

Civiele procedures over bodemverontreiniging blijven met regelmaat voorkomen. Twee recente zaken gingen over de aankoop van een woning met – naar bleek – asbest in het perceel bij de woning. Bij de Rechtbank Gelderland en de Rechtbank Overijssel slaat de balans tweemaal geheel of grotendeels in het nadeel van de kopers uit. Zij hadden maar beter moeten opletten en hadden moeten doorvragen naar de aanwezigheid van asbest, zo oordelen de rechtbanken.

Perceel met asbest gekocht? Tweemaal vooral jammer voor de kopers!

G.A. van der Veen en J.J. Hoekstra

Trefwoorden:

- **Burgerlijk Wetboek**
- **Koop**
- **Non-conformiteit**
- **Asbest**
- **NVM-akte**



Prof. Mr G.A. van der Veen (rechts) is als advocaat verbonden aan AKD in Rotterdam en als bijzonder hoogleraar Milieurecht aan de Rijksuniversiteit Groningen. **Mr J.J. Hoekstra** (links) is advocaat bij Straatman Koster Advocaten in Rotterdam. Zij zijn onder meer werkzaam op het gebied van bodemverontreiniging (e-mail: gvanderveen@akd.nl en j.hoekstra@straatmankoster.nl)

VONNIS RECHTBANK GELDERLAND

In een vonnis van de Gelderse Rechtbank ging het in hoofdzaak om asbest in een perceel bij een woning die eiser had gekocht. Hij sprak de erfgenamen van de verkoper aan, omdat op het perceel in de grond met asbest verontreinigd bouwpuin is aangetroffen. Het ging om een (voormalig) agrarisch perceel, dat tot medio 2016 bebouwd was met (onder meer) schuren. Deze zijn voor de verkoop gesloopt, waarna een asbestinventarisatierapport en een bevindingsrapport na asbestsanering zijn opgesteld. De koper heeft alleen een bouwtechnische keuring van de woning zelf laten uitvoeren.

De koopovereenkomst, volgens het model van de NVM, bevatte onder meer de bepalingen dat aan verkoper niet bekend is of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik als woonhuis of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen en dat aan verkoper niet bekend is of in de onroerende zaak asbest is verwerkt, met uitzondering van de bekleding op een binnendeur in de cv ruimte in de kelder en de vogelschroten onder het dak. Blijkens artikel 6.1 zal de onroerende zaak aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat

waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, terwijl volgens artikel 6.3 de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis. Verkoper staat verder niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

Na de koop bleek bij graafwerkzaamheden asbesthoudend puin in het perceel aanwezig. Ter plaatse van een inspectiesleuf was de bodem sterk verontreinigd met asbest. De omvang van de verontreiniging wordt ingeschat op 20 m³ (oppervlakte 49 m², diepte 0,4 meter). De bodem ter plaatse dient gesaneerd te worden, volgens onderzoek. Afgraven zou € 24.642,00 inclusief btw kosten. Dat is in opdracht van de koper ook gedaan.

De rechtbank oordeelt dat de koper geen beroep op non-conformiteit en/of dwaling toekomt wegens de aangetroffen verontreiniging van de onroerende zaak. Wel blijkt genoegzaam dat zich in de bodem van het

perceel een ernstige verontreiniging heeft voorgedaan, die het gevolg is van het aldaar storten van asbesthoudend puin.

Volgens de Rechtbank echter zijn partijen in artikel 6 afgeweken van het conformiteitsvereiste van artikel 7:17 BW. Dat mag omdat artikel 7:17 BW van regeland recht is. De koper van een woonhuis mag er in beginsel vanuit gaan dat hij de bij de woning behorende grond als tuin kan gebruiken en naar eigen inzicht kan (laten) aanleggen, zonder dat een dusdanige hoeveelheid asbest aanwezig is dat daardoor een normaal gebruik van die grond zonder asbestsanering niet mogelijk is. Alleen, op een gedeelte van dit perceel rust van oudsher een agrarische bestemming. Eiser had zich er rekenschap van moeten geven dat het (hele) perceel in het verleden voor agrarische doeleinden was gebruikt en dat daarom op het perceel voor die agrarische doeleinden bestemde bebouwing aanwezig was geweest. Voorts is het een feit van algemene bekendheid dat in het verleden bij de bouw van de bedrijfsbebouwing op agrarische terreinen veelvuldig asbest werd toegepast en dat in de loop der tijd bij afbraak van die bedrijfsgebouwen eveneens veelvuldig in de grond van de betreffende percelen is terechtgekomen. De aard van dit terrein maakt dan ook dat eiser rekening had moeten houden met het risico dat in de grond een zekere hoeveelheid (asbesthoudend) puin aanwezig zou zijn. Het had op zijn weg gelegen om voor de koop onderzoek te (laten) doen. Hij heeft zijn onderzoeksplicht verzaakt. Daarbij komt dat de omvang van de verontreiniging betrekkelijk gering is en normaal gebruik van de onroerende zaak niet wezenlijk in de weg staat. Het gaat om een oppervlakte van slechts 49 m². Mede in aanmerking genomen de verhouding tot het gehele perceel (circa 8.400 m²) valt de hoeveelheid aangetroffen asbest binnen de grenzen van hetgeen eiser kon verwachten. Voor het overige kon de woning inclusief tuin immers gewoon worden gebruikt, zonder dat dit onaantvaardbare risico's voor de gezondheid opleverde en zonder dat sanering noodzakelijk was. De enkele omstandigheid dat koper de onroerende zaak wilde gebruiken als boomgaard en dat met het oog daarop wel bepaalde (kostbare) maatregelen nodig waren, maakt naar het oordeel van de rechtbank niet dat het normale gebruik van de woning met tuin als geheel wordt aangetast.¹

