

Wat mag de koper van een woonhuis verwachten? Aan welke eisen van (gewoon en bijzonder) gebruik moet een woonhuis voldoen? Dat zijn vragen die aan de orde komen bij de invulling van het conformiteitsvereiste van artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Men zou verwachten dat zulke vragen intussen wel voldoende in de rechtspraak beantwoord zijn, maar dat is niet het geval. Nog steeds kunnen partijen jarenlang over dergelijke vragen procederen. Een voorbeeld biedt een recent arrest van de Hoge Raad van 7 oktober 2016.

Het conformiteitsvereiste in de (zoveelste) herhaling

Gerrit van der Veen en Joost Hoekstra

Trefwoorden:

- **Conformiteitsvereiste**
- **Bodemverontreiniging**



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)

CONFORMITEIT EN VERONTREINIGING

Sinds het arrest van de Hoge Raad van 12 februari 1999 weten we dat de koper van een woonhuis in het algemeen mag verwachten dat de daarbij behorende grond niet zodanig is verontreinigd dat het gekochte niet zonder meer voor normaal gebruik als woonhuis geschikt is.¹ Dat is een toepassing van het conformiteitsvereiste van artikel 7:17 BW en lijkt zo'n simpele

regel. Toch levert bodemverontreiniging nog steeds veel geschillen tussen koper en verkoper op. Soms lopen de geschillen na jaren procederen tot en met de Hoge Raad. Soms is het geschil ook dan nog niet beslecht, omdat de Hoge Raad voor verdere afdoening van het geschil een verwijzing naar een Hof kan uitspreken. Een dergelijk treurig geval was aan de orde in een arrest van 7 oktober 2016.²

DE CASUS

Het ging om een verkoop van een boerderij die omstreeks 1880 is gebouwd en die bij de voorafgaande bezichtigingen veel achterstallig onderhoud en scheuren in de muren had getoond. In de op 29 november 2003 ondertekende koopovereenkomst was in artikel 8 omtrent het gebruik de vrij normale bepaling opgenomen dat het object bij de eigendomsoverdracht of bij de feitelijke levering, de eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn en die uitdrukkelijk zijn overeengekomen. Blijkens dat artikel was koper voornemens het object als volgt te gebruiken: **VOOR BEWONING MET ZIJN GEZIN**. Het artikel behelsde verder dat de verkoper niet instond voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en die welke uitdrukkelijk zijn overeengekomen, evenmin voor aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van deze overeenkomst en ook niet voor de verkoper onbekende onzichtbare gebreken. Artikel 10 bevatte onder meer de ook niet ongebruikelijke verklaring van de verkoper, dat hij niet bekend was met verontreinigingen van het object die nadelig zijn voor het in artikel 8 omschreven gebruik door de koper, of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het object, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen. Daarentegen was de verkoper wel

bekend met de aanwezigheid van ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen en de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende stoffen, en had hij dienovereenkomstig in artikel 10 verklaard. In een afzonderlijk artikel 16 ("Nader is overeengekomen") verklaarde koper nog, bekend te zijn met de staat van onderhoud van het verkochte onroerend goed, hieromtrent voldoende geïnformeerd te zijn en dat hij zich een beeld heeft kunnen maken van het noodzakelijk uit te voeren onderhoud.

Kopers wensten vervolgens toch niet mee te werken aan de eigendomsoverdracht, maar zijn daartoe bij vonnis in kort geding veroordeeld. Daarop is een bodemonderzoek verricht, dat concludeerde dat de ondergrond en het grondwater ter plaatse van een voormalige bovengrondse dieselolietank matig tot sterk verhoogde gehalten minerale olie bevatte en dat nader onderzoek in elk geval noodzakelijk werd geacht. Verder bevatte het aanwezige puinmateriaal plaatselijk asbesthoudend materiaal. Teneinde de aard en omvang van de aange- toonde verontreiniging met asbest vast te stellen, diende een vervolgonderzoek volgens NEN-5707 ingesteld te worden. Het bleek later dat ook een verontreiniging met PAK's aanwezig was.

VONNISSEN EN ARRESTEN

Kopers eisten in een bodemprocedure ontbinding van de koopovereenkomst, hetgeen leidde tot zeven vonnissen van de Groningse Rechtbank, een arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden en het arrest van de Hoge Raad. De Hoge Raad verwees door naar het Hof 's-Hertogenbosch ter verdere behandeling en beslissing, hetgeen deze langdurige procedure dus nog laat voortleven.

