

## Aansprakelijkheid bij overdracht m.b.t. bodemverontreiniging

Bij bodemvervuiling kunnen koper en verkoper in een koopovereenkomst in principe alles regelen. Daarnaast worden in veel modelkoopovereenkomsten standaardzinnen opgenomen, zoals: "verkoper is niet bekend met eventuele bodemvervuiling". Bij koop - en verkooptransacties wordt vaak gedacht dat alles hiermee voldoende is geregeld. Dit blijkt een misvatting te zijn. Hieronder worden enkele belangrijke aandachtspunten besproken die van belang zijn bij transacties van onroerend goed.

### *Wettelijke aansprakelijkheid*

Naast de zaken die je kunt regelen in de koopovereenkomst, speelt de wettelijke aansprakelijkheid. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen aansprakelijkheid voor veroorzakers en aansprakelijkheid voor grondeigenaren of erfpachters.

### *Aansprakelijkheid voor veroorzakers*

Uitgangspunt is dat de vervuiler betaalt, tenzij de verontreiniging is veroorzaakt voor 1 januari 1975 of tenzij het verontreinigd terrein is verkocht aan derden (zie hieronder).

### *Aansprakelijkheid voor grondeigenaren of erfpachters*

Een saneringsbevel kan alleen worden gegeven als de eigenaar of erfpachter schuldig eigenaar is. Dat is het geval wanneer de eigenaar of erfpachter:

- 1) Op het moment van de veroorzaking een duurzame rechtsbetrekking had met de veroorzaker (bijv. de eigenaar was ten tijde van de veroorzaking in loondienst), of
- 2) Direct of indirect betrokken was bij het ontstaan van de verontreiniging, of
- 3) Ten tijde van de verkrijging van een perceel op de hoogte was of had kunnen zijn van de verontreiniging.

Bij het laatste criterium speelt vooral de datum van aankoop van het onroerend goed een belangrijke rol. Ook de professionaliteit van de koper speelt een rol. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- **Aankoop vóór 1975:** een eigenaar (of erfpachter) kan niet worden aangesproken.
- **Aankoop tussen 1975 en 1983:** de professionele koper is aansprakelijk (een professionele koper is bijvoorbeeld de gemeente of een projectontwikkelaar) of de overheid kan aantonen dat de koper wist van de verontreiniging.
- **Aankoop tussen 1983 en 1987:** in de meeste gevallen is de eigenaar of erfpachter aansprakelijk, de mate

van professionaliteit tussen koper en verkoper kan hierin nog een rol spelen.

- **Aankoop ná 1987:** de eigenaar of erfpachter is altijd aansprakelijk, tenzij het gaat om een eigenaar-bewoner.

### *Risico-aansprakelijkheid*

Naast de wettelijke aansprakelijkheid is het bij transacties van belang dat afspraken worden gemaakt over wie het risico neemt bij bodemverontreiniging. Dit betekent dat een standaardclausule als: "verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik" onvoldoende is om aansprakelijkheid uit te sluiten. Uit jurisprudentie blijkt dat een dergelijke clausule slechts een verklaring is en geen uitsluitel van aansprakelijkheid inhoudt. Hieruit blijkt dat voorzichtig omsprongen moet worden met (standaard)formuleringen in een (standaard)koopovereenkomst. Wil een verkoper iedere aansprakelijkheid voor bodemverontreiniging uitsluiten, dan moet in de koopovereenkomst expliciet worden opgenomen dat het risico voor de koper is als na het sluiten van de koopovereenkomst blijkt dat er toch sprake is van bodemverontreiniging.

### *Wijziging Wet bodembescherming*

Medio 2004 wijzigt de Wet bodembescherming. Door deze wijziging, krijgen in het eigenaren/erfpachters van een urgent geval van ernstige bodemverontreiniging, een saneringsplicht opgelegd. Indien er vóór die tijd sprake is van verkoop van het bedrijfsterrein dan zal deze saneringsplicht, indien van toepassing, gelden voor de nieuwe eigenaar. Wordt het terrein pas na die tijd verkocht, dan kan het bedrijf in principe nog altijd worden aangesproken op de sanering, indien de nieuwe eigenaar deze niet zou oppakken en (financieel) niet aansprakelijk zou zijn hiervoor.

### ***Praktijkvoorbeeld***

In veel gevallen wordt tussen koper en verkoper de afspraak gemaakt dat de koper de aanwezige bodemvervuiling gaat saneren. De verkoper verkoopt dus zijn terrein inclusief de vervuiling. Het onderstaande voorbeeld illustreert hoe de verschillende aansprakelijkheden gevolgen kunnen hebben voor een in eerste instantie waterdichte transactie.

*Verkoper en tevens veroorzaker van een verontreiniging op een bedrijfsterrein spreekt met koper af dat de geraamde saneringskosten in mindering worden gebracht op de koopprijs. Deze afspraken worden keurig vastgelegd in de koopovereenkomst, waarbij verkoper expliciet laat vastleggen dat koper de sanering gaat uitvoeren. Verkoper krijgt na het afsluiten van de overeenkomst van het bevoegd gezag echter een saneringsbevel opgelegd als zijnde de veroorzaker van de verontreiniging. Verkoper kan zich niet beroepen op de koopovereenkomst, omdat het bevoegd gezag geen partij is in deze overeenkomst. Verkoper moet ondanks de gemaakte afspraak in de overeenkomst de sanering uitvoeren. Het gaat hier immers om een wettelijke aansprakelijkheid, waarbij de veroorzaker van een verontreiniging een saneringsbevel kan krijgen. Verkoper moet dus de sanering ter hand nemen, maar kan de kosten wel verhalen op de koper. Maar wat als de koper inmiddels failliet is? Verkoper heeft dan een dubbele strop: hij heeft zijn onroerende zaak verkocht met aftrek van de saneringskosten die hij nu toch zelf moet betalen.*

Het bovenstaande had voorkomen kunnen worden door in plaats van het inhouden van een bedrag voor de sanering een bedrag in depot te zetten, bijvoorbeeld bij de notaris, of een bankgarantie te laten stellen. Verkoper heeft dan de zekerheid dat koper de gemaakte afspraken nakomt. Tevens wordt hiermee de garantie gegeven dat het depotbedrag daadwerkelijk voor de sanering wordt aangewend en niet voor andere doeleinden.

In het bovengenoemde voorbeeld kan het voor de verkoper van belang zijn om voorafgaand aan de verkoop vast te stellen dat er inderdaad sprake is van een saneringsnoodzaak. Dit kan gebeuren door het aanvragen van een beschikking 'ernst en urgentie' bij het bevoegd gezag. Op basis van het nader onderzoek bepaalt het bevoegd gezag of er gesaneerd moet worden en zo ja wanneer. Tevens is het zinvol om een inschatting te laten maken van de saneringskosten om zodoende het depotbedrag te kunnen laten vaststellen.

Voor meer informatie over dit onderwerp of voor andere vragen, kunt u tijdens kantooruren bellen met BSB Zuid, 073 – 680 66 90. U kunt ook een e-mail sturen naar [info@bsbzuid.nl](mailto:info@bsbzuid.nl).

Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen: [www.bsbzuid.nl](http://www.bsbzuid.nl)