

(HR 02-04-1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC0915, NJ 1995/94 (Cattier/Waanders))

Wetsartikelen:	Art. 6:228 BW; art. 6:162 BW
Kernwoorden:	Mededelingsplicht; schadevergoedingsplicht
Kern:	De schending van een precontractuele mededelingsplicht levert niet alleen een grond voor vernietiging wegens een wilsgebrek maar kan ook tot een verplichting tot schadevergoeding leiden.
W.H. van Boom © versie 1 december 2022	

1. Casus en uitspraak

Cattier verkoopt op 17 oktober 1986 zijn boerderij met grond en gebouwen aan Waanders voor hfl. 325.000. Op de boerderij hield Cattier een varkensmesterij. Daarop waren de regels van de Interimwet beperking varkens- en pluimveehouderijen op van toepassing, en dat betekende onder meer dat er beperkingen aan uitbreidingen van de mesterij bestonden. Uit de wet volgde ook dat bij overdracht van het mesterijbedrijf de overnemer de varkensvergunning krijgt.

Waanders had de boerderij bezichtigd en was in grote lijnen bekend met de Interimwet toen hij tot aankoop overging, maar hij had geen informatie over het aantal varkens dat Cattier mocht houden op grond van de Interimwet. Na aankoop heeft Waanders bij verschillende instanties geprobeerd daarover duidelijkheid te verkrijgen. Uiteindelijk gaat hij eind november 1986 weer om tafel met Cattier om de benodigde informatie te krijgen; in dat gesprek wordt voorgespiegeld dat het aantal 200 varkens betreft. Vervolgens stuurt Waanders, die inmiddels een advocaat in de arm heeft genomen, een brief aan Cattier waarin hij zijn teleurstelling uit over het feit dat de vergunning slechts 200 varkens toestaat en hij zich op het standpunt stelt dat hij de overeenkomst niet hoeft na te komen. Dit levert een heronderhandeling op in januari 1987: er gaat ongeveer 10 procent van de oorspronkelijk overeengekomen koopprijs af. In februari 1987 vindt de overdracht plaats tegen betaling van hfl. 290.000.

Later blijkt dat in december 1986 al correspondentie plaatsvond tussen Cattier en de bevoegde toezichthouder over het aantal varkens dat Cattier hield en mocht houden. De toezichthouder stelden zich op het standpunt dat het aantal ongeveer 100 varkens betrof.

Als Waanders hier achter komt, voelt hij zich slecht ingelicht. Hij vordert schadevergoeding wegens wanprestatie of onrechtmatige daad. Zijn stelling is dat hij niet alleen de boerderij heeft gekocht maar dat het hem ook ging om de varkensrechten en dat hij na bespreking van november 1986 ervanuitging dat dit aantal 200 betrof. Omdat Cattier in december 1986 wist dat dit aantal waarschijnlijk aanzienlijk lager zou uitvallen, had het op zijn weg gelegen om dit mede te delen aan Waanders. Door dit na te laten, heeft Cattier wanprestatie of een onrechtmatige daad gepleegd, aldus Waanders.

De rechtbank wijst de vordering af, kort gezegd omdat Cattier niet concreet had beloofd dat er een specifiek aantal varkensrechten bij de boerderij zou behoren. Het hof oordeelt anders: het had voor Cattier duidelijk moeten zijn dat de aantallen varkensrechten voor Waanders relevant waren (anders

dan zou hij niet de prijs hebben heronderhandeld) en de goede trouw gebod Cattier om Waanders in te lichten over de vermoedelijke onjuistheid van de aannahme dat het om 200 eenheden zou gaan.

Tegen deze uitspraak gaat Cattier in cassatie. Hij voert onder meer aan dat het niet nakomen van een mededelingsplicht als door het Hof aangenomen slechts grond kan opleveren tot vernietiging van de overeenkomst op grond van dwaling of bedrog. De Hoge Raad verwerpt deze stelling eenvoudig:

“Dit betoog kan niet als juist worden aanvaard. Niet-nakoming van een zodanige, op de eisen van redelijkheid en billijkheid (goede trouw) berustende mededelingsplicht kan ook een verplichting tot schadevergoeding in het leven roepen.”

