

Wanneer een terrein ernstig verontreinigd blijkt, dan is dat een tegenvaller. Het leidt vaak tot hoge saneringskosten. Maar wat nu als de koper van een perceel onverwacht tegen een bodemverontreiniging aanloopt? Heeft hij gedwaald over de eigenschappen van het gekochte terrein en kan hij er dan nog vanaf?

Dwalen over bodemverontreiniging

Michiel de Groot

Trefwoorden:

- **Aansprakelijkheid bodemverontreiniging**
- **Dwaling**
- **Handhaving rubbergranulaat**



Mr. drs. M.A. de Groot

is advocaat te Breda (e-mail: michiel@degrooteadvocatuur.nl) en blogger op het gebied van milieu- en overheidsrecht (zie www.michieldegroote.nl).

In de rechtspraak komen regelmatig zaken voorbij die gaan over aansprakelijkheid voor bodemverontreiniging. Vooral het kopen van een perceel dat later verontreinigd blijkt te zijn levert juridische conflicten op. Het is altijd weer de vraag wie opdraait voor de saneringskosten. Belangrijk is wat partijen precies hebben afgesproken. Soms zijn er specifieke afspraken gemaakt over de risicoverdeling bij bodemverontreiniging. In die gevallen biedt de inhoud van de overeenkomst waarschijnlijk soelaas. Soms acht een koper van vastgoed zich achteraf onjuist ingelicht over de bodemgesteldheid. Je hoort dan: "Als ik dat had geweten, dan had ik het terrein niet gekocht. Of in ieder geval niet voor die prijs."

Wanneer zo'n situatie zich voordoet, dan valt vaak het woord dwaling. Een succesvol beroep op dwaling zorgt ervoor dat je als gedupeerde koper van de aangeschafte kat in de zak kunt afkomen. Er is echter niet zomaar sprake van dwaling. Vrij recent is er een uitspraak gedaan over een dwalingszaak met betrekking tot een flinke bodemverontreiniging. Aan de hand daarvan ga ik in deze bijdrage in op dwaling en wat je daar in de praktijk aan hebt.

Daarnaast heb ik nog aandacht voor een heel ander onderwerp. Eind 2020 heeft de hoogste bestuursrechter uitspraak gedaan in een van de eerste handhavingszaken over bodemverontreiniging in de vorm van rubbergranulaat. Het gaat in die kwestie over de inzetbaarheid van de zorgplicht van artikel 13 Wet bodembescherming (Wbb) bij

rubberkorrels rondom kunstgrasvelden met een granulaat-infill.

Bodemverontreiniging en dwaling

Artikel 6:228 BW bepaalt dat een overeenkomst die onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, vatbaar is voor vernietiging. Is er een overeenkomst rechtsgeldig vernietigd, dan wordt die overeenkomst geacht nooit te hebben bestaan. Als er al voor de koop is betaald, dan moet de koopsom worden terugbetaald. Is er al een perceel geleverd, dan moet dat terug naar de verkoper. Wanneer je de eigenaar bent geworden van een perceel met een onverwachte bodemverontreiniging, dan klinkt vernietiging van de koop wegens dwaling als muziek in de oren. Maar wat zijn eigenlijk de exacte criteria voor een succesvol beroep op dwaling?

Het gaat er bij dwaling in geval van koop om dat iemand die een onjuiste voorstelling van zaken had bij het aangaan van een koopovereenkomst weer van die overeenkomst af kan. Het moet wel komen vast te staan dat de koper bij een juiste voorstelling van zaken de overeenkomst niet was aangegaan. Het moet met andere woorden duidelijk zijn dat het gekochte een bepaalde eigenschap moet hebben. Wil een potentiële koper echt alleen maar een 'schoon' terrein kopen, dan moet hij dit wel aan de verkoper duidelijk hebben gemaakt.