De Rechtbank had een eigen deskundige benoemd en naar aanleiding van diens bevindingen geoordeeld dat verkopers met de gebleken verontreiniging met minerale olie en/of PAK hun zorgplicht jegens kopers niet hebben geschonden, dat in dat opzicht geen sprake is van niet-conforme levering, en dat hetzelfde geldt met betrekking tot de verontreiniging met asbest voor zover die niet gesaneerd moet worden. Daarnaast oordeelde de rechtbank dat dit anders is met betrekking tot een asbestverontreiniging waarvoor wel een saneringsplicht geldt, zodat verkopers op dat punt een woning hebben geleverd die in zoverre niet voldoet aan de in artikel 8 van de koopovereenkomst gegeven garantie.

Blijkbaar had het Hof vervolgens te vlot over de bodemverontreiniging geoordeeld. In cassatie klaagden de kopers met succes dat het Hof onvoldoende inzichtelijk had gemaakt waarom met betrekking tot de bodemverontreiniging voor zover die niet gesaneerd moet worden, geen sprake is van een tekortkoming aan de zijde van verkopers. Volgens de Hoge Raad behoefde die constatering in het licht van de processtukken nadere motivering, mede omdat het Hof op de verontreiniging met minerale olie en PAK in het geheel niet was ingegaan en bij de asbestverontreiniging waarop geen saneringsverplichting van toepassing is, niet duidelijk had gemaakt of en in hoeverre deze verontreiniging toch afbreuk doet aan het normale gebruik van de boerderij voor bewoning met een gezin zoals in artikel 8 van de overeenkomst is gegarandeerd.

NA VERWIJZING VERDER PROCEDEREN

Na verwijzing zal het Hof die punten dus alsnog moeten berechten. Daarbij kan het dankbaar putten uit de conclusie van de Advocaat-Generaal voor het onderhavige arrest. In het licht van eerdere arresten zet zij uiteen dat er geen algemeen uitgangspunt geldt, dat alle gebreken die afbreuk doen aan een gegarandeerd normaal gebruik (bijvoorbeeld in de vorm van bewoning door een gezin), met zich brengen dat sprake is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst. Een garantie als die van artikel 8 van de onderhavige koopovereenkomst dient te geschieden in het licht van alle omstandigheden van het geval. Die omstandigheden kunnen meebrengen dat de strekking van de garantie beperkter is. Dat betekent echter wel – en dat had het Hof hier te weinig gedaan – dat per gebrek moest worden beoordeeld of in de gegeven omstandigheden sprake is van een inbreuk op de aldus uit te leggen garantie. Ten aanzien van de verontreiniging met minerale olie en PAK kan niet worden volstaan met de constatering dat daarvoor geen saneringsplicht geldt, omdat volgens onderzoek het ontstaan van humane risico's hier niet was uit te sluiten, wanneer bij graafwerkzaamheden in contact wordt getreden met de met olie verontreinigde grond, en dat dat ook geldt voor de puinlaag waarin plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan PAK en een matig verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen. Met name tegen de achtergrond van dit rapport, had het hof volgens de A-G nader moeten motiveren waarom de overige verontreinigingen niet een inbreuk op de gegeven garantie voor normaal gebruik voor bewoning met gezin vormden.

ALGEMENE LES?

Het arrest en de conclusie van de A-G bevestigen (wederom) dat de invulling van het conformiteitsvereiste bij koop/verkoop van verontreinigde percelen een heikele kwestie is. Duidelijk is in ieder geval, dat secuur moet worden bezien of, en zo ja welke, verontreiniging daadwerkelijk een inbreuk op (een garantie voor) het concreet in de overeenkomst benoemde normaal gebruik vormt. Algemene stellingen omtrent garanties en het al dan niet aanwezig zijn van saneringsplichten zijn ontoereikend. Het valt te hopen dat dit arrest en de conclusie van de A-G weer wat richting geven en eraan bijdragen dat volgende disputen aanzienlijk minder lang discussiëren en procederen kosten. Ook dan nog geldt dat voorkomen beter is dan genezen. Ter beperking van het risico op procedures is het dus wijs om voorafgaand aan een transactie de verontreiniging zo goed mogelijk in kaart te brengen en zo specifiek mogelijke afspraken ter zake te maken.³

NOTEN

1. *HR 12 februari 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC285202, NJ 1999, 584.*
2. *HR 7 oktober 2016, ECLI:NL:HR:2016:2287, RvdW 2016/1036.*
3. *Deze bijdrage is rechtstreeks gebaseerd op de bijdrage van G.A. van der Veen voor de kroniek bodem in het tijdschrift Vastgoedrecht 2017/1, onder de titel "Bodemverontreiniging en voortdurende conflicten rond het conformiteitsvereiste."*