

De Raad van State en de beoordeling van de redelijkheid met betrekking tot het op de hoogte zijn of behoren te zijn van een bodemverontreiniging op het ogenblik van de eigendomsverwerving: enkele bedenkingen bij het arrest nr. 202.023 van 18 maart 2010

Summary

Being imposed an obligation to sanitize may have serious financial consequences. Therefore it might be interesting if one can be exempted from this obligation. The Flemish Decree on soil sanitation and soil protection provides that the person that was summoned by the Flemish Waste Agency to perform a descriptive soil survey or to sanitize, can be exempted from this obligation if he can prove that he did not caused the pollution himself nor that he was aware of this soil pollution at the moment he became owner of the land. The Flemish Waste Agency does interpret these criteria very strictly. Consequently these decisions are being appealed frequently. The Flemish Minister for Environmental Affairs adheres also to a strict interpretation. And now it seems that the High Administrative Court (Raad van State) is of the opinion that such strict interpretation is not unreasonable. In its decision of 18 March 2010 (nr. 202.023) the High Administrative Court argued that a purchaser who bought a property in 1992 was obliged to verify whether or not environmental permits were granted for that property in the past. By doing so the purchaser would have been informed in the case at hand of the previous presence of a garage and consequently could have known that a soil pollution might have been present. As the strict interpretation of both the Flemish Waste Agency and the Flemish Minister for Environmental Affairs is supported by the High Administrative Court it can be expected that a lot of applications to be qualified as an innocent owner will be rejected. Only a few applicants will succeed in proving that they meet the criteria as set forth in the Flemish Soil Decree.

Situering

Het Vlaamse Bodemdecreet¹ biedt de mogelijkheid aan hen die door OVAM (= de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) aangemaand worden om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren of een bodemsaneringsproject op te stellen, om aan te tonen dat zij voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het zogenaamde 'onschuldig eigenaarschap' die in het decreet zijn opgenomen.

Deze criteria waaraan men moet voldoen verschillen naargelang de hoedanigheid van diegene die aangemaand wordt (bijvoorbeeld eigenaar, exploitant, gebruiker).

Voldoet men aan deze voorwaarden dan wordt men ontheven van enige verdere saneringsverplichting voor dit terrein. Evenwel is diegene die aan de voorwaarden voldoet, alsnog verplicht het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM aantoont dat een rechtsvoorganger de bodemverontreiniging heeft veroorzaakt of dat de bodemverontreiniging tot stand gekomen is tijdens de periode dat een rechtsvoorganger de grond in exploitatie, gebruik of eigendom had.

Op 18 maart 2010 sprak de Raad van State zich uit over een dossier waarin dergelijke problematiek aan bod kwam².

¹ Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (B.S., 22 januari 2007, Ed. 1, Err. B.S. 20 februari 2007, Ed. 3).

² R.v.St. nr. 202.023, 18 maart 2010.

Bij de Raad van State was een verzoek tot annulatie ingediend tegen een beslissing van de minister bevoegd voor het Leefmilieu dd. 14 september 2007. Deze laatste had een administratief beroep dat was ingediend tegen een beslissing van OVAM dd. 16 december 2002 - die oordeelde dat een bedrijf niet voldeed aan de voorwaarden die in het Bodemdecreet zijn opgenomen om beschouwd te worden als een zogenaamde onschuldige eigenaar en bijgevolg moest ingaan op de aanmaning van OVAM om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren - ongegrond verklaard.

Als gevolg van deze beslissing van de minister dd. 14 september 2007 was het bedrijf bijgevolg verplicht om in te gaan op de aanmaning van OVAM om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

Relevante feiten

De feiten van het betrokken dossier kunnen in het kort als volgt worden omschreven: Een bedrijf - Beherman Distribution - koopt in 1992 een garagecomplex met privé-woonst gelegen te Antwerpen. Op dit terrein werden vóór de verkoop een aantal activiteiten uitgeoefend die op basis van de lijst³ die gevoegd is aan het Vlarem I beschouwd moeten worden als zogenaamde risico-activiteiten. Dit impliceert dat het gaat om activiteiten die potentieel bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

Dit perceel werd door het bedrijf gekocht uit de openbare verkoop van goederen van de NV Garage International - een vennootschap die in vereffening was.

