andere zaak (Savills/Pasman)¹⁴ dan de hiervoor besproken casus te oordelen over een beroep op een exonerationbeding. In opdracht van een ontwikkelaar/verkoper taxeert een makelaar een nieuw bedrijfspand. Na de verkoop blijkt de oppervlakte van het pand 15% kleiner te zijn dan in het taxatierapport wordt vermeld. De makelaar doet een beroep op de exonerationclausule die aan de voet van elke pagina van de door hem opgestelde verkoopbrochure staat vermeld. Daarin is opgenomen dat de in de brochure vermelde informatie geheel vrijblijvend is, uitsluitend voor geadresseerden bestemd is en niet als aanbod is bedoeld, en voorts dat ten aanzien van de juistheid van de daarin vermelde informatie door de makelaar geen aansprakelijkheid kan worden aanvaard, noch dat daaraan enig recht kan worden ontleend.

Het verweer van de makelaar houdt onder andere in dat de oppervlakte is opgegeven door de verkoper en dat op de juistheid daarvan mocht worden vertrouwd, daar de opdrachtgever het pand zelf had ontworpen en gebouwd. Hof Arnhem oordeelt dat het exonerationbeding de koper niet kan binden, omdat deze als (aanstaande) koper ten opzichte van de taxateur een derde is en niet als zijn contractspartij kan worden aangemerkt. Indien dat al anders zou zijn, zou een beroep op de exonerationclausule naar het oordeel van het hof naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn, vanwege de omvang van de door de koper te lijden schade, bestaande uit de jaarlijks te derven huurinkomsten.

In het door de taxateur ingestelde beroep in cassatie is het arrest van het hof door de Hoge Raad vernietigd en verwezen naar Hof Den Bosch. Op de uitspraak van de Hoge Raad wordt hierna teruggekomen.¹⁵

TOEKOMST

De hiervoor besproken jurisprudentie geeft geen eenduidig beeld. In combinatie met de ontwikkelingen rond taxaties

kan aan de hand van de bewuste uitspraken wel een blik in de toekomst worden geworpen.

In de eerste plaats dient te worden gewezen op de standaardisering van taxatierapporten en de strengere normen waaraan taxateurs, ook onder de (indirecte) druk van toezichthouders, dienen te voldoen. In dit verband kan bijvoorbeeld worden verwezen naar het eerdergenoemde standaardmodel 'Taxatierapport financiering woonruimte'. Een voor commercieel vastgoed interessante ontwikkeling is de oprichting van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) door de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) met medewerking van VastgoedCert.¹⁶ Door het PTA is in oktober 2012 het rapport *Goed gewaardeerd vastgoed* uitgebracht. Daarin staan 27 aanbevelingen die zicht richten op het verbeteren van de kwaliteit van het taxatieproces leidend tot meer transparante taxatierapporten. Met deze aanbevelingen worden onder andere een grotere waarheidsgetrouwheid en betere vergelijkbaarheid van taxaties beoogd. De strengere regels zullen tot gevolg kunnen hebben dat kantoren en/of winkels, die kampen met veel leegstand, eerder zullen worden afgewaardeerd, aldus J. Vis, voorzitter van het PTA, in *Het Financieel Dagblad* van 3 oktober 2012.

