

Het blijft lastig om eenduidige (verkoop)contracten te schrijven. Ook bij een tankstation met een grote bodemverontreiniging blijken lezingen van de overeenkomst haaks op elkaar te kunnen staan. Dat blijkt uit een recent arrest van het Bossche Hof.<sup>1</sup> Anders dan de Rechtbank tevoren<sup>2</sup> oordeelde het Hof dat kopers van een tankstation 'in de huidige staat' ondanks (latere) bekendheid met een stevige bodemverontreiniging, toch een tankstation met niet-vervuilde ondergrond mochten verwachten.

# Bodemverontreiniging en de problematiek van de "huidige staat"

Gerrit van der Veen en Joost Hoekstra

## Trefwoorden:

- Bodemverontreiniging
- Koopovereenkomst



**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)

## DE FEITEN

Partij G was eigenaar van een tankstation met ondergrond. Het werd sinds 1968 geëxploiteerd door – kort samengevat – partij A. G besloot het station aan A te verkopen. Partijen sloten een intentieverklaring, waarin zij als intentie uitspraken dat G het tankstation in de huidige staat zou verkopen aan A, voor een koopprijs van € 150.000,- (...). Vervolgens werd bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit bleek dat de aangetroffen bodemverontreiniging een 'nieuw geval' behelsde en dat het binnen afzienbare tijd verwijderd of gesaneerd diende te worden.

Partijen betrokken vervolgens de kosten van sanering in de overwegingen, zoals uit een besprekingsverslag bleek: "In eerste instantie was een verkoopprijs overeengekomen van € 150.000,-" Voorstellen met andere bedragen volgden, waarna een reactie van partij G kwam: "Het is de intentie om het station te verkopen inclusief de restvervuiling. De verantwoordelijkheid voor deze vervuiling in de toekomst gaat daarmee dus over naar de nieuwe eigenaar. (...)" De aandacht verschoof zo van financiële aspecten naar de verantwoordelijkheid voor eventuele restverontreiniging. Partij G wilde van alle (publiekrechtelijke) zorgen af zijn. Hij deed een voorstel tot tekening van een onherroepelijke volmacht tot wijziging

van de tenaamstelling van de te nemen beschikkingen in verband met de vereiste sanering, en in het bijzonder van de beschikking op het evaluatierapport. Partij A beschouwde dat vervolgens als het grote struikelblok en verwierp het voorstel, maar wel onder verzoek tot het houden van een vervolgbespreking. Daarvan kwam het niet: partij G ontbond de intentie en leverde het station geruime tijd later aan een ander, waarbij hij een fors bedrag aan saneringskosten betaalde.

## DE VORDERING EN DE BEOORDELING DOOR DE RECHTBANK

Partij A kwam op de kwestie terug en vorderde in rechte primair veroordeling van G tot levering van het perceel, vrij van bodemverontreiniging en voorzien van de thans aanwezige opstallen, tegenover betaling door A aan G van € 150.000,- en tot betaling van schadevergoeding wegens (bedrijfs)schade tijdens de sanering. Subsidiair werd vervangende schadevergoeding gevorderd. De Rechtbank wees de vordering af. Volgens de Rechtbank waren partijen overeengekomen dat het tankstation zal worden verkocht 'in de huidige staat'. Volgens de Rechtbank rustte naar de letter van de overeenkomst op partij G niet de verplichting om het tankstation vrij van bodemverontreiniging te leveren. Partijen hadden verder

verklaard in het geheel geen rekening te hebben gehouden met bodemverontreiniging, zodat ook op basis van de verklaringen van partijen over en weer niet geoordeeld kon worden dat zij met de formulering 'huidige staat' eigenlijk bedoelden 'onvervuilde staat'. Volgens de Rechtbank rustte op partij A de verplichting om het tankstation in vervuilde staat te aanvaarden en kon G uit de mededelingen van A afleiden dat A in de nakoming van deze verplichting zou tekortschieten.

#### HET HOF EN DE UITLEG VAN 'IN DE HUIDIGE STAAT'

Ook voor het Hof is de eerste vraag die beantwoording behoeft, welke betekenis toe komt aan de clause 'in de huidige staat'. Volgens het Hof dient de vraag te worden beantwoord aan de hand van hetgeen partijen over en weer hebben verklaard en uit elkaars verklaringen en gedragingen overeenkomstig de zin die zij daaraan in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs mochten toekennen, hebben afgeleid en van hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. De uitleg van de clause dient te geschieden in het licht van de omstandigheden ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Niet uitgesloten is dat ook wordt gelet op voor de uitleg van de clause relevante omstandigheden van latere datum. Dit is met name van belang als het gedrag van partijen ná het sluiten van de overeenkomst een aanwijzing zou bieden omtrent de wijze waarop zij de clause hebben opgevat en/of omtrent hetgeen zij daarmee hebben beoogd. De stelplicht en, bij voldoende betwisting, de bewijslast ter zake de uitleg van 'in de huidige staat' liggen volgens het Hof bij A, nu A zich beroept op de rechtsgevolgen van de door hem gestelde feiten en ingenomen standpunten.

Volgens het Hof staat vast dat beide partijen bij het maken van de in de intentieverklaring neergelegde afspraken zijn uitgegaan van de feitelijke veronderstelling dat de ondergrond van het tankstation niet-vervuild was. Gelet op de overtuiging die over en weer bestond, is volgens het Hof ook te begrijpen dat in de intentieverklaring geen speciale afspraken zijn neergelegd voor het geval de ondergrond toch vervuild zou blijken te zijn. Ook daaruit kan zonder nadere toelichting, die beide partijen niet hebben gegeven, niets worden afgeleid omtrent de eigenschappen die het verkochte zou moeten hebben ten tijde van de levering.