Uit een oriënterend bodemonderzoek dat uitgevoerd werd in 2002 - dus 10 jaar na de aankoop door het bedrijf - bleek dat er op het terrein een grond- en grondwaterverontreiniging van historische aard aanwezig is. In de grond werd een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. In het grondwater werd een verontreiniging met BTEX en zware metalen vastgesteld. Voor wat de BTEX betreft besluit de deskundige die het onderzoek heeft uitgevoerd dat er vermoedelijk een link is met de activiteiten van de verfspuitinstallatie (ontvetten) die vernoemd wordt in de vroegere vergunningen.

Op 26 september 2002 besliste de minister bevoegd voor het leefmilieu het perceel aan te wijzen als historische verontreinigde grond waar bodemsanering moet plaatsvinden. Vervolgens werd de NV Beherman Retail aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

In een aan OVAM gerichte brief argumenteert de NV Beherman Retail dat het de aangetroffen verontreiniging niet zelf veroorzaakt heeft en op het ogenblik van de eigendomsverwerving evenmin op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging die aangetroffen werd.

Op het ogenblik van het indienen van deze aanvraag was het initiële Bodemsaneringsdecreet nog van toepassing waarbij de voorwaarden om als onschuldig eigenaar beschouwd te worden nog anders waren⁴.

OVAM aanvaardt de argumentatie van de NV Beherman Retail niet. Tegen deze beslissing van OVAM dd. 16 december 2002 wordt dan een administratief beroep aangetekend bij de Vlaamse regering. Ook de minister meent dat de NV Beherman Retail niet aantoont dat zij niet op de hoogte

³ De lijst van risico-inrichtingen is vastgesteld in kolom 8 van de indelingslijst opgenomen in bijlage 1 van titel I van het VLAREM.

⁴ Om in aanmerking te komen als onschuldig eigenaar moest toen worden aangetoond voor een historische bodemverontreiniging dat de eigenaar de verontreiniging niet zelf had veroorzaakt en dat hij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging op het ogenblik dat hij eigenaar werd van de grond. De persoon die, hoewel hij van de verontreiniging op de hoogte was of behoorde te zijn, voor 1 januari 1993 historisch verontreinigde gronden heeft verworven, is evenmin verplicht tot bodemsanering over te gaan indien hij kan aantonen dat hij de verontreiniging niet heeft veroorzaakt en dat hij de gronden sinds de verwerving niet heeft gebruikt voor zijn beroep of bedrijf.

was of behoorde te zijn van de historische bodemverontreiniging op het ogenblik van de aankoop van de grond.

De minister overweegt dat de NV Beherman Retail op het ogenblik dat zij eigenaar en gebruiker werd van het terrein in september 1992, wist dat er voordien op de grond een garage uitgebaat werd; dat dit duidelijk bleek uit o.a. de beschrijving van het goed in de notariële akte en de benaming van de vorige eigenaar; dat duidelijk bleek dat het om een garagecomplex met werkplaatsen en aanhorigheden ging; dat bovendien in het verleden voor deze activiteiten vergunningen werden verleend; dat beroepster via de milieuvergunningen ook kennis kon krijgen van de vroegere aanwezigheid van een verfspuitinstallatie op het terrein; dat er in 1992 reeds voldoende aandacht werd besteed aan de problematiek van de bodemverontreiniging; dat beroepster actief was in dezelfde sector als de vorige eigenaar, m.n. de auto- en garagesector; dat beroepster zich ervan bewust moest zijn dat er bodemverontreiniging aanwezig kon zijn; dat beroepster niet de nodige zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd bij de aankoop van de grond.

Voor de Raad van State heeft de NV Beherman Retail zich onder meer beroepen op een schending van het motiveringsbeginsel, alsook een schending van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Waarom de aanvrager meende te voldoen aan de criteria mbt het 'onschuldig eigenaarschap'.

De NV Beherman Retail somde een ganse reeks redenen op die volgens haar moeten aantonen waarom zij niet op de hoogte was en evenmin behoorde te zijn van deze aangetroffen verontreiniging:

