

Bij de koop en verkoop van onroerend goed waar het (achteraf) sprake is van een bodemverontreiniging, gaat de discussie vaak over de vraag of de bodemverontreiniging wel of niet het normaal gebruik van het verkochte in de weg staat. Het betref kortgezegd de vraag of is geleverd wat een koper mocht verwachten, het zogenoemde conformiteitsvereiste van artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.¹

Onderzoeksplicht bij koop

Wilbert Kroon

Trefwoorden:

- **Onderzoeksplicht**
- **Informatieverstrekking door gemeente**
- **Onrechtmatig handelen**



Mr. W.B. Kroon

Advocaat bij Kroon en de Keijzer Advocatuur te Breda (wkroon@kroondekeijzer.nl)
Tel. 076-5310375

Bij het conformiteitsvereiste speelt de mededelingsplicht van een verkoper en de onderzoeksplicht van een koper een belangrijke rol. Heeft de verkoper alles medegedeeld over de bij hem aanwezige kennis van de aanwezigheid van een mogelijke bodemverontreiniging en heeft de koper voordat de levering heeft plaatsgevonden c.q. de koopovereenkomst is gesloten voldoende onderzoek gedaan.

ONDERZOEK DOOR DE KOPER

In een zaak waarin het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden op 21 mei 2019 een arrest heeft gewezen wilden de kopers voortgaande aan de koopovereenkomst voldoen aan hun onderzoeksplicht. In het kader van de financiering van de koop was in opdracht van kopers een taxatie-rapport opgesteld. Bij dat rapport was een van de gemeente Veendam afkomstig "vastgoed informatieformulier" gevoegd waarin was opgenomen dat ten aanzien van de locatie geen bodemonderzoeken bekend waren en dat er geen ondergrondse tank bekend was.

Vervolgens hebben de kopers het Hinderwetarchief van de gemeente (laten) raad-plegen om te achterhalen voor welke bedrijfsactiviteiten in het verleden mogelijk een Hinderwetvergunning was afgegeven. Uit dat onderzoek bleek niet van een verleende vergunning voor (mogelijk) verontreinigende bedrijfsactiviteiten. Daarna heeft een vertegenwoordiger van de kopers samen met een seniorbeleidsmedewerker bodem van de gemeente de locatie bezocht. Tijdens dat locatiebezoek heeft de daarbij aanwezige ambtenaar toegelicht dat het gehele gebied vanuit historisch perspectief als verdacht kon worden aangemerkt. Vervolgens zijn kopers in 2006 eigenaar van het terrein geworden.

INFORMATIE BESCHIKBAAR BIJ DE GEMEENTE

In of omstreeks 2001 heeft de gemeente onderzoek laten doen naar potentiële verdachte locaties voor bodemverontreiniging op haar grondgebied. In dat kader is er in 2001 door het Bureau Register Historisch Onderzoeksbureau B.V. een rapport Historisch Bodembestand Veendam uitgebracht. Daarnaast beschikte de gemeente ook over een rapport bodeminformatiekaart d.d. 10 juni 2004. Daarin is informatie opgenomen over mogelijke (bodemverontreinigende) activiteiten op de locatie.

In september 2008, dus nadat de kopers eigenaar zijn geworden, heeft de gemeente een aantal inwoners van Veendam, waaronder de kopers van het perceel, aangeschreven. In die brief is onder meer het volgende opgenomen:

"In opdracht van de gemeente Veendam is historisch onderzoek uitgevoerd naar alle verdachte (voormalige) bedrijfslocaties binnen de gemeente Veendam. Op deze locaties zou eventueel sprake kunnen zijn van bodemverontreiniging. Uit de inventarisatie is gebleken dat ook uw perceel als verdacht kan worden aangemerkt. Dat wil niet zeggen dat de bodem verontreinigd is, maar de mogelijkheid is er wel. In de bijlage vindt u de rapportage van

het historisch onderzoek van uw perceel. Om twijfel weg te nemen of de bodem wel of niet verontreinigd is, kunt u op kosten van de provincie Groningen en de gemeente Veendam een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren (...)".

Voorts is in het bij de brief gevoegde rapport opgenomen:

"Conclusie HO: uit het historisch onderzoek is gebleken dat op de locatie potentieel bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Als gevolg daarvan kan een heterogene bodemverontreiniging zijn ontstaan. Tijdens het onderzoek is de volgende verdachte deellootatie bepaald:

-Kolenpakhuis.

