
Buena Vista

Prof. mr. J.H. Nieuwenhuis

HR 16 november 1984, *RvdW* 1984, 192 (mrs. Ras, Royer, Martens, Hermans en Bloembergen; A-G Ten Kate)

Nietigheid van een beding om in de notariële akte de koopprijs slechts gedeeltelijk te vermelden. Is de gehele overeenkomst nietig?

Benedicto Maduro verkoopt aan Luis Benito Maduro een perceel grond met woonhuis en winkelpand, gelegen te Buena Vista op Aruba. De koopprijs bedraagt f 65.000,-. Partijen komen overeen in de notariële akte slechts f 50.000,- als koopprijs te vermelden. De Overdrachtsbelastingverordening 1908 behelst een verbod om in de notariële akte een lager bedrag op te nemen dan de werkelijk overeengekomen prijs, indien daardoor te weinig belasting wordt betaald. Gericht in eerste aanleg en Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen zijn van oordeel dat de koopovereenkomst in haar geheel nietig is. Een tegen het vonnis van het Hof gericht cassatiemiddel treft doel.

'Het hiertegen gerichte middel is gegrond. Wel is een overeenkomst voor zover die verplicht tot een bij de wet verboden prestatie nietig, maar het Hof heeft miskend dat wanneer, zoals hier, de grond van nietigheid slechts een deel van de overeenkomst betreft, deze voor het overige in stand blijft voor zover dit, gelet op de inhoud en strekking van de overeenkomst, niet in onverbrekelijk verband met het nietige deel staat.

Na verwijzing zal derhalve, zo nodig, moeten worden onderzocht in hoeverre de gestelde koopovereenkomst voor het overige in onverbrekelijk verband staat met het nietige beding omtrent het niet opnemen in de notariële akte van een deel van de koopsom groot f 15.000,-.

Noot

I Breed is het pad naar het verboden rijk. Gekomen bij de ongeoorloofde overeenkomst splitst de weg zich in drieën. Het verbod kan zijn gericht op:

- 1 de totstandkoming;
- 2 de inhoud;
- 3 de strekking van de overeenkomst.

Deze driesprong is in kaart gebracht door Houwing in zijn noot onder HR 11 mei 1951, *NJ* 1952, 128; Burgman/Aviolanda. Voor 1 en 3 heeft de Hoge Raad reeds lang geleden maatstaven ontwikkeld.

Ad 1 Wanneer een wettelijk voorschrift het *sluiten* van een overeenkomst verbiedt, is een in strijd daarmee gesloten overeenkomst nietig, tenzij uit het voorschrift zelf of uit de strekking daarvan volgt dat aan de overtreding dit gevolg niet is verbonden (HR 11 mei 1951, *NJ* 1952, 127; Flora/Van der Kamp).

Ad 3 Als de overeenkomst verplicht tot een prestatie die weliswaar niet rechtstreeks verboden is, maar zal leiden tot ongeoorloofde uitvoeringshandelingen, kan de overeenkomst een verboden *strekking* hebben en nietig zijn. Dit echter alleen indien beide partijen bij het aangaan ervan de bedoeling hebben of er zich van bewust zijn, dat de nakoming ervan zal leiden tot de overtreding het wettelijke verbod (HR 11 mei 1951, *NJ* 1952, 128; Burgman/Aviolanda).

Wat, indien het wettelijk verbod zich rechtstreeks richt tot de prestatie waartoe de overeenkomst verbindt en deze dus een verboden *inhoud* heeft? Voor het eerst formuleert de Hoge Raad een uitdrukkelijke regel: 'een overeenkomst voor zover die verplicht tot een bij de wet verboden prestatie is nietig.'

Komt dit als een verrassing? Ja en nee. Nee

in zoverre als algemeen werd aangenomen dat voor de nietigheid wegens een verboden inhoud de wetenschap van partijen niet vereist is. Ook al zijn partijen niet op de hoogte van een wettelijk verbod tot het vervoer van varkens (in verband met de varkenspest), is toch een door hen gesloten vervoersovereenkomst nietig.

Wel verrassend is, dat de Hoge Raad met geen woord rept van een voorbehoud in de trant van het Flora-arrest: nietigheid tenzij uit de wet zelf of uit haar strekking iets anders volgt. Een courante opinie hield het er immers voor dat een dergelijke nuancering ook gold voor de overeenkomst met een door de wet verboden inhoud (zie *Contractenrecht III*, Wuisman, no. 94).