De wet onderscheidt verschillende situaties die zich kunnen voordoen bij dwaling. De

koper kan dwalen vanwege informatie die de verkoper heeft verstrekt. Er kan ook worden gedwaald vanwege informatie die de verkoper juist niet heeft gegeven (al dan niet bewust). Precies om die laatste reden is het juridisch gezien eigenlijk niet handig om als verkoper te zwijgen over een bodemverontreiniging. In 2014 werd in een vonnis duidelijk dat een verkoper die een saneringsbeschikking heeft ontvangen dit in principe moet mededelen (rechtspraak.nl: ECLI:NL:RBMN:2014:2520). Als aankopende partij is het juist verstandig om de verkoper schriftelijk te laten verklaren over wat hij weet aangaande de bodemgesteldheid. Tenzij het jou als koper niet uitmaakt dat je eventueel ooit een keer een sanering moet uitvoeren. Dat komt voor, al is het risico dan vaak verdisconteert in een lagere koopprijs. In dat soort gevallen zal er waarschijnlijk ook geen conflict zijn over onverwachte saneringskosten. Volledigheidshalve wijs ik erop dat er nog een andere optie in de wet is genoemd; het kan ook zijn dat beide partijen eenzelfde voorstel van zaken hadden. Dit wordt wederzijdse dwaling genoemd.

In 2020 wees het Gerechtshof Den Bosch een tussenarrest in een zaak over dwaling omtrent bodemverontreiniging (ECLI:NL:GHSHE:2020:412). De koper van enkele bedrijfspercelen kwam, naar zijn zeggen, pas na de koop achter een ernstig geval van bodemverontreiniging. Sanering zou veel geld gaan kosten. De verontreiniging bestond uit zware metalen, asbest en polychloorbifenyl. De koper heeft daarop geprobeerd om van de koop af te komen met een beroep op dwaling. Dat heeft geleid tot een lange rechtszaak. In een eerdere rechterlijke uitspraak in dit geschil is komen vast te staan dat de verkoper wist van de ernstige verontreiniging. Door hierover geen mededelingen te doen aan de (toen nog potentiële) koper zou volgens laatstgenoemde een beroep op dwaling gerechtvaardigd zijn. De verkoper beweert evenwel dat hij geen informatie heeft achtergehouden en wel degelijk heeft verteld over de bodemverontreiniging.

Het is aan degene die zich beroept op dwaling om te bewijzen dat er informatie is achtergehouden. Zo zijn in Nederland nu eenmaal de bewijsregels (en niet alleen in Nederland trouwens). De partij die zich beroept op een rechtsgevolg zoals dwaling moet de feiten die daaraan ten grondslag liggen bewijzen. Dat heeft de koper geprobeerd door middel van indiening van conceptovereenkomsten, verslagen en

verklaringen van betrokkenen. Het hof achtte de koper hierin voorshands geslaagd, behoudens tegenbewijs. Dat was de stand van het geschil toen het hof tussenarrest wees. De koper heeft dus een grote horde in het proces genomen. De verkoper mag nu proberen het tegendeel bewijzen. Daarna zal het hof het eindarrest wijzen en weten we of in deze concrete zaak de koop wordt teruggedraaid vanwege dwaling. Het is goed om op te merken dat een beroep op dwaling in het algemeen niet zo snel wordt gehonoreerd. De reden daarvan is dat de wetgever en de rechtspraak veel waarde hechten aan de kracht van een overeenkomst. Een eenmaal tot stand gekomen overeenkomst kan niet zo maar worden doorgestreept door één van de partijen. Dat levert teveel rechtsonzekerheid op. Bovendien zijn er vaak bewijsproblemen bij dwaling. Al lijkt dat in de besproken zaak niet aan de orde.