Mogelijk is op de locatie behalve handelen in vaste brandstoffen, ook sprake geweest van handelen in vloeibare brandstoffen. Uit het historisch onderzoek komt naar voren dat de verontreinigingsstatus van de locatie potentieel ernstig, niet spoedeisend is. Aanbevolen wordt om op de locatie de volgende vervolgactie uit te voeren: Uitvoeren OO.

Op de locatie vormt ten tijde van de gevelcheck geen bedrijfsactiviteiten plaats die vallen onder het Besluit Verplicht Bodemonderzoek en/of artikel 55a van de Wbb. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Er zijn geen potentieel spoedeisende elementen aangetroffen bij het historisch onderzoek op de locatie(...)".

In 2014 hebben kopers een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. In het rapport van Klijn Bodemonderzoek BV valt onder meer het volgende te lezen:

"Conclusies en aanbevelingen.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de onderzoeklocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie" juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot sterk verhoogde gehalten aangetroffen. (...) Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, belemmeringen voor het gebruik van het perceel. Dit gezien het feit dat er mogelijk contactmogelijkheden aanwezig zijn met sterk verontreinigde grond (boringen 2 en 5). Op

basis van een risicobeoordeling (Sanscrit) kan worden bepaald of er op het onderhavige perceel inderdaad sprake is van humane risico's".

Daarna is in opdracht van de provincie Groningen ook een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. In het rapport van Invisio Ingenieursbureau d.d. 16 juli 2015 is onder meer het volgende te lezen:

“CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarbij humane risico's zijn geconstateerd. De locatie moet met spoed gesaneerd worden. De bodemverontreiniging is waarschijnlijk ontstaan door ophoging van het perceel en de voormalige bedrijfsactiviteiten. De verontreiniging is voor 1987 ontstaan. Voor het opheffen van het humane risico zal een grondsanering op de locatie uitgevoerd moeten worden. (...).”

De kopers hebben de gemeente daarop in 2015 aansprakelijk gesteld voor de schade die zij lijden op de grond dat de gemeente hen in 2006 onjuist/onvolledig heeft geïnformeerd over de aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie.

De gemeente heeft de aansprakelijkheid van de hand gewezen.

DE RECHTBANK

De kopers hebben bij de rechtbank een verklaring voor recht gevorderd dat de gemeente onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld en verzocht de gemeente te veroordelen tot een betaling van een schadevergoeding nader op te maken bij staat en proceskosten.

In een (verstek)vonnissen heeft de rechtbank Noord-Nederland de vorderingen van kopers (alsnog) afgewezen en hen veroordeeld in de proceskosten. De rechtbank heeft daartoe overwogen dat, gelet op de inhoud van het rapport historisch bodembestand en het rapport bodeminformatiekaart, de kopers onvoldoende hebben gesteld om aan te nemen dat de gemeente jegens hen onrechtmatig heeft gehandeld door in 2006 mede te delen dat er geen verontreiniging bekend was op de locatie.

De gemeente had volgens de rechtbank hem alleen in algemene termen medegedeeld dat er in historisch bebouwde gebieden vaak een bepaalde mate van verontreiniging wordt aangetroffen. Voorts heeft de rechtbank geoordeeld dat de vordering van appellanten was verjaard.

HET OORDEEL VAN HET HOF

Het Gerechtshof geeft aan dat bij beoordelen van de vraag of de gemeente bij monde van een ambtenaar in 2006 onjuist of on-

volledige inlichtingen heeft gegeven en de gemeente op grond daarvan onrechtmatig zou hebben gehandeld, dat afhangt van omstandigheden van het geval. Daarbij dient de inhoud van het gedane verzoek te worden beoordeeld en hoe de gemeente dat heeft moeten begrijpen en de aard en inhoud van de reactie daarop van de gemeente en wat kopers daarover hebben moeten begrijpen.