Nu zou men kunnen menen dat de Hoge Raad dit voorbehoud blijkbaar zo vanzelfsprekend acht dat het onuitgesproken kon blijven. Waarschijnlijk is dit niet. In de Toelichting op art. 3.2.7 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek wordt gekozen voor het standpunt dat steeds nietig is de overeenkomst die verplicht tot een bij de wet verboden prestatie, dus ongeacht de strekking van de overtreden wet. In dit verband wordt een instructief voorbeeld gebruikt.

'Is b.v. een overeenkomst van borgtocht van een notaris, niettegenstaande de Notariswet haar verbiedt, als geldig te beschouwen, zo is desniettemin een overeenkomst, waarbij een notaris zich zou verbinden zich borg te stellen, onverbindend of nietig.' (*Parl. Gesch.* boek 3, p. 191).

De Notariswet verbiedt notarissen het *sluiten* van borgtochtovereenkomsten. Toch is een in strijd met deze wet gesloten borgtocht geldig, omdat het volgens de Hoge Raad 'de bedoeling van de wetgever was de geldigheid van dergelijke overeenkomsten te handhaven' (HR 13 januari 1938, *NJ* 1938, 600).

Wat nu, indien een notaris zich contractueel verbindt om in de toekomst een borgtochtsovereenkomst te sluiten? In dat geval gaat het om een overeenkomst die verplicht tot een bij de wet verboden prestatie (*inhoud*), namelijk het sluiten van een borgtocht? Volgens de Toelichting is deze (voor-)overeenkomst nietig, zonder dat de strekking van de Notariswet hieraan kan afdoen. Tegen dit standpunt heeft Bloembergen bij herhaling geopponeerd (*SEW* 1958, p. 238 en *WPNR* 5190, p. 425). Mijns inziens op goede gronden. Geldigheid van de overeenkomst verdient de voorkeur, en het hiertegen door Meijers (*NJ* 1938, 600) aangevoerde argument dat de rechter dan zou moeten veroordelen tot een bij de wet verboden prestatie heeft sedert het Aviolanda-arrest (*NJ* 1952, 128) zijn kracht verloren. Immers, ook al zou men menen dat een rechter de notaris die zich verbond

tot het sluiten van een borgtocht niet mag veroorzaken tot nakoming van deze verbintenis, heeft het niettemin goede zin de overeenkomst geldig te achten. Zij blijft dan een deugdelijke grondslag voor een contractuele schadevergoedingsvordering tegen de notaris.

Er is echter nog een tweede argument aangevoerd voor de regel dat een overeenkomst voor zover die verplicht tot een bij de wet verboden prestatie nietig is, zonder het voorbehoud van een anders luidende inhoud of strekking van het desbetreffende wetsvoorschrift. Dit argument kan worden geput uit de tekst van het huidige BW.

Een overeenkomst uit een ongeoorloofde oorzaak aangegaan is krachteloos (art. 1371), en een oorzaak is ongeoorloofd onder andere wanneer zij bij de wet verboden is (art. 1373). Op het eerste gezicht laten deze bewoordingen weinig speelruimte. Toch geloof ik niet dat voor de Hoge Raad dit argument zwaar heeft geteld. De toelichting op het NBW is een waarschijnlijker bron van inspiratie. In het arrest ontbreekt immers iedere verwijzing naar het oorzaaksvereiste en het heeft er alle schijn van dat de Hoge Raad vooruitlopend op de invoering van het NBW dit begrip reeds heeft opgeruimd, althans wat betreft de verboden overeenkomst.¹

Dat het NBW breekt met de techniek van de oorzaak is voor het terrein van de ongeoorloofde overeenkomst zonder twijfel winst. Het is echter zeer de vraag of deze winst in art. 3.2.7 wel wordt verzilverd. Veel wetsvoorschriften storen zich niet aan het onderscheid tussen het sluiten van de overeenkomst en haar inhoud. Zo verbiedt de Verordening Exportprijzen Bollen en Knollen van Bloemgewassen 1964 het 'te koop aanbieden, verkopen en afleveren van bollen en/of knollen' voor een prijs lager dan een bepaald minimum. In welke rubriek valt nu een overeenkomst in strijd met deze verordening? In beide; zowel het sluiten van de overeenkomst is verboden (kopen) alsook haar inhoud (afleveren). Lastig wordt het dan als voor beide rubrieken sterk uiteenlopende criteria worden gehanteerd, en in het eerste geval de strekking van het wettelijk voorschrift wel van belang is en in het tweede geval niet (vgl. *Rechtbank 's-Gravenhage* 28 april 1970, *NJ* 1971, 71). Toch is de scherpe onderscheiding tussen totstandkoming en inhoud van de overeenkomst voor het huidige recht begrijpelijk. Zij is ingegeven door de wens om zoveel mogelijk te ontkomen aan de greep van het oorzaaksvereiste uit de artikelen 1371 en 1373. Door wat betreft het sluiten van de overeenkomst de oorzaaksclip te omzeilen, werd het mogelijk de overeenkomst rechtstreeks te toetsen aan de (strekking van de) desbetreffende wetsbepaling.

