

Bodemverontreiniging bij einde huurovereenkomst

Gerrit van der Veen en Joost Hoekstra

Trefwoorden:

- Burgerlijk Wetboek
- Huurovereenkomst
- Bewijslast



Mr G.A. van der Veen (links) en Mr J.J. Hoekstra (rechts) zijn als advocaat verbonden aan AKD Prinsen Van Wijmen te Rotterdam en Breda en zijn onder meer werkzaam op het gebied van bodemverontreiniging (e-mail: gvanderveen@akd.nl en jhoekstra@akd.nl)

INLEIDING

Bij het einde van een huurovereenkomst speelt regelmatig de vraag voor wiens rekening en risico bodemverontreiniging op het verhuurde onroerend goed komt. Veel huurovereenkomsten bevatten de bepaling dat de huurder het gehuurde in goede staat van onderhoud aanvaardt. Daarnaast bevatten huurovereenkomsten doorgaans de bepaling dat de huurder zich jegens de verhuurder verbindt om het gehuurde bij het beëindigen van de huur in goede staat te zullen opleveren. Betekenen deze bepalingen nu dat de huurder verplicht is om bij het einde van de huurovereenkomst de bodemverontreiniging op het gehuurde te saneren? Een arrest van het Hof Arnhem handelde over deze vraag en biedt de gelegenheid de rechtspraak over bodemverontreiniging bij het einde van een huurovereenkomst in vogelvlucht te bespreken¹.

HET ARREST

De partijen bij dit arrest hadden in 1992 een huurovereenkomst met betrekking tot een woning met een tuin gesloten. In artikel 4 van de huurovereenkomst was bepaald dat:

1. De huurders het gehuurde in goede staat van onderhoud aanvaarden en zonder gebreken, welke het genot belemmeren.
2. De huurders zich verbinden het gehuurde in goede staat te zullen onderhouden en bij het beëindigen van de huur in goede staat te zullen opleveren.'

De huurders hebben de huurovereenkomst in 2006 opgezegd. De verhuurder beweerde dat hij na de oplevering onder een aantal betonplaten op het perceel asbesthoudende eternit heeft aangetroffen. Deze verontreiniging was naar zijn zeggen ten tijde van het afsluiten van de huurovereenkomst niet aanwezig. In deze procedure vordert de verhuurder dat de huurders veroordeeld worden de asbest verontreinigde grond van het perceel te (laten) verwijderen. De kantonrechter wees deze vordering af. Het hof oordeelt dat het niet valt uit te sluiten dat de verontreiniging al voor de

aanvang van de huurovereenkomst in de grond aanwezig was. Destijds was dat niet direct zichtbaar, omdat het perceel bij het aangaan van de huurovereenkomst als weiland werd gebruikt. Volgens het hof komt de verontreiniging daarom niet op grond van artikel 4 van de huurovereenkomst voor rekening en risico van huurders. Hierdoor rust de bewijslast van de stelling dat de verontreiniging door huurders is veroorzaakt op de verhuurder². De verhuurder had een bewijsaanbod gedaan van de stelling dat hij, nadat de betonplaten verwijderd waren, verontreiniging had aangetroffen. Daargelaten dat verhuurder volgens het hof evenmin duidelijk bewijs had aangeboden van de stelling dat het hierbij om asbest ging, had de verhuurder géén bewijsaanbod gedaan van de stelling dat de verontreiniging door de huurder was veroorzaakt. Het hof oordeelt dan ook dat verhuurder niet in dat bewijs is geslaagd en bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter.

DE HOGE RAAD

Het arrest van het Hof Arnhem in lijn met oudere rechtspraak van de Hoge Raad. In 2000 wees de Hoge Raad een arrest in de zaak gemeente Nuth/Akkermans³. De gemeente Nuth had in 1977 een bedrijfsterrein aan een transportbedrijf verhuurd. De gemeente constateerde op een zeker moment puin in de bodem van het gehuurde en sprak Akkermans hierop aan. De gemeente beriep zich op de huurovereenkomst waarin (zoals gebruikelijk) opgenomen was dat de huurder verplicht was het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst in goede staat op te leveren. Tevergeefs: de Hoge Raad oordeelde dat uit die bepaling niet volgt dat de huurder verplicht is om niet door haar veroorzaakte bodemverontreiniging op te ruimen. De bewijslast dat de verontreiniging gedurende de huurperiode door huurder was veroorzaakte rustte op de verhuurder, aldus de Hoge Raad.

Op 1 augustus 2003 (dus enige jaren na het arrest van de Hoge Raad) is artikel 7:224 van het Burgerlijk Wetboek (BW) in

werking getreden. In tegenstelling tot het hiervóór geldende recht legt dat artikel de bewijslast dat de staat van het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst anders – bijvoorbeeld: (meer) verontreinigd – is dan bij aanvang in beginsel op de verhuurder⁴.

Kortom: het is aan de verhuurder om te bewijzen dat de verontreiniging aan het begin van de huurovereenkomst nog niet bestond. Om meerdere redenen is het voor de verhuurder zeer lastig om dit te bewijzen. Vaak is er aan het begin van de huurovereenkomst geen bodemonderzoek verricht. Bovendien zijn er, zeker in geval van een huurovereenkomst voor een (zeer) lange periode, vaak meerdere (mogelijke) oorzaken van de bodemverontreiniging. Ook is (met name bij een lange huurperiode) doorgaans niet duidelijk of en wat voor incidenten (denk aan brand of lekkende olietanks) op het gehuurde hebben plaatsgevonden.