Taxateurs zullen meer dan tot nu toe het geval is, moeten werken in vastomlijnde kaders. Het criterium "de zorg die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht" zal door deze kaders meer handen en voeten krijgen. Eén van de aanbevelingen in het rapport *Goed gewaardeerd vastgoed* houdt bijvoorbeeld in dat indien – kort gezegd – in verband met leegstand, uitgangspunten worden gehanteerd die een wezenlijke invloed hebben op de waardebeoordeling, deze uitgangspunten in het taxatierapport uitvoerig dienen te worden toegelicht. Zo kunnen meer voorbeelden worden genoemd die alle kunnen leiden tot de conclusie dat taxatierapporten meer dan voorheen moeten worden onderbouwd, dat aannames duidelijk moeten worden toegelicht en dat steeds optimale transparantie moet worden nagestreefd. De verwachting is gerechtvaardigd dat taxateurs die niet aan deze eisen voldoen, in toenemende mate het risico van aansprakelijkheid zullen hebben te duchten. Voorwaarde daarvoor is wel dat (internationaal) erkende taxatierichtlijnen een meer dwingend karakter zullen krijgen. Vooralsnog wringt daar de schoen. Anders dan bijvoorbeeld het geval is bij accountants, bestaat voor makelaars en taxateurs niet een op het algemeen belang gericht wettelijk kader dat voorziet in het geven van regels, zoals bijvoorbeeld verordeningen, waar de rechter in een civiele procedure of de tuchtrechter een taxatierapport aan kan toetsen. Bij gebreke van dergelijke regels is het met het oog op de mogelijke aansprakelijkheid van de taxateur moeilijk een sluitend antwoord te geven op de vraag welke eisen aan een taxatieverslag moeten worden gesteld. Dat neemt uiteraard niet weg dat de taxateur (ook) ter voorkoming van aansprakelijkheid er goed aan doet het taxatieverslag in te richten met inachtneming van (internationaal) erkende standaarden.

Waar het gaat over de aansprakelijkheid van de taxateur in relatie tot (het ontbreken van) meer stringente regelgeving past overigens een relativerende opmerking. Zelfs indien sprake zou zijn van beter afdwingbare voorschriften voor het opstellen van taxatierapporten, zou het niet inachtne-

men van die voorschriften niet zonder meer tot aansprakelijkheid leiden. Steeds zal de rechter in een civiele procedure de aansprakelijkheidsvraag beantwoorden op grond van alle omstandigheden die in verband met een specifieke taxatie van belang zijn en dat kan van geval tot geval wisselende uitkomsten opleveren. Niettemin zullen strengere regels eerder tot aansprakelijkheid leiden.

In hoeverre kan deze aansprakelijkheid worden uitgesloten? In het licht van de eerder besproken jurisprudentie is deze vraag vooral van belang met het oog op aanspraken van derden. In het door de Rechtbank Zutphen/Hof Arnhem beslechte geschil trok de taxateur aan het langste eind. Uit de uitspraak blijkt niet of dat voor de taxateur 'saved by the bell' was. Door rechtbank en hof werd derdenwerking aanvaard, doch werd tevens op grond van de omstandigheden van het geval het beroep op het exoneratiebeding gehonoreerd. In de Zutphense zaak speelden die omstandigheden een belangrijke rol. Zo werd de stelling van de bank, dat het beroep op het exoneratiebeding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was, door de rechtbank mede verworpen op de grond dat de bank niet goed had onderbouwd op welke feiten en omstandigheden zij zich beriep. Voorts is het niet ondenkbaar dat het tijdsverloop tussen de taxatie in 1999 en de tegenvallende opbrengst in 2007 de aanspraak van de bank letterlijk een 'long shot' deed zijn.

In het arrest Savills/Pasman blijkt uit de volgende overweging van de Hoge Raad dat de taxateur niet mag vertrouwen op het verweer dat hij geen contractuele relatie met de derde heeft:

"Het antwoord op de vraag of – en zo ja, in hoeverre – een potentiële koper op de juistheid van de door een makelaar verstrekte informatie mag afgaan, is onder meer afhankelijk van eventuele mededelingen van de makelaar over de mate waarin hij voor de juistheid van die gegevens instaat. Daaraan kan niet afdoen dat hij jegens de potentiële koper niet in een contractuele verhouding staat."

Indien de taxateur in beginsel door een derde kan worden aangesproken, rijst vervolgens de vraag of de taxateur zich met succes op een exoneratiebeding zal kunnen beroepen. In de zaak Savills/Pasman werd die vraag door het hof voor de taxateur in ongunstige zin beantwoord. De Hoge Raad heeft de daartegen geformuleerde klacht door de taxateur gehonoreerd. Daartoe heeft de Hoge Raad overwogen dat – kort gezegd – het hof onvoldoende rekening heeft gehouden met de omstandigheden van het geval.