Wanneer nu de oorzaakseis wordt prijsgegeven, lijkt ook de grond voor het verschil in behandeling tussen totstandkoming en inhoud verdwenen. Toch handhaaft art. 3.2.7 ò de onderscheiding ò het verschil in behandeling. Indien de totstandkoming bij de wet is verboden, is de overeenkomst nietig, tenzij uit de strekking van de geschonden wetsbepaling anders voortvloeit (de leden 2 en 3). Is de inhoud van de overeenkomst bij de wet verboden, dan kan zonder omhaal tot nietigheid worden geconcludeerd (lid 1 en *Parl. Gesch.* boek 3, p. 191).

Bovendien bevat art. 3.2.7 nog een complicatie die het huidige recht bespaard is gebleven. Zie *Parl. Gesch.* boek 3, p. 192:

'Men lette er voorts op dat de leden 2 en 3 uitsluitend zien op dwingende wetsbepalingen. Daaronder zijn niet ook verordeningen van de lagere wetgever begrepen, tenzij de bevoegdheid tot het maken van een bepaling als bedoeld in lid 2 uitdrukkelijk aan deze werd gedelegeerd. In dit opzicht wijkt artikel 3.2.7 dus af van artikel 1373 B.W., waarin — naar algemeen wordt aangenomen — onder 'wet' moet worden verstaan: ieder algemeen verbindend door het Nederlands gezag uitgevaardigd voorschrift.'

Wie onder het komende recht een uitspraak wil doen over de geldigheid van een overeenkomst in strijd met de reeds genoemde Verordening Bollen en Knollen zal eerst de geheime kabinetten van het Staatsrecht moeten openen en moeten nagaan of de bevoegdheid tot het maken van de verordening berust op delegatie dan wel attributie. Kortom: art. 3.2.7 NBW voegt aan het labirint van de verboden overeenkomst nog een gang toe.

Kan het eenvoudiger? De volgende bepaling lijkt mij een aantrekkelijk alternatief:

Art. 3.2.7. Een rechtshandeling die wat betreft totstandkoming, inhoud of strekking in strijd is met de wet, de goede zeden of de openbare orde is nietig. Van nietigheid op grond van strijd met de wet is geen sprake, indien uit de inhoud of de strekking van de wet anders voortvloeit.

Dwars door de eerste dieldeling (totstandkoming, inhoud en strekking van de overeenkomst) loopt nog een tweede: wet, goede zeden en openbare orde zijn de drie toetsingsgronden. Drie maal drie; een kast met negen laden. De verkeerde la lijkt al gauw geopend. Toch loopt het zo'n vaart niet. In de eerste plaats overlappen de goede ze-

1 Ter zake van het thema 'overeenkomst zonder oorzaak' heeft de Hoge Raad de oorzaakseis nog recent gehandhaafd. Zie HR 30 november 1979, *NJ* 1980, 281.

den en de openbare orde elkaar goeddeels. Maar bovendien worden de ongeschreven maatstaven (goede zeden, openbare orde) niet door een ondoordringbare wand gescheiden van het geschreven criterium (de wet). Bij de beslissing of het geschonden wettelijk voorschrift al dan niet de strekking had de overeenkomst met nietigheid te bedreigen, zullen vaak argumenten ontleend aan openbare orde en goede zeden een rol spelen. Slechts een enkele maal valt reeds uit de wetgeschiedenis op te maken dat de wetgever, ondanks het verbod, de geldigheid van de gesloten overeenkomst niet heeft willen aantasten (vgl. HR 13 januari 1938, *NJ* 1938, 600; Notariswet en HR 1 november 1957, *NJ* 1959, 61 Beschikking Beursverkeer).

