

Gratis artikel

U kunt nog 3 van de 5 artikelen gratis lezen.

- Meer informatie over SmartNewz
- Neem een proefabonnement
- Bestel direct
- Ik ben al abonnee en ik wil inloggen

Smartnewz AR 2017/6597

Misleidende prospectussen leiden tot aansprakelijkheid van middellijk bestuurder voor geleden schade van beleggers

Rechtbank Noord-Nederland, 13 december 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:4769 [↗](#) - Op SmartNewz sinds: 18 december 2017

Na enthousiast te zijn geraakt over de Bouw State Fondsen door een reclamespot en een uitzending van het programma Businessclass, hebben de eisers (de beleggers) obligaties gekocht in de vastgoedfondsen Bouw State II en III (de vastgoedfondsen). Vastgoedfonds Bouw State I, waarvan de beleggers reeds de prospectus hadden opgevraagd en ontvangen, was reeds vol aan deelnemingen waardoor de beleggers daar niet meer in konden deelnemen. De obligatiehouders van de vastgoedfondsen werden vertegenwoordigd door stichtingen (de stichtingen), waarvan X bestuurder en voorzitter was.

De vastgoedfondsen merkten dat het instorten van de huizenmarkt ook invloed had op de marktomstandigheden voor vastgoedbeleggingen. De vastgoedfondsen kregen dan ook met diverse tegenslagen te maken, waaronder het opeisen door de ING Bank van de door haar verstrekte hypothecaire geldleningen. Ook deed de ING Bank een aanbod om een geldelijke vergoeding te betalen voor de obligaties van de vastgoedfondsen, indien alle obligatiehouders zouden instemming met verkoop tegen 7,5% van de nominale waarde. De beleggers stemden niet in met de regeling, omdat zij meenden dat in strijd met de prospectussen is gehandeld. Zij wendden zich tot een advocaat, die de middellijk bestuurder van de Vastgoedfondsen (de bestuurder) en X aansprakelijk stelde voor de door de Beleggers geleden schade.

Rb.: Ter beoordeling van de aansprakelijkheid van de bestuurder ligt allereerst de vraag voor of de prospectussen misleidend zijn. Krachtens vaste rechtspraak wordt uitgegaan van de vermoedelijke verwachting van een gemiddeld geïnformeerde, omzichtige en oplettende gewone belegger tot wie de mededeling zich richt of die zij bereikt (ECLI:NL:HR:2008:BD2820 [↗](#)). De zogenaamde 'maatman-belegger'. Vereist is dat de mededeling de 'maatman-belegger' misleidt of kan misleiden en door haar misleidende karakter zijn economische gedrag kan beïnvloeden. Een mededeling in een beleggingsprospectus is derhalve pas misleidend indien deze van materieel belang is voor de beslissing van de 'maatman-belegger' (ECLI:NL:HR:2009:BH2162 [↗](#), *World Online*). De rechtbank acht de prospectussen op meerdere punten onjuist en onvolledig, die van materieel belang zijn geweest voor de beslissingen van de beleggers. Zo was het eerder een investering in een financieringsmaatschappij dan vastgoedportefeuille en ontbraken de liquide middelen om de risico's van een dergelijke investering op te vangen.

Vervolgens is de vraag of de bestuurder aansprakelijk is op grond van een onrechtmatige daad. De bestuurder moet persoonlijk een ernstig verwijt kunnen worden gemaakt. Hiervan is sprake indien de bestuurder wist, althans behoorde te weten dat de onjuiste mededelingen in de prospectussen tot een misleidende voorstelling van zaken zouden kunnen leiden. De rechtbank oordeelt dat de bestuurder op het moment van uitgifte wist, althans behoorde te weten dat de beleggers de risico's zouden lopen behorend bij een financieringsmaatschappij met intercompany leningen, terwijl daarvan geen melding werd gemaakt in de prospectussen. Sprake is van misleidende mededelingen ex art. 6:194 [↗](#) BW, waarvan de bestuurder persoonlijk een ernstig verwijt kan worden gemaakt. De bestuurder wordt veroordeeld tot vergoeding van de geleden schade (terugbetaling inleg).

X heeft niet onrechtmatig gehandeld jegens de beleggers. Hij heeft zijn taak als bestuurder van de Stichtingen niet veronachtzaamd. Onder zijn taak viel immers niet het proactief controleren van de structuur en geldstromen binnen de Vastgoedfondsen.

A.C.M. Kitslaar

WETINGANG

Burgerlijk Wetboek Boek 6 artikel 162 [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Burgerlijk Wetboek Boek 6 artikel 98 [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Burgerlijk Wetboek Boek 2 artikel 9 [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Burgerlijk Wetboek Boek 6 artikel 194 [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

bestuurdersaansprakelijkheid