VERONTREINIGING TIJDENS HUUR

Wanneer de verhuurder slaagt in het (vaak moeilijke) bewijs dat de verontreiniging tijdens de huurperiode is ontstaan is de huurder doorgaans gehouden deze te saneren dan wel de eigenaar de saneringskosten te vergoeden. Dit geldt zonder meer indien de verontreiniging te relateren is aan de bedrijfsvoering van de huurder. Een voorbeeld waarin deze (laatste) verplichting door de rechter werd aangenomen betrof een huurovereenkomst tussen de Staat en Texaco⁵. De Staat verhuurde aan Texaco vanaf 1957 een perceel, dat tot dan toe altijd een agrarische bestemming had. Aangenomen werd dat de bodemverontreiniging op het perceel te relateren was aan het benzinstation van Texaco omdat buiten het perceel geen verontreiniging was aangetroffen. De Rechtbank Haarlem oor-

deelde dat de Staat gerechtigd was de kosten van de sanering op Texaco te verhalen. In een ouder arrest van het Hof Arnhem draaide het om een bedrijfsvoortzetting van De Hoog BV naar De Hoog Dronten BV op een bepaald perceel⁶. In het kader van die voortzetting was het perceel door eigenaar G. de Hoog verhuurd aan De Hoog Dronten BV. Beide BV's hielden zich bezig met de productie en verkoop van verf. Op het perceel was bodemverontreiniging ontstaan en had tweemaal een brand gewoed. De eigenaar stelde dat De Hoog Dronten BV tekort was geschoten in haar verplichting om het perceel in goede staat op te leveren. Volgens het hof bracht zowel de contractuele verplichting om het gehuurde in goede staat op te leveren als de zorgvuldigheid jegens de eigenaar met zich dat De Hoog Dronten BV gehouden was om zo spoedig mogelijk na de (eerste) brand maatregelen te treffen om (verdere) verontreiniging te voorkomen. De eigenaar ging volgens het hof evenmin vrijuit, aangezien deze geen afwachtende houding had mogen aannemen. Al met al meende het hof dat het aandeel van elk van de partijen in de door de bodemverontreiniging ontstane schade op 50% gesteld dient te worden.

CONCLUSIE

De huurder is in beginsel alleen verplicht om bij het einde van de huurovereenkomst de bodemverontreiniging op het gehuurde te saneren dan wel de kosten van sanering aan de verhuurder te vergoeden, wanneer de verontreiniging tijdens de huurovereenkomst is ontstaan en is te relateren aan diens gebruik of bedrijfsvoering. De bewijslast dat de bodemverontreiniging gedurende de huurperiode is ontstaan rust op de verhuurder. Om (moeizame) bewijskwes-ties te voorkomen verdient het voor beide

partijen in ieder geval aanbeveling om voor aanvang van de huurovereenkomst een bodemonderzoek uit te (laten) voeren, dat geldt als een 'nulmeting'⁷. Een dergelijke nulmeting geeft verhuurder en huurder enige zekerheid, maar biedt niet alle gevallen soelaas. Denk aan het geval waarin een mobiele verontreiniging, afkomstig van een belendend bedrijfsterrein, het gehuurde tijdens de huurperiode heeft verontreinigd. De verontreiniging is in dat geval niet te relateren aan de bedrijfsvoering van de huurder. Om een dergelijk geval zo veel mogelijk te ondervangen zouden verhuurder en huurder – bijvoorbeeld – overeen kunnen komen dat enkel wanneer de huurder genoegzaam aantoonde dat de verontreiniging niet aan zijn bedrijfsvoering is te relateren, hij niet gehouden is het gehuurde te saneren dan wel de kosten van sanering aan de verhuurder te vergoeden.

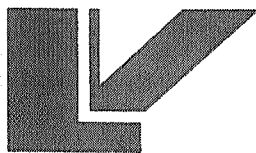
NOTEN

1. Hof Arnhem, nevenzittingsplaats Leeuwarden 9 december 2008, LJN BG6604, JM 2009, 81 m.nt. Bos.
2. Hierbij wijst het hof op artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waarin de hoofdregel van bewijslastverdeling is neergelegd: 'wie stelt, die bewijst'.
3. HR 30 juni 2000, NJ 2000, 586 m.nt. PAS.
4. Onder artikel 7A:1599 BW (oud) lag de bewijslast bij de huurder. Zie ook HR 27 november 1998, NJ 1999, 380 m.nt. PAS.
5. Rechtbank Haarlem 22 januari 2002, TMA 2002-2, p. 47.
6. Hof Arnhem 26 januari 1999, TMA 1999-3, p. 86 m.nt. G.A. van der Veen.
7. Zie artikel 7:224 lid 2 BW: als bij aanvang van de huur een beschrijving van het gehuurde is gemaakt, dan dient de huurder het gehuurde op te leveren volgens deze beschrijving. Onderdeel van deze beschrijving kan bijvoorbeeld zijn een bouwkundig inspectierapport, maar ook een bodemrapport.

(Advertentie)

Overdracht & Bouwvergunning

Postbus 4060 1620 HB Hoorn
Tel. 0229 - 246787
Fax 0229 - 243116
E-mail: info@landview.nl
www.landview.nl



Landview
Bodemonderzoek