Veel vaker tast men op dit punt in het duister omtrent de bedoeling van de wet. Dan moeten overwegingen ontleend aan de openbare orde en de goede zeden de doorslag geven. Een koop gesloten in strijd met een wettelijk prijsvoorschrift is nietig. Een overeenkomst gesloten na winkelsluitingstijd is geldig. Dit verschil in behandeling steunt niet zozeer op de bedoeling van de wet (respectievelijk de Prijzenwet c.a. en de Winkelsluitingswet), als wel op het feit dat ontduiking van wettelijke prijsvoorschriften wordt gezien als een ernstiger inbreuk op de openbare (economische) orde, dan koop na sluitingstijd.

Wat dit betreft is er een onmiskenbare verwantschap met de verhouding tussen de verschillende onrechtmatigheidscriteria die bij de toepassing van art. 1401 worden gehanteerd (strijd met een wettelijke plicht en schending van een ongeschreven betamelijkheidsnorm). Ter beantwoording van de vraag of overtreding van een wettelijke plicht een onrechtmatige daad jegens de benadeelde oplevert, dient vaak niet alleen te worden gelet op de bedoeling van de wet, maar moet ook worden nagegaan of door overtreding van het wettelijke voorschrift onbetamelijk is gehandeld ten opzichte van de benadeelde (vgl. HR 16 februari 1973, *NJ* 1973, 463; Maas/Willems).

2. Na deze terreinverkenning terug naar Buena Vista op Aruba. Benedicto en Luis Benito zijn overeengekomen van de koopsom slechts een deel in de notariële akte te vermelden. Dat mag niet. Naar Antilliaans recht niet, naar Nederlands recht evenmin.² Zie art. 6 Uitvoeringsbeschikking belastingen van rechtsverkeer. Aangifte moet worden gedaan door het aanbieden van de notariële akte ter registratie. Voorts bepaalt art. 6:

'Voor zover in de akte niet alle gegevens voorkomen waarvan kennisneming voor de heffing van de belasting van belang kan zijn, moeten deze worden opgegeven

bij een aan de voet van de akte gestelde, door de verkrijger of namens deze door de notaris ondertekende verklaring'.

Partijen komen overeen in de notariële akte een deel van de koopprijs onvermeld te laten. Waar moet een dergelijk beding worden gelocaliseerd in de driedeling: totstandkoming, inhoud en strekking? De keuze zal gaan tussen de twee laatste rubrieken en zij is niet eenvoudig. Verbiedt de wet rechtstreeks de overeengekomen prestatie, of is dat niet het geval en is het zo dat nakoming van het beding zal leiden tot verboden uitvoeringshandelingen? Aan de keuze zijn belangrijke consequenties verbonden. Wordt het laatste alternatief gekozen dan is het beding immers slechts nietig indien beide partijen er zich van bewust waren, dat de nakoming van het beding zou leiden tot overtreding van het wettelijk verbod.

De grens tussen inhoud en strekking van de overeenkomst blijkt in de praktijk niet steeds met vaste hand te trekken. Het is denkbaar dat als volgt wordt geredeneerd. Partijen komen f 65.000,- overeen als koopprijs, maar spreken tevens af dat zij in de notariële akte f 50.000,- zullen vermelden. De nakoming van deze afspraak heeft echter onvermijdelijk handelingen tot gevolg die in strijd komen met art. 6 Uitvoeringsbeschikking belastingen rechtsverkeer (het niet-opgeven van alle gegevens die voor de heffing overdrachtsbelasting van belang kunnen zijn); een beding met een verboden *strekking* derhalve. Deze zienswijze strookt goed met de omschrijving van 'inhoud' en 'strekking' in de Toelichting op art. 3.2.7:

'De inhoud der rechtshandeling wordt gevormd door wat partijen hebben verklaard. De strekking ener rechtshandeling wordt bepaald door de ook voor anderen te voorziene gevolgen en kenbare motieven der rechtshandeling'. (*Parl. Gesch.* boek 3, p. 190).

Ook een andere visie is mogelijk. Zij is met kracht bepleit door Davids (*WPNR* 5474). Als partijen afspreken om slechts een deel van de koopprijs in de notariële akte te vermelden, verbinden zij zich tot een prestatie die door art. 6 Uitvoeringsbeschikking belastingen van rechtsverkeer wordt verboden. Het betreft hier dus een beding met een verboden *inhoud*.