De Hoge Raad voegt er aan toe dat het oordeel van het hof dat in de omstandigheden van het onderhavige geval op Cattier een mededelingsplicht rustte en dat niet-nakoming van die verplichting hem schadelijkt jegens Waanders maakte, geen blijk van een onjuiste rechtsopvatting geeft.

2. Commentaar

Een verkoper die in de onderhandelingsfase informatie achterhoudt voor de koper waarvan de verkoper weet of behoort te begrijpen dat deze informatie essentieel is voor het geïnformeerde transactiebesluit van de koper, terwijl op de verkoper de rechtsplicht rustte om deze informatie te delen, kan worden geconfronteerd met een vernietigingsactie van de teleurgestelde koper (art. 6:228 lid 1 aanhef en onder b BW). Vernietiging leidt in beginsel tot de over en weer ongedaanmaking van de transactie (art. 3:53 jo. 6:203 e.v. BW).

Een koper die de boerderij wil behouden, maar een deel van de koopprijs wil terugkrijgen, staat een aantal mogelijkheden ter beschikking. Hier werd gekozen voor de route van de schadevergoeding wegens een precontractuele onrechtmatige daad van de verkoper. Het hof acht die route begaanbaar en de Hoge Raad akkordeert dat oordeel. Uit eerdere rechtspraak was al bekend dat de precontractuele redelijkheid en billijkheid kunnen meebrengen dat de onderhandelende partijen zich elkaars belangen moeten aantrekken (zie reeds [Baris/Riezenkamp \(1957\)](#)). In latere rechtspraak is duidelijk geworden dat de Hoge Raad in dat verband de redelijkheid en billijkheid en maatschappelijke betamelijkheid met elkaar vervaecht om te komen tot precontractuele gehoudenheden van onderhandelende partijen. Zo werd gesproken van een bijzondere zorgplicht van de verkoper van beleggingsproducten, voortkomend uit de eisen van redelijkheid en billijkheid. Schending van die uit redelijkheid en billijkheid voortvloeiende zorgplicht is dan een onrechtmatige daad.¹ Het arrest Cattier/Waanders stelt buiten twijfel dat het achterhouden van informatie in de precontractuele fase een toerekenbare onrechtmatige daad kan zijn. Let wel: het arrest bepaalt niets over de voorwaarden uit art. 6:162 BW die in dat verband moeten worden getoetst.

Het feit dat onvoldoende informatie is gegeven kan aanleiding geven tot vernietiging op grond van art. 6:228 lid 1 aanhef en onder b BW, maar hoeft nog niet voldoende te zijn om te concluderen dat deze partij ook een toerekenbare onrechtmatige daad heeft gepleegd. Het gaat om zelfstandige leerstukken met eigen voorwaarden.

De inzet van een onrechtmatigedaadsactie is in de regel het verkrijgen van schadevergoeding. Hoe moet de schadevergoeding in dit soort gevallen worden berekend? Ervanuitgaande dat het de koper mede te doen was om het aantal varkens-eenheden, en ervanuitgaande dat de betaalde hfl. 290.000

¹ HR 5 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH2815, 2811 en 2822 (Effectenlease).

een redelijke prijs was voor de onroerende zaak en 200 varkensrechten, dan is de schade door de precontractuele onrechtmatige daad als volgt te beredeneren. Zou de informatie niet zijn achtergehouden, zo zal de redenering dan zijn, dan zou de koper niet bereid zijn geweest om hfl. 290.000 te betalen maar een lager bedrag. Vermoedelijk komt het dan aan op de prijs die in die hypothetische situatie de meest waarschijnlijke prijs zou zijn geweest, waarbij het dus zal aankomen op het verschil in de marktwaarde van de boerderij met 200 varkensseenheden en met 100 varkensseenheden. Overigens zou vandaag de dag ook art. 6:230 BW kunnen worden ingeroepen om een zodanige vermindering van de koopprijs te bewerkstelligen. In zoverre is het arrest wat atypisch. De meer algemene les is dat de precontractuele redelijkheid en billijkheid kunnen meebrengen dat de onderhandelende partijen zich elkaars belangen moeten aantrekken (zie reeds [Baris/Riezenkamp \(1957\)](#)) en van de nodige informatie moeten voorzien waarvan ze weten dat die essentieel is voor de ander om zijn transactiebesluit te nemen.