Nu partijen ervan uit gingen dat de grond niet vervuild was, komt ook aan de afspraak inzake het bodemonderzoek geen speciaal belang toe.

Speciaal belang komt naar het oordeel van het Hof wel toe aan de stellingen van A inzake de koopprijs van het tankstation.

Volgens A mocht hij (ook) uit de overeengekomen koopprijs ad € 150.000,- afleiden dat G zich verplichtte om een tankstation zonder bodemvervuiling te leveren. G heeft hier tegenover uitsluitend (en als zodanig onbetwist) gesteld dat de koopprijs was gebaseerd op de boekwaarde van het tankstation en dat vindt het Hof een niet ter zake doende stelling. Bovendien veranderde de waarde van het station door de ontdekking van de verontreiniging. G deed immers na de ontdekking een voorstel tot levering van het tankstation met vervuilde ondergrond onder bijbetaling door G van € 251.624,- (ex BTW). Het grote verschil in waarde/koopprijs, ook in de optiek van G, blijkt ook uit de voorwaarden waarop hij het tankstation later heeft verkocht en geleverd aan een ander, met bijbetaling van een groot bedrag. Voor de duidelijkheid wijst het Hof erop dat in beide genoemde bedragen is verdisconteerd dat sanering op korte termijn noodzakelijk zou zijn en dat de koper het risico van na de sanering nog resterende vervuiling op zich zou nemen.

Het Hof bespreekt vervolgens de onderhandelingen na de ontdekking van de verontreiniging en ontleent daaraan dat het ook voor G heeft vastgestaan dat hij een tankstation met niet-vervuilde ondergrond aan A had verkocht en diende te leveren. Dat levering 'in de huidige staat' was overeengekomen deed daaraan niet af. Die clause sloeg, zoals G blijkbaar in eerste aanleg had gesteld, (uitsluitend) op de kennelijk wat verouderde staat van het tankstation als zodanig.

Het hof concludeert dan dat G en A een koopovereenkomst hadden gesloten die G verplichtte om aan A een tankstation met niet-vervuilde ondergrond te leveren. Toen dat niet meer mogelijk was, hebben partijen onderhandelingen gevoerd. Deze hebben echter niet geleid tot een herziene of nieuwe koopovereenkomst. Volgens het Hof heeft geen van de partijen zich in deze onderhandelingen onredelijk opgesteld. Mede daarom vindt het Hof niet dat A eenzijdig onderhandelingen heeft afgebroken. Dat geen sprake was van het afbreken van de onderhandelingen door A, volgt ook uit het verzoek van A om een vervolgbespreking. De opstelling van A vormde daarom geen rechtvaardiging voor G om de onderhandelingen zijnerzijds eenzijdig af te breken, zoals hij heeft gedaan. Nu op G de verplichting rustte om een tankstation met schone ondergrond te leveren, had hij evenmin grond om de - inmiddels koopovereenkomst geworden - intentieverklaring te ont-

binden. Die ontbindingsverklaring heeft dan ook geen werking gehad.

Het Hof constateert vervolgens dat G het tankstation aan een ander verkocht en geleverd heeft. Daardoor heeft G het voor zichzelf onmogelijk gemaakt om de met A bestaande koopovereenkomst na te komen. Het Hof veroordeelt G dan ook tot vergoeding van de schade die A lijdt en zal lijden als gevolg van de omstandigheid dat G niet in staat is, dan wel heeft geweigerd, om aan A het station, vrij van bodemverontreiniging, doch voorzien van de thans aanwezige opstallen, waaronder een werkend motorbrandstoffen verkooppunt dat aan alle wettelijke eisen voldoet, te leveren.

#### BEVINDINGEN

Het bovenstaande arrest leert allereerst dat woorden in een overeenkomst niet hoeven te betekenen wat ze op het eerste gezicht lijken te betekenen. De context van besprekingen kan de rechter helpen, de duiding te geven die partijen bedoeld moeten hebben. In zoverre begrijpen wij het arrest wel, met name omdat beide partijen na het sluiten van de overeenkomst vervolgstappen met andere afspraken hebben besproken. De vraag die wij dan nog wel hebben, is waarom partijen nu juist de bij een langlopend tankstation te verwachten (of eigenlijk: nageenog gegarandeerd aanwezige) problematiek van bodemverontreiniging niet eerst hebben laten onderzoeken, in plaats van de regeling te treffen die het onderhavige geschil tot gevolg had. Dit verbaast te meer, nu koper in spe A de exploitant van het tankstation was. Het arrest toont verder, dat het riskant is om al te voortvarend tot ontbinding over te gaan. Het Hof aanvaardt die ontbinding niet, omdat partijen volgens het Hof nog in overleg waren over de restverontreiniging. Daarop valt wellicht wel wat af te dingen. De vraag, wie voor restverontreiniging aansprakelijk blijft, werd door partijen diametraal anders beantwoord en daarin had dus best een onoverbrugbaar meningsverschil gezien kunnen worden. Het Hof doet dat echter niet. Daaruit moet afgeleid worden, dat partijen beter éénmaal teveel kunnen constateren dat zij een onoverbrugbaar meningsverschil hebben, dan eenmaal te weinig. Deze procedure was voor G mogelijk beter afgelopen, indien hij de onderhandeling met A op een zorgvuldige wijze had afgehecht, alvorens hij het tankstation aan de ander verkocht.

#### NOTEN

1. Hof 's-Hertogenbosch 27 februari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:821.
2. Rechtbank Limburg 30 maart 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:2959.