

In onze vorige bijdrage aan dit tijdschrift bespraken wij een arrest van het Hof Den Bosch over de uitleg van het begrip "in de huidige staat" in een koopovereenkomst.<sup>1</sup> Ditmaal bespreken we een arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden, dat draait om de uitleg van een saneringsclausule waarin het begrip "saneringsplicht" voorkomt.<sup>2</sup> Andermaal blijkt hoe belangrijk het is om de bedoelingen van partijen goed vast te leggen.

# Bodemverontreiniging en de "saneringsplicht"

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

Het hoger beroep bij het hof is ingesteld door de weduwe van de in 2013 overleden C. C heeft in het verleden ter plaatse van het verkochte een garagebedrijf geëxploiteerd. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland hebben bij beschikking van 26 augustus 2002 vastgesteld dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat de sanering van de locatie als urgent moet worden beschouwd.<sup>3</sup> Zij hebben besloten dat vóór 1 januari 2015 met de uitvoering van de sanering van de locatie dient te worden begonnen. C en koper hebben op 23 april 2003 een overeenkomst gesloten waarbij C het garagebedrijf aan koper heeft verkocht. De koopovereenkomst betreft naast het garagebedrijf, twee woningen, een garage, een werkplaats, met ondergrond en erf. De juridische levering heeft plaatsgevonden op 5 mei 2004. De tekst van de koopovereenkomst is in overleg met partijen opgesteld door een medewerker was van het door koper gekozen notariskantoor. In de koopovereenkomst zijn onder meer de volgende bepalingen opgenomen:

" Artikel 5. Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. (...)

2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan

in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

(...)

6. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken als woonruimte met garagebedrijf.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper mede dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. "

Artikel 14. Bodemverontreiniging/bankgarantie

Het verkochte is verontreinigd met milieuvriendelijke stoffen in verband waarmee een verplichting bestaat tot sanering. (...) De kosten van sanering zijn thans begroot op zestigduizend euro (€ 60.000,00). Verkoper en koper zijn overeengekomen dat het verkochte uiterlijk op één januari tweeduizend en veertien door en voor rekening van verkoper dient te worden gesaneerd overeenkomstig de (alsdan) geldende regels en voorschriften, doch uitsluitend en alleen voorzover alsdan nog een van gemeente- of overheidswege opgelegde verplichting tot sanering bestaat. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichting tot sanering van het verkochte zal door verkoper uiterlijk bij de juridische levering van het verkochte aan koper een bankgarantie door een in Nederland gevestigde bankinstelling worden afgegeven ten bedrage van zestigduizend euro (€ 60.000.00), welke bankgarantie door koper opeisbaar dient te zijn wanneer verkoper bedoelde sanering niet uiterlijk op 1 januari 2014 heeft verricht De bankgarantie zal een looptijd moeten hebben die eindigt op één februari 2014. (...)"

In opdracht en ten laste van C is door ABN AMRO Bank ten gunste van koper een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie verstrekt, gedateerd 7 mei 2004 en geldig tot en met 1 februari 2014, tot meerdere zekerheid voor de stipte nakoming door C van zijn financiële verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst. Bij beschikking van 20 juni 2005 hebben Gedeputeerde Staten vastgesteld dat de sanering van de locatie als niet-urgent wordt beschouwd, maar dat bij gewijzigd bodemgebruik de urgentie om het geval te saneren kan veranderen. Gedeputeerde Staten hebben voorts aan C in een brief van 21 augustus 2007 gemeld dat bij het bodemgebruik, ten tijde van de aanvraag van de beschikking, het saneren van de verontreiniging op de locatie niet kan worden verplicht. Als in de toekomst het bodemgebruik wijzigt, kan er mogelijk wel sprake zijn van ontoelaatbare risico's, aldus Gedeputeerde Staten.

De medewerker van het notaris kantoor schreef op 5 april 2011 aan partijen dat naar zijn mening kan worden geconcludeerd dat de gestelde bankgarantie kan komen te vervallen. De koper is het daar niet mee eens en heeft op 23 januari 2014 de bankgarantie ingeroepen, waarna ABN AMRO op 30 januari 2014 het bedrag van € 60.000,00 aan koper heeft uitgekeerd. De weduwe van C is hierop een procedure gestart bij de Rechtbank Midden-Nederland, waarin zij vordert dat de rechtbank voor recht verklaart dat er geen verplichting bestaat tot sanering en dat de bankgarantie ten onrechte is ingeroepen. De koper heeft een tegenvordering ingesteld: hij vordert dat voor recht wordt verklaard dat (de weduwe van) C is verplicht om te saneren. De rechtbank heeft de vordering van de koper toegewezen. De weduwe van C gaat vervolgens in hoger beroep.

