

## Grondtransacties en/of bedrijfsmutaties

Bodemverontreiniging is vandaag de dag een van de belangrijkste kwesties bij de overdracht van onroerend goed. Met name bij grondtransacties in de zakelijke sfeer is het vrijwel onmogelijk om nog volledig schone grond te kopen. De koper zal derhalve in veel gevallen genoeg moeten nemen met een bepaalde mate van verontreiniging. Van acceptatie kan echter geen sprake zijn als de verontreiniging van zodanige aard en ernst blijkt te zijn dat hij zich gesteld ziet voor hoge saneringskosten of een enorme waardedaling van het gekochte perceel. Daarbij komt nog, dat de kersverse, door de aankoop geworden "schuldige" eigenaar of erfpachter geconfronteerd kan worden met onderzoeks- en zelfs saneringsbevelen. Ook bij grondtransacties en bedrijfsmutaties geldt derhalve, dat voorkomen beter is dan genezen.

### **Waar moet u rekening mee houden**

Bij welke grondtransacties en/of bedrijfsmutaties moet u rekening houden met een eventueel "bodemprobleem":

- *Aan-/verkoop;*
- *Fusies en overnames;*  
(Bij een bedrijfsovername gaat het doorgaans om koop van activa (onroerend goed, machines e.d.) of van aandelen. Bij een *activa transactie* wordt bodemverontreiniging in beginsel niet meegenomen, maar kan de nieuwe eigenaar wel aansprakelijk gesteld worden indien de nieuwe eigenaar wist of had kunnen weten van een eventuele verontreiniging of langdurige rechtsbetrekkingen met de oude eigenaar heeft gehad. Om deze reden worden bij bedrijfsovernames soms bepaalde bedrijfsonderdelen zoals een bedrijfspand uit de deal gedicht, om na de overname te worden gehuurd, al dan niet in combinatie met een opstalrecht. Bij een *aandelen transactie* gaan alle aansprakelijkheden, dus ook die van bodemverontreiniging van de ene naar de andere eigenaar.)
- *Huur/verhuur;*
- *Bedrijfsbeëindiging;*
- *Overdracht aan kinderen.*

### **Risicoverdeling tussen twee partijen**

Wie draagt het risico voor bodemverontreiniging waarvan de koper niet op de hoogte was en waarmee hij na het sluiten van de koopovereenkomst wordt geconfronteerd?

Op deze vraag kan niet een eenduidig antwoord worden gegeven. Het antwoord hangt af van de feiten van het geval. Een belangrijke rol daarbij speelt in ieder geval de onderzoeksplicht van de koper, de mededelingsplicht van de verkoper, en de verhouding waarin partijen tegenover elkaar staan. In het algemeen zal de verkoper beter bekend zijn met eventuele gebreken die aan een onroerend goed kleven dan de koper. Daarom is het uitgangspunt dat de mededelingsplicht van de verkoper in beginsel zwaarder weegt dan de onderzoeksplicht van de koper. Dat geldt zeker als de verkoper op de hoogte was van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan wel op de hoogte had moeten kunnen zijn. Verder kan gesteld worden dat hoe deskundiger één van de partijen is, des te zwaarder zijn of haar onderzoeks- dan wel mededelingsplicht weegt. De koper dient er echter rekening mee te houden dat hij in lang niet alle gevallen een beroep kan doen op zijn ondeskundigheid. Immers - en dat geldt zeker bij zakelijke transacties - hij had zich bij de transactie kunnen laten bijstaan door een deskundige. Voor de koper is het daarom altijd van belang, de verkoper vragen stellen over de bodemgesteldheid. Hij dient in het algemeen geen genoeg te nemen met algemene uitspraken van de verkoper zoals: "bij mijn weten" etc. De koper dient in dergelijke gevallen verder te zoeken.