Hof en Hoge Raad blijken deze zienswijze te delen. Het Hof kwalificeerde de koop als 'een

2 Met een verzoek om vergeving voor deze post-koloniale ingreep zal ik in het vervolg van deze noot uitgaan van de Nederlandse belastingwetgeving die op dit punt wel naar de letter, maar niet naar de geest verschilt van de Antilliaanse.

overeenkomst die onder meer verplicht tot een bij de wet verboden prestatie'. Het cassatierequest voerde hiertegen aan dat de overeenkomst slechts nietig zou kunnen zijn wegens een verboden strekking, hetgeen hier niet het geval kon zijn omdat de verkoper er zich niet van bewust was dat hij een wettelijk voorschrift overtrad. Op dit punt vindt het cassatierequest echter geen gehoor.

Inhoud of strekking? Hun onderlinge afbakening blijft vaak uiterst arbitrair. Toch zou ik voor dit geval de voorkeur geven aan de door Davids verdedigde benadering. De kern van de afspraak is immers het achterhouden van gegevens die van belang kunnen zijn voor de belastingheffing. Het ligt voor de hand deze kern te rekenen tot de inhoud van het beding.

3 Een beding om in de notariële akte een deel van de koopprijs onvermeld te laten is nietig. Aldus ook de Hoge Raad. Maar sleept dit nietige beding steeds de gehele overeenkomst in zijn val mee? Het Hof van Justitie had dit zonder nadere motivering aangenomen. Ten onrechte, naar het oordeel van de Hoge Raad:

'Het Hof heeft miskend dat wanneer zoals hier, de grond van nietigheid slechts een deel van de overeenkomst betreft, deze voor het overige in stand blijft voor zover dit, gelet op de inhoud en strekking van de overeenkomst, niet in onverbreekelijk verband met het nietige deel staat'.

Deze passage is vrijwel letterlijk ontleend aan het Nieuw Burgerlijk Wetboek. Zie art. 3.2.7a:

'Betreft een grond van nietigheid slechts een deel van een rechtshandeling, dan blijft deze voor het overige in stand, voor zover dit, gelet op inhoud en strekking van de handeling, niet in onverbreekelijk verband met het nietige deel staat.'

Is sprake van onverbreekelijk verband? Hoe moet deze krachtproef worden uitgevoerd? Hoe moet worden bepaald of het overige deel van de overeenkomst al dan niet in onverbreekelijk verband staat met het nietige deel? Het traditionele antwoord luidt: zou de overeenkomst ook zonder het nietige beding zijn gesloten? Zo ja, dan blijft de overeenkomst voor het overige in stand; zo nee, dan valt de gehele overeenkomst. Het is niet waarschijnlijk dat de Hoge Raad met dit criterium heeft willen breken. Nog vrij recent werd het gebruik van deze maatstaf goedgekeurd (zie HR 20 november 1981, NJ 1982, 68).

Zou de overeenkomst ook zonder het nietige beding zijn gesloten? Het antwoord dat de rechter moet zoeken is geen fictie, maar een hypothese. Drie beginselen van contractenrecht wijzen de weg. In de eerste plaats het *causa*-beginsel. De

overeenkomst heeft een doeloorzakelijke structuur. De verkoper is bereid afstand te doen van de verkochte zaak *om* een (liefst zo hoog mogelijke) koopprijs in handen te krijgen, de koper is genegen een (liefst zo laag mogelijke) koopprijs te betalen *om* de zaak te verwerven. Zonder dit wederzijdse doel zouden partijen zich niet verbonden hebben. Deze gedachte beheerst ook de partiële nietigheid. Bestaat er *causaal* (*sine qua non*) verband tussen het doel van het nietige beding en de totstandkoming van de overeenkomst? Zou de koper het onroerend goed ook hebben gekocht wanneer hij zijn handtekening zou moeten zetten onder een notariële akte waarin de gehele koopsom zou zijn vermeld?

In de tweede plaats is er het autonomie-beginsel. Partijen zijn niet gebonden, omdat de overeenkomst redelijk en billijk is, maar omdat het *hun keuze* is. De vraag is niet of een redelijke koper de koop ook gesloten zou hebben zonder het nietige beding, maar of *deze* koper dat zou hebben gedaan. De verleiding is groot om, ook indien aannemelijk is dat deze koper zonder het nietige beding het onroerend goed niet, of niet voor dezelfde prijs zou hebben gekocht, hem niettemin aan het contract te houden op grond van de overweging dat fatsoenlijke kopers de koopprijs naar waarheid vermelden in de notariële akte. Aan deze verleiding moet krachtig weerstand worden geboden. Het contractenrecht is niet het middel om partijen een fiscale heropvoeding te geven.