Nieuwe rechtspraak over handhaving rubberkorrels

In mijn vorige bijdrage aan dit tijdschrift (nummer 5, oktober 2020) besteedde ik aandacht aan strafrechtelijke vervolging bij bodemverontreiniging. Het ging toen onder meer over rubbergranulaat bij sportvelden. Eind 2019 bleek een sportveldenexploitant uit Enschede strafbaar vanwege handelingen in strijd met de zorgplicht uit artikel 13 Wbb (ECLI:NL:RBROT:2019:10406). Rubbergranulaat bestaat uit versnipperde, gebruikte autobanden. Het buiten de velden laten rondslingeren van de kleine, zwarte korrels levert volgens het OM en de Rechtbank Rotterdam een schending op van artikel 13 Wbb. Het hoger beroep loopt overigens nog.

Gelijktijdig met deze strafzaak zijn er meerdere verzoeken om handhaving gedaan, verspreid door het hele land. Even voor de duidelijkheid: dat gaat over bestuursrecht en niet over strafrecht. Het betreffende Wbb-bevoegde gezag werd gevraagd om handhavend op te treden op basis van de schending van artikel 13 Wbb door de sportveldeneigenaar of -exploitant. Bij handhaving kan het gebruik van rubbergranulaat verboden worden op straffe van verbod van een bestuursrechtelijke dwangsom. Op 7 oktober 2020 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak in zo'n handavingszaak (ECLI:NL:RVS:2020:2365). Dat is interessant voor de bodemwereld; hoe ver strekt de zorgplicht van artikel 13 Wbb en hoe ver gaat de handavingsplicht op basis van die veelgebruikte wetsbepaling?

De zaak betreft sportpark Hofland in Montfoort. Er zouden drie nieuwe kunstgrasvelden worden ingevuld met rubbergranulaat van vrachtwagenbanden. Dat vond een gebruiker van de sportvelden, een inwoner van Montfoort, onwenselijk. Gebruik van infill met rubbergranulaat zou in strijd zijn met de zorgplicht. Daarom is er verzoekt om handhaving. Dat verzoek is echter afgewezen. Het bevoegd gezag heeft zich op het standpunt gesteld, dat er geen vermoeden is van een verontreiniging of aantasting van de bodem. De verzoekster om handhaving heeft de zaak voorgelegd aan de rechter.

De hoogste bestuursrechter heeft zich helaas niet inhoudelijk uitgelaten over de zaak. In een procedure bekijkt de rechter eerst enkele formele punten. Pas daarna komt de inhoud. Hier ging het voor de bewoonster mis op het belanghebbendenbegrip (artikel 1:2 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht). Een belang dat zich onvoldoende onderscheidt van de belangen van willekeurige anderen, is geen direct persoonlijk belang. De bewoonster woont op ruim 1 km afstand van de sportvelden. Eventuele bodemverontreiniging bij de sportvelden raakt haar daarom niet direct. Ook het aangedragen feit dat de korrels via sportschoenen in haar huis en tuin terechtkomen, maakt niet dat zij een van willekeurige anderen te onderscheiden belang heeft. Het bezwaar had daarom niet-ontvankelijk moeten worden verklaard; de verzoekster om handhaving is geen belanghebbende. De Raad van State zet die stap in de uitspraak alsnog. De inhoud blijft zo noodgedwongen onbesproken.

Hoe zou de rechtszaak zijn afgelopen als de inwoner wél als belanghebbende kon worden gezien? Dan zou de rechter inhoudelijk moeten beoordelen of er sprake was van een vermoeden van verontreiniging of aantasting van de bodem. Het enkel toepassen van rubbergranulaat als infill aanmerken als een overtreding van artikel 13 Wbb gaat mijns inziens te ver. Het is echt anders dan bijvoorbeeld bewust korrels langs de velden laten rondslingeren. Voor zover dat al een overtreding van de zorgplicht is. Het staat verder niet vast dat de sportveldenexploitant er daadwerkelijk een rommeltje van zou gaan maken en zo bodemgevaarlijk zou handelen. Het is naar mijn mening dan ook wel verdedigbaar dat het Wbb-bevoegd gezag het verzoek om handhaving heeft afgewezen. Om te weten of de bestuursrechter dit ook vindt is het nog even afwachten op de volgende handavingszaak.