#### HET OORDEEL VAN HET HOF

Kern van het geschil vormt het antwoord op de vraag hoe artikel 14 van de koopovereenkomst moet worden uitgelegd en of er op 1 januari 2014 een verplichting van overheidswege bestond tot sanering van het verkochte perceel. Het hof stelt voorop dat de vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding tussen partijen is geregeld, niet kan worden beantwoord op grond van uitsluitend een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van het contract. Voor de beantwoording van die vraag komt het immers aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.<sup>4</sup>

Voorts volgt uit de rechtspraak<sup>5</sup> dat bij de uitleg van een dergelijk geschrift telkens van beslissende betekenis zijn alle omstandigheden van het concrete geval, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen. Alsmede dat in praktisch opzicht vaak van groot belang is de taalkundige betekenis van de bewoordingen van het geschrift, gelezen in de context ervan als geheel, die deze in (de desbetreffende kring van) het maatschappelijk verkeer normaal gesproken hebben. Verder komt bij de uitleg betekenis toe aan de aard van de transactie, de omvang en gedetailleerdheid van de contractbevestiging, de wijze van totstandkoming ervan – waarbij van belang is of partijen werden bijgestaan door (juridisch) deskundige raadslieden – en de overige bepalingen ervan.<sup>6</sup>

Naar het oordeel van het hof kan artikel 14 niet los worden gezien van de overige bepalingen van de koopovereenkomst en komt in dat verband met name betekenis toe aan artikel 5. Het perceel is verkocht, onderscheidenlijk gekocht ten behoeve van de uitoefening van het garagebedrijf met een woonfunctie voor de bijbehorende woningen. Bij de uitleg van artikel 14 hoeft met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestemming van het perceel om die reden dan ook geen rekening te worden gehouden.

Daarnaast kan er niet aan voorbij worden gegaan dat partijen bij het opstellen van de koopovereenkomst werden bijgestaan door een ter zake deskundige in de persoon van de medewerker bij het notaris kantoor. Van een dergelijke deskundige mag worden verwacht dat hij de bedoelingen van partijen zo nauwkeurig mogelijk in de koopovereenkomst heeft verwoord. Daarom komt in dit geval groot gewicht toe aan de letterlijke uitleg van artikel 14. In artikel 14 is vooropgesteld dat er een verplichting tot sanering bestaat op grond van de beschikking van Gedeputeerde Staten van 26 augustus 2002. Vervolgens is bepaald dat de verkoper voor 1 januari 2014 voor zijn rekening de sanering dient uit te voeren, doch uitsluitend en alleen voorzover alsdan nog een van gemeente- of overheidswege opgelegde verplichting tot sanering bestaat. Naar het oordeel van het hof volgt uit de opbouw van deze bepaling en uit het gebruik van de woorden "voorzover alsdan nog" dat C slechts dan behoefde te saneren als op 1 januari 2014 de op 26 augustus 2002 opgelegde saneringsverplichting, dan wel een daarvoor in de plaats gestelde saneringsverplichting, nog zou bestaan. Wanneer zou zijn beoogd elk mogelijk nadeel voor koper

als gevolg van de bodemverontreiniging uit te sluiten, zou een andere formulering van deze bepaling in de rede hebben gelegen.

#### CONCLUSIE

Het arrest bevestigt maar weer eens het belang van het goed vastleggen van de bedoelingen van partijen als gaat om bepalingen over sanering. Kennelijk liet de omschrijving "een van gemeente- of overheidswege opgelegde verplichting tot sanering" hier nog te veel ruimte voor interpretatie. Goede kans dat de onderhavige gerechtelijke procedure voorkomen had kunnen worden indien i) duidelijk was omschreven wanneer sprake is van een saneringsplicht (en expliciet was vermeld dat daaronder niet valt een saneringsplicht, ingegeven door een wijziging ten opzichte van het beoogde gebruik), ii) helder was omschreven dat de bankgarantie zou vervallen indien uit een beschikking van het bevoegd gezag volgt dat geen sprake is van een saneringsplicht, als hiervoor bedoeld en (zoals in dit geval ook was gepoogd) iii) één en ander hoe dan ook aan een uiterste termijn zou zijn gebonden, zoals een vervaltermijn.

Voor het oordeel van het hof valt overigens veel te zeggen. De woorden "voorzover alsdan nog" wijzen duidelijk in de richting dat de verkoper slechts behoefde te saneren als op 1 augustus 2014 een (onvoorwaardelijke) saneringsplicht zou bestaan. Had de koper elk mogelijk nadeel als gevolg van bodemverontreiniging willen uitsluiten, dan had hij expliciet moeten laten opnemen in de koopovereenkomst (bijvoorbeeld met een vrijwaring). Een eenduidige verklaring van een getuige (zoals de medewerker van het notaris kantoor) had koper wellicht nog kunnen redden, maar het liep helaas voor hem anders.

#### NOTEN

1. Zie Gerrit van der Veen en Joost Hoekstra, "Bodemverontreiniging en de problematiek van "de huidige staat", juni 2018, p. 38-39.
2. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 28 augustus 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:7691.
3. In de Wbb zoals deze luidt na 1 januari 2006 wordt in plaats van urgent de term spoed gehanteerd.
4. HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158.
5. HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427.
6. HR 29 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA4909 en HR 19 januari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ3178.