

Bij verkoop van een woning met asbest is het oppassen geblazen

Inleiding

Na verkoop van een woning treft een koper in de woning of de bodem soms (onverwacht) asbest aan. Deze verrassing leidt vaak tot discussies en ook tot procedures. De vraag die daarbij dan vanzelfsprekend opkomt is wie er aansprakelijk is voor de gevolgen van de aanwezigheid van asbest.

Bij de beoordeling van deze zaken is onder meer van belang wat er in de koopovereenkomst is afgesproken, wat de verkoper wist en heeft medegedeeld aan de koper (informatieplicht) en of de koper zelf onderzoek heeft verricht voor de aankoop (onderzoeksplicht).

Vaak wordt in de koopovereenkomst van een woning opgenomen dat een verkoper niet aansprakelijk is voor tekortkoming aan het verkochte tenzij die tekortkoming het "normale gebruik" van de woning verhindert. Dat laatste houdt een impliciete garantie in dat het verkochte geschikt is voor het normale gebruik, bijvoorbeeld omschreven in de koopovereenkomst als "wonen met tuin". De vraag is dan wat onder normaal gebruik wordt verstaan.

In de meeste woningen die voor 1993 zijn gebouwd is asbest verwerkt. Reden voor een koper om bij een aankoop van een woning die is gebouwd voor 1993 op zijn hoede te zijn.

Hierna zal ik ter illustratie kort ingaan op een recente uitspraak over asbest in een tuin van een woning. Daarin oordeelt de kantonrechter dat de verkoper toch aansprakelijk is voor de sanering van asbest ondanks het feit dat er in de koopovereenkomst een zogenaamde asbestclausule was opgenomen.

Verkoper aansprakelijk ondanks asbestclausule

In een zaak bij de die diende bij de rechtbank Overijssel, sector kanton (15 februari 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:488) heeft de rekende de kantonrechter de verkopers af op het niet voldoen aan hun mededelingsplicht.

Uit een onderzoeksrapport was gebleken dat er in de bodem van de te verkopen woning asbest was aangetroffen. Vervolgens is er een sanering uitgevoerd. Uit het Saneringsrapport van de sanering bleek dat er verontreiniging was achtergebleven. Dit was onder meer vanwege de aanwezigheid van verharding en een boom die niet mocht worden gekapt.

De woning is daarop op 15 oktober 2018 verkocht. In de koopovereenkomst was naast een garantie voor het normale gebruik, een 'asbestclausule' opgenomen waarin stond dat de koper ermee bekend is dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt en dat de verkopers worden gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die hieruit voortvloeit. Ook hadden de verkopers daarin opgenomen er niet mee bekend te zijn dat de onroerende zaak een verontreiniging bevat die ten nadele van het normaal gebruik strekt of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot het nemen van maatregelen. In de bijbehorende vragenlijst hadden de verkopers aangegeven dat het hun niet bekend was dat de grond was verontreinigd. In daarbij opgenomen handgeschreven notitie was vermeld 'asbest gesaneerd'. In de vragenlijst was ook vermeld dat er een Saneringsrapport was. Dit onderzoeksrapport is voorafgaand aan de het sluiten van de koopovereenkomst echter niet aan de koper overhandigd. Koper heeft daar overigens in het kader van zijn onderzoeksplicht ook niet naar gevraagd.

Na de levering van de woning op 1 februari 2019 hebben de kopers een nader asbestonderzoek laten uitvoeren, waaruit bleek dat verschillende deellocaties op het perceel waren verontreinigd. De koper heeft daarop de verkopers aansprakelijk gesteld en vergoeding van de geleden schade gevorderd.

Gelet op de asbestclausule was de koper er volgens de kantonrechter mee bekend dat er in de bodem asbest zat. De koper heeft de koopakte ondertekend en was er mee akkoord gegaan dat de verkopers voor de aanwezigheid van het asbest niet aansprakelijk konden worden gesteld.

De aanwezigheid van asbest kan dus onder deze omstandigheid volgens de kantonrechter niet leiden tot de conclusie dat het verkochte niet beantwoordt aan de overeenkomst. Hier bestaat

echter wel een uitzondering op. Wat de koper mag verwachten wordt namelijk ook mede bepaald door hetgeen door een verkoper wordt medegedeeld. De verkoper hoeft niet uit eigen beweging elke onvolkomenheid te melden, maar als hem ernaar gevraagd wordt mag hij daarover geen onjuiste mededelingen doen. Doet de verkoper dat toch, dan kan er grond zijn om aan te nemen dat de koper de aanwezigheid van een bepaalde hoedanigheid of de afwezigheid van een bepaald gebrek niet behoefde te betwijfelen.

Uit het niet overgelegde of opgevraagde Saneringsrapport volgde in dit geval dat er ten aanzien van het asbest dat is achtergebleven onder de duurzame verharding en tussen boomwortels de contactmogelijkheden alleen waren weggenomen door plaatsing van een scheidingsdoek. Daarbij gold ook de verplichting dat de duurzame verharding waaronder zich asbest bevond door de eigenaar in stand dient te worden gehouden. Bij eventuele toekomstige werkzaamheden op deze plaats, dienen er dus passende maatregelen te worden genomen om blootstelling aan asbest tegen te gaan.

Tegen de achtergrond van die beperkingen, is de mededeling in de overeenkomst, waarin staat dat de verkoper niet bekend is dat de onroerende zaak een verontreiniging bevat die ten nadele van het normaal gebruik strekt, volgens de kantonrechter onjuist. Het normale gebruik wordt ten aanzien van een deel van de locaties namelijk wel degelijk belemmerd, nu bij bewerking van de grond op deze locaties maatregelen getroffen dienen te worden ter voorkoming van blootstelling aan asbest. De koper wordt in het normale gebruik van bepaalde delen van de tuin belemmerd nu deze bij het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden, maatregelen dient te treffen. Hiervan hadden de verkopers mededeling moeten doen. Het feit dat de koper het Saneringsrapport niet had opgevraagd wordt hem in dat kader dus niet aangerekend.

De kantonrechter oordeelt op basis hiervan dat sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de koopovereenkomst door verkopers.

Afronding

De verkopers hadden dus meer openheid van zaken moeten geven en het Saneringsrapport moeten overleggen en niet moeten vermelden dat de grond naar hun weten niet (meer) was verontreinigd. Op het verstrekken van die onjuiste informatie worden ze door de kantonrechter dus hard "afgerekend". Daardoor zullen zij ofwel tot een akkoord met de koper moeten komen over de omvang van de schade of de procedure die dan allen nog gaat over de omvang van de schade moeten vervolgen.

Het instellen van hoger beroep is wellicht ook nog een optie. Of verkopers dat inmiddels hebben gedaan is mij niet bekend, wellicht krijgt deze zaak dus nog een vervolg.