Pas als de kopers in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs er op hebben mogen vertrouwen dat de gemeente hen juiste en volledige inlichtingen met een bepaalde inhoud heeft gegeven, kan volgens het Hof dus plaats zijn voor het oordeel dat het verstreken van die inlichtingen, als deze onjuist of onvolledig zijn, onrechtmatig zijn jegens kopers. In dat geval is de gemeente jegens de kopers aansprakelijk doordat zij door deze onjuiste en onvolledige inlichtingen op het verkeerde been zijn gezet.²

Kopers voerden aan dat uit het rapport historisch bodembestand Veendam en het rapport bodeminformatiekaart volgde dat de locatie was aangemerkt als potentieel verontreinigd vanwege verontreinigde activiteiten die er in het verleden hebben plaatsgevonden. Deze informatie was volgens kopers bekend bij de gemeente op het moment dat kopers de gemeente in 2006 (lieten) benaderen met de vraag of er over de locatie iets bekend was over de mogelijkheid van bodemverontreiniging.

Door die informatie desgevraagd niet mede te delen, zou de gemeente volgens de kopers onrechtmatig hebben gehandeld. De gemeente voerde in verweer daarop aan dat uit de genoemde rapportages niet volgt dat op de locatie daadwerkelijk sprake is geweest van bedrijfsactiviteiten die mogelijk zouden hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Volgens de gemeente had zij, gelet op de vraag die haar gesteld was over de op dat moment bekend zijnde informatie, in 2006 geen onjuiste of onvolledige informatie verstrekt.

Het Hof stelt dat de gemeente naar aanleiding van het vastgoedinformatieformulier heeft medegedeeld dat er op basis van de op dat moment bekende gegevens geen bodemonderzoek bekend was. Het Hof stelt dat op zichzelf die mededeling juist was. Tijdens het locatiebezoek heeft de ambtenaar van de gemeente toegelicht dat het gehele gebied vanuit historisch perspectief als verdacht kon worden aangemerkt. Ook deze mededeling was volgens het Hof niet onjuist en onrechtmatig.

Omdat er slechts sprake was van een beperkte vraagstelling door de kopers (is er sprake geweest van een uitgevoerd bodemonderzoek), het feit dat er een bezoek aan

de locatie heeft plaatsgevonden en de op dat moment bij de gemeente bekende gegevens, was volgens het Hof de gemeente niet verplicht om meer of andere informatie te verstrekken. Daarbij acht het Hof van belang dat de door kopers aangehaalde rapporten (de rapporten waar de gemeente destijds over beschikte) geen daadwerkelijke vaststelling van verontreiniging van de locatie bevatten.

De kopers hebben voorts gesteld dat zij in ruime zin naar de mogelijkheid van bodemverontreiniging op de locatie hebben (laten) vragen en dat de ambtenaar daarop zou hebben geantwoord dat er geen verontreiniging bekend was op de locatie. Zij stelde zich op het standpunt dat de ambtenaar erop had moeten wijzen dat de locatie vanwege het historische gebruik mogelijk verontreinigd zou kunnen zijn.

Het Hof oordeelt echter dat onvoldoende is onderbouwd dat een dergelijke ruime vraag aan de ambtenaar is voorgelegd en dat de gegeven onderbouwing niet voldoende was om de (andersluidende) stellingen van de gemeente te weerspreken.

Het Hof gaf geen gelegenheid meer aan kopers hun stellingen door het horen van getuigen te bewijzen. Het Hof kwam dan ook tot de conclusie dat de gemeente niet onrechtmatig jegens de kopers heeft gehandeld.

AFRONDING

De gemeente komt hier dus goed weg. Overigens zou ik mij kunnen voorstellen dat als een gemeente weet dat een koper voor zijn aankoopbeslissing informatie vraagt over een mogelijke bodemverontreiniging op een locatie, zij dan uit zichzelf ook overige bij haar bekend zijnde relevante informatie over bodemverontreiniging deelt met een koper. Ik denk dat dat in veel gevallen ook gebeurt.

Uit dit arrest blijkt dat als je als koper bij een gemeente om informatie vraagt, je de vraag zekerheidshalve zo ruim mogelijk moet formuleren en je die vraag ook moet vastleggen om latere discussie met een gemeente te voorkomen. Als het erop aankomt zul je als koper immers moeten kunnen aantonen dat de gemeente je verzoek niet (volledig) heeft beantwoord.

NOTEN

1. *Zie ook Bodem nummer 5, oktober 2019 bladzijde 42, 43, Wederom civielrechtelijke perikelen rond bo-demverontreiniging, Gerrit van der Veen en Joost Hoekstra.*
2. *Hoge Raad 25 mei 2012, ECLI: NL: HR: 2012: BW0219.*