De uitspraak van de Hoge Raad in Savills/Pasman is in lijn met de Vie d'Or arresten (HR 13 oktober 2006, NJ 2008, 527-529). Deze uitspraken hadden betrekking op aanspraken van polishouders van de in staat van faillissement verklaarde verzekeringsmaatschappij Vie d'Or, jegens onder meer de accountant en de actuaris. De Hoge Raad is uitgegaan van een brede reikwijdte van de aansprakelijkheid van de accountant en de actuaris. Derden moeten kunnen vertrouwen op de betrouwbaarheid van verklaringen van de accountant en de actuaris, aldus de Hoge Raad. Daarbij speelde een belangrijke rol dat accountants en actuarissen een wezenlijk publiek belang dienen. De Hoge Raad oordeelde voorts

dat het bij de beoordeling van de aansprakelijkheid van de accountant en de actuaris aankomt op een beoordeling van alle omstandigheden van het geval.

In het arrest Savills/Pasman overwoog de Hoge Raad niet dat taxateurs een wezenlijk publiek belang dienen. Daarmee is echter niet gezegd dat taxateurs naar het oordeel van de Hoge Raad dus geen dienaren van het publieke belang kunnen zijn. Er is veel voor te zeggen dat ook taxateurs onder omstandigheden werkzaam zijn ten behoeve van het publieke belang. Bij de eventuele afwaardering van vastgoedportefeuilles zijn grote maatschappelijke belangen aan de orde en in verband daarmee zal bijvoorbeeld sprake kunnen zijn van een nauwe samenhang tussen de werkzaamheden van de accountant en die van de taxateur. Zou dan gezegd kunnen worden dat de taxateur in tegenstelling tot de accountant geen publieke functie heeft? Deze vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Op grond van het arrest van de Hoge Raad in Savills/Pasman is naar ons oordeel de verwachting gerechtvaardigd dat, afhankelijk van alle omstandigheden van het geval, een potentiële koper, die veelal moet kunnen afgaan op de juistheid van de door de taxateur verstrekte informatie, de taxateur bij gemaakte fouten aansprakelijk zal kunnen houden. Daaraan behoeft niet af te doen dat de taxateur jegens de potentiële koper niet in een contractuele relatie staat. Daarmee lijkt de lijn van de Vie d'Or arresten te worden doorgetrokken. Op grond hiervan is de conclusie gerechtvaardigd dat ook taxateurs rekening hebben te houden met een brede reikwijdte van hun mogelijke aansprakelijkheid. Die reikwijdte is niet beperkt tot de partijen bij een vastgoedtransactie in het kader waarvan een taxatie is uitgevoerd. De taxateur kan ook aansprakelijk zijn jegens, bijvoorbeeld, beleggers in een vastgoedfonds die bij hun belegging hebben vertrouwd op de juistheid van de taxatie.

Beide auteurs zijn als advocaat werkzaam bij CMS Derks Star Busmann N.V. te Utrecht.

- 1 Onder 'vastgoed' worden in de context van dit artikel onroerende zaken en de daarop betrekking hebbende beperkt zakelijke rechten verstaan.
- 2 Waarvan de International Valuation Standard (IVS) het meest toonaangevend zijn.
- 3 Model Taxatierapport financiering woonruimte 2002, vastgesteld door CHF, LMV, NVM, RVT, VBO.
- 4 Het nieuwe begrip 'marktwaaarde' i.p.v. 'vrij verkoopwaaarde' zoekt aansluiting bij IVS. Binnen de IVS bestaat het begrip 'executiewaarde' niet.
- 5 Introductietekst Nieuw model taxatierapport financiering woonruimte per 1 januari 2013.
- 6 O.a. Rechtbank Rotterdam 6 mei 2009, LJN: BL2871 en Rechtbank Zutphen 20 januari 2010, LJN: BL0398.
- 7 Partij bij een overeenkomst zijn zij die de op rechtsgevolg gerichte wil door een verklaring hebben geopenbaard (art. 6:217 BW).
- 8 O.a. HR 4 februari 1977, NJ 1977/278, Rechtbank Zutphen 20 januari 2010, LJN: BL0398 en in hoger beroep Hof Arnhem 14 juni 2011, LJN: BR0248.
- 9 O.a. Rechtbank Arnhem 7 november 2012, LJN: BY 3463 na een in twee instanties gegrond verklaarde tuchtklacht over een evidente misslag.