### **Bodemonderzoek**

Het verdient in het algemeen de aanbeveling om bij grondtransacties en bedrijfsmutaties voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Dit geldt zeker in die gevallen, waar een vermoeden van bodemverontreiniging bestaat. Een belangrijk punt daarbij is wie de kosten van een dergelijk onderzoek zal dragen. In de praktijk blijkt de kostenregeling uitdrukkelijk aan partijen zelf te worden overgelaten. Partijen zullen dus in het algemeen zelf afspraken dienen te maken over de vraag voor wiens rekening de onderzoekskosten komen of volgens welke verdeelsleutel deze kosten zullen worden gedragen.

N.B. Het bovenstaande is niet alleen van toepassing voor aan-/verkoop. De risicoverdeling is van toepassing voor alle genoemde grondtransacties en bedrijfsmutaties.

#### **Soort bodemonderzoek**

In het kader van de BSB-operatie heeft u een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Een dergelijk bodemonderzoek heeft alleen betrekking op de huidige en voormalige op bodemverontreiniging verdachte bedrijfsactiviteiten die op het bedrijfsterrein aanwezig zijn (geweest). De grond en het grondwater wordt ook alleen onderzocht op stoffen die op basis van de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten worden verwacht. Een dergelijk bodemonderzoek geeft een goed beeld inzake de bodemkwaliteit. Echter, de algehele bodemkwaliteit wordt in een dergelijk onderzoek niet vastgesteld. Om hier inzicht in te krijgen is het noodzakelijk dat grond en grondwater wordt onderzocht op een groot scala van stoffen (NEN-pakket). Om deze reden wordt geadviseerd om voorafgaand aan overdracht een verkennend bodemonderzoek conform de NVN 5725 (vooronderzoek) en de NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) uit te laten voeren. Een bijkomstig voordeel van dit onderzoek, is dat de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek gebruikt kunnen worden bij een bouwvergunningaanvraag (voorwaarde is natuurlijk wel dat uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet is verontreinigd).

#### **Verontreinigd!**

Uit het onderzoek blijkt dat in de bodem een verontreiniging is aangetroffen. Wat nu? Om na te gaan hoe groot het probleem is, is het noodzakelijk dat een nader bodemonderzoek wordt uitgevoerd. In een dergelijk onderzoek wordt de ernst (omvang) en urgentie (risico's) van de verontreiniging vastgesteld.

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan vervolgens worden bepaald of er in de toekomst gesaneerd moet worden en wat de verwachte saneringskosten zullen zijn.

#### **Overdracht**

Nu bekend is wat de verwachte saneringskosten kunnen zijn, kunnen de verkopende en kopende partij gaan onderhandelen over de verkoopprijs.

#### **Verhuur van een bedrijfslocatie**

Als uw voornemens bent om een bedrijfslocatie te gaan huren of te gaan verhuren, kan het verstandig zijn om voorafgaand hieraan een bodemonderzoek uit te laten voeren. In een dergelijk bodemonderzoek wordt de 'T<sub>0</sub> - onderzoek' vastgelegd, waardoor bekend is wat de kwaliteit van de bodem is voordat de locatie in gebruik wordt genomen door de nieuwe huurder. Nadat de huurder de locatie verlaat, kan wederom een onderzoek worden uitgevoerd 'T<sub>1</sub> - onderzoek'. Op basis van beide bodemonderzoeken kan worden bepaald of de bodem door de huurder is verontreinigd.

#### **Wat kan BSB Zuid voor u doen?**

BSB Zuid kan:

- U begeleiden/adviseren bij het uitvoeren van een bodemonderzoek;
- Op basis van de onderzoeksresultaten u wijzen op de risico's en consequenties.
- U adviseren van koop/verkoop of huur/verhuur

Wilt u meer informatie over een van deze onderwerpen of wilt u weten of u van een van deze regelingen gebruik kan maken, neemt u dan contact op met de BSB kantoor binnen uw provincie.

- Kantoor 's-Hertogenbosch, 073-680 66 90
- U kunt ook een e-mail sturen: [info@bsbzuid.nl](mailto:info@bsbzuid.nl)

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