Tenslotte het vertrouwensbeginsel. Als het nietige beding voor de ene partij weliswaar essentieel was, maar de ander dit niet wist en redelijkerwijs ook niet kon weten, is er reden om de overeenkomst voor het overige in stand te laten.

(Zie voor een geval waarin de rechter op grond van een uitvoerige motivering tot de slotsom kwam dat de koper zonder het nietige beding de koop niet zou hebben gesloten Rb. Breda 13 april 1982, NJ 1983, 521.)

4 De gevolgen van een en ander?

Een groot aantal variaties is denkbaar. Laten we de meest voor de hand liggende op een rij zetten.

A verkoopt zijn boerderij voor f 800.000 aan B. Na aandrang van B gaat A ermee accoord dat in de notariële akte f 600.000 als koopprijs zal worden vermeld.

a Na de koop, maar vóór het transport ontstaan moeilijkheden. A vordert dat B zijn medewerking verleent aan de totstandkoming van een notariële akte waarin de koopprijs juist is weergegeven. (f 800.000,-). Als de rechter van oordeel is dat

B, ook zonder de nietige afspraak om f 200.000,- onvermeld te laten de boerderij wel voor f 800.000,- zou hebben gekocht, zal hij de vordering toewijzen. Is hij daarentegen van mening dat B in dat geval van de koop, althans tegen die prijs, zou hebben afgezien dan is de gehele overeenkomst nietig en moet de vordering worden afgewezen.

Ter zijde: bij gelegenheid van een schikkingscomparitie zou beproefd kunnen worden of A en B niet bereid zijn de (onrechtmatige) belastingbesparing die B dreigt te ontgaan ieder voor de helft voor hun rekening te nemen.

b De transportakte is overgeschreven in de openbare registers. Via de girorekening van de notaris heeft A f 600.000,- ontvangen; hij vordert thans de resterende f 200.000,-. De rechter is van oordeel dat B, zonder het nietige beding, de boerderij niet zou hebben gekocht (vgl. Rb. Breda 13 april 1982, *NJ* 1983, 521).

De overeenkomst is in haar geheel nietig. A's vordering wordt afgewezen. Door de werking van het causale stelsel is A ondanks het transport eigenaar gebleven van de boerderij. B kan de reeds betaalde f 600.000,- als onverschuldigd betaald terugvorderen.

c Als onder *b*, maar met de toevoeging dat de boerderij inmiddels is doorverkocht en geleverd aan C. Wordt de derde beschermd door art. 1910? Het eerste, en tot op heden laatste woord dat de Hoge Raad over deze intrigerende bepaling heeft gesproken is te vinden in HR 9 februari 1940, *NJ* 1940, 302; Kok/Hersteld Apostolische Zending-gemeente:

'Het wetsartikel omvat, ondanks de letter van zijn tekst, alle gevallen, waarin partijen voorwenden een overeenkomst, door hen in de akte belichaamd, te hebben gesloten, onverschillig of zij in werkelijkheid anders dan wel in het geheel niet hebben gecontracteerd, en onverschillig ook, of zij hun werkelijke rechtverhouding schriftelijk hebben vastgesteld.'

C wordt naar huidig recht niet beschermd tegen alle gevallen van nietigheid van de titel A-B. Maar wordt C in dit geval beschermd? Door sommigen is dit ontkend (zie bij voorbeeld Abma *WPNR* 4052).

Ten onrechte; wanneer de gepubliceerde akte vermeldt dat de koopprijs f 600.000,- bedroeg en dat de verkoper de koper deswege kwijting heeft verleend, mag een derde vertrouwen dat dit juist is, en hoeft hij er niet op bedacht te zijn dat in werkelijkheid de koopprijs f 800.000,- heeft bedragen en de koper nog geenszins van zijn verplichtingen is ontslagen. Ook mag de derde in

zoverre op de juistheid en volledigheid van de akte vertrouwen dat hij niet hoeft te rekenen met een geheim beding om de fiscus te misleiden (zie in dezelfde zin W.J.M. Davids, *WPNR* 5474). Onder het NBW kan C kiezen uit drie hooischelven: de artikelen 3.1.2.8a, 3.2.3a en 3.4.2.3b. Hij doet verstandig niet te aarzelen en ze terstond alle drie aan te spreken. (Zie voor een kort signalement van dit arrest ook W.A.K. Rank en E.B. Berenschot, *Ars Aequi* 1985, *Katern* 14.)