VONNIS RECHTBANK OVERIJSSSEL

Ook volgens de Rechtbank Overijssel hadden kopers zich beter moeten laten informeren. Hier ging het om de koop van een woning. Kopers zijn na levering van de woning erachter gekomen dat er zich asbest in het perceel bevindt. Volgens de kantonrechter konden kopers op grond van de koopovereenkomst en in het bijzonder de daarin opgenomen asbestclausule en de vragenlijst ervan op de hoogte zijn dat er zich asbest in de woning kon bevinden. Gelet op de asbestclausule in de koopovereenkomst, die aansprakelijkheid van verkopers voor aanwezige asbest uitsluit, geldt daarom in beginsel dat verkopers hiervoor niet aansprakelijk zijn, tenzij zij mededelingen hebben gedaan waardoor kopers de afwezigheid van asbest (verontreiniging) niet behoefden te betwijfelen. Ten aanzien van de meeste perceeldelen was hiervan geen sprake, maar ten aanzien van één locatie wel. Ten aanzien van die locatie staat in een saneringsrapport dat is opgesteld na een sanering in 2011 namelijk dat er ook na sanering gebruiksbeperkingen zijn ten aanzien van de grond. Die gebruiksbeperkingen beperken de mogelijkheden om de grond op die locatie te bewerken en dus staan die beperkingen aan een normaal gebruik van de woning in de weg. Verkopers hebben in de overeenkomst echter aangegeven niet bekend te zijn met verontreinigingen die het normale gebruik belemmeren en die mededeling is ten aanzien van deze locatie dus onjuist. Aangezien kopers – gelet op die mededeling van verkopers – de afwezigheid van asbestverontreiniging die het normaal gebruik belemmert ten aanzien van deze locatie niet behoefden te betwijfelen, voldoet de woning in zoverre niet aan de koopovereenkomst en zijn verkopers schadeplichtig, aldus de samenvatting van de Rechtbank zelf. Tot zover ging het goed voor kopers.

Echter, ook hier speelde het conformiteitsvereiste van artikel 7:17 lid 1 BW en was de standaardovereenkomst van de NVM gebruikt, met een asbestclausule. Gelet op die clausule was de koper ermee bekend dat in de onroerende zaak asbest zat verwerkt. De Rechtbank verwees naar een vragenlijst bij de verkoopovereenkomst. Daar stond "Asbest gesaneerd". Bovendien is bij de vraag "Zo ja, is er een onderzoeksrapport?" het antwoord "ja" omcirkeld. Aldus had kopers kunnen weten dat er een asbestsane-

ring ten aanzien van het perceel had plaatsgevonden en dat daarvan een onderzoeksrapport aanwezig was. Het had tegen die achtergrond op de weg van kopers gelegen om dit saneringsrapport op te vragen alvorens tot de koop van de woning over te gaan.

Wel bleek dat ten aanzien van één locatie nog wel gebruiksbeperkingen bestaan, omdat een restverontreiniging is achtergebleven onder een duurzame verharding. Bij eventuele toekomstige werkzaamheden op deze plaats, zoals bijvoorbeeld het vervangen van de verharding en/of graafwerkzaamheden, moeten er blijkens het rapport passende maatregelen worden getroffen om blootstelling aan asbest tegen te gaan, waarvoor contact opgenomen dient te worden met het bevoegd gezag. Tegen de achtergrond van die beperkingen, is de mededeling in artikel 6.4.1 van de overeenkomst, waarin staat dat de verkoper niet bekend is dat de onroerende zaak een verontreiniging bevat die ten nadele van het normaal gebruik als bedoeld in artikel 6.3 strekt, volgens de Rechtbank onjuist. Immers, gelet op voornoemde beperkingen wordt koper in het normale gebruik van de tuin belemmerd en is in zoverre sprake van een non-conformiteit.² De rechtbank zal partijen gelegenheid geven om zich bij akte uit te laten over de omvang van de schade als hiervoor bedoeld. Dit biedt kopers dus toch nog hoop op enige schadevergoeding.

SLOT

De koper van een woonhuis mag er in principe vanuit gaan dat hij de bij de woning behorende grond als tuin kan gebruiken, zonder dat een dusdanige hoeveelheid asbest aanwezig is dat daardoor een normaal gebruik van die grond zonder asbestsanering niet mogelijk is. Onder bepaalde omstandigheden wordt echter van de koper verwacht dat hij moet doorvragen, bijvoorbeeld als een perceel vroeger een andere bestemming had dan een woonbestemming of indien er in het verleden een sanering heeft plaatsgevonden. Doet hij dit niet, dan kan het goed zijn dat de asbest uiteindelijk op zijn spreekwoordelijke bord komt. Een gewaarschuwd koper telt voor twee!

NOTEN

1. Rechtbank Gelderland 17 november 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:7240.
2. Rechtbank Overijssel 15 februari 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:488.