- zij is volledig vreemd aan de exploitatie van de voormalige garage-herstelwerkplaats
- zij heeft de exploitatie zelf nooit overgenomen van de NV Garage International;
- op het ogenblik van de aankoop van het terrein was zij niet op de hoogte van de bodemverontreiniging,
- uit geen enkel stuk betreffende de openbare verkoop noch uit visuele waarnemingen ter plaatse kon worden afgeleid dat de grond op enigerlei wijze verontreinigd was of kon zijn,
- bij de aankoop van de betrokken grond werd zij niet werd ingelicht over een milieuvergunning voor het exploiteren van een verfspuitcabine;
- het opvragen van milieuvergunningen was destijds geen gangbare praktijk;
- pas in 1993 - naar aanleiding van het indienen van een milieuvergunningsaanvraag voor haar eigen activiteiten - kreeg zij kennis van de in 1985 verleende exploitatievergunning voor de verfspuitcabine;
- onmiddellijk na de aankoop van het terrein heeft zij de bestaande gebouwen afgebroken om een nieuwe onderhoudswerkplaats, parking en toonzaal te bouwen;
- er bestond geen enkele vennootschapsrechtelijke band met de vroegere eigenaar en exploitant;
- de prijs die voor de grond en de gebouwen werd betaald liet niets vermoeden omtrent een mogelijke bodemverontreiniging,
- op het ogenblik van de eigendomsverwerving was het bodemsaneringsdecreet nog niet in werking getreden, meer nog de voorbereiding van voormeld decreet verkeerde slechts in een pril stadium;
- het bestaan van een bodemverontreiniging is nooit ter sprake gebracht in onderhandelingen met de curator of met de vroegere eigenaar;
- zij behoorde ook niet te weten dat de grond verontreinigd was;
- zij heeft de nodige voorzichtigheid en zorgvuldigheid aan de dag gelegd, zeker wanneer rekening gehouden wordt met het destijds referentiekader waarin het niet gebruikelijk was om voorafgaand aan de aankoop van een onroerend goed een bodemonderzoek uit te voeren en nog minder in het kader van een openbare verkoop die voor de potentiële koper geen tijdsruimte laat voor het uitvoeren van dergelijke onderzoeken;
- geen enkele andere onderneming, geplaatst in dezelfde tijd en in dezelfde omstandigheden, zou anders gehandeld zou hebben;

- geen enkel normaal ondernemer had in 1992 voldoende kennis van de bodemsaneringsproblematiek, laat staan onder de vorm van objectieve aansprakelijkheid voor daden van derden;
- de veronderstelling van kennis van de bodemverontreiniging die aan de basis van het bestreden besluit ligt, is dermate hypothetisch dat ze niet volstaat als aanvaardbaar motief om de aanspraak van de NV Beherman Retail op het statuut van onschuldig eigenaar af te wijzen.

Uit voormelde redenen blijkt dus dat de NV Beherman Retail wel degelijk diverse en plausibele redenen heeft opgegeven waarom zij meent niet op de hoogte te moeten geweest zijn van deze verontreiniging op het ogenblik van de eigendomsverwerving van deze grond in 1992.

Beoordeling van de redelijkheid door de Raad van State

Wat de feitelijke beoordeling van deze problematiek betreft, oordeelt de Raad van State uiteraard terecht waar zij stelt dat de Raad van State zich niet in de plaats mag stellen van de beslissende overheid om vast te stellen dat een eigenaar of gebruiker van de grond al dan niet op de hoogte was of behoorde te zijn van een verontreiniging.

De Raad kan alleen onderzoeken of de overheid in redelijkheid tot de bevinding is gekomen dat een eigenaar of gebruiker al dan niet op de hoogte was of behoorde te zijn van een bodemverontreiniging op het ogenblik van de eigendomsverwerving.

Eveneens terecht oordeelt de Raad dat deze voorwaarde met betrekking tot het al dan niet op de hoogte (behoren te) zijn van een bodemverontreiniging verbonden is met de zorgvuldigheidsplicht.

Volgens de Raad moet een eigenaar of gebruiker worden geacht de verontreiniging te kennen, indien aangenomen kan worden dat een zorgvuldig optredend eigenaar of gebruiker het nodige zou hebben gedaan om zich op de hoogte te stellen betreffende de verontreiniging. Deze zorgvuldigheidsplicht moet, nog volgens de Raad, worden gekaderd in de tijdgeest en er moet rekening gehouden worden met hoe een zorgvuldig optreden algemeen werd ingevuld op het ogenblik van de overdracht van het verontreinigde terrein. Hoe groter het milieubewustzijn inzake bodemverontreiniging is, hoe groter de zorgvuldigheid is die van een verwerver terzake kan worden verwacht.

Vervolgens toetste de Raad van State de door haar vooropgezette elementen aan het concrete dossier. Daarbij stelde de Raad van State: *"Te dezen heeft de verzoekende partij de betrokken gronden verworven in 1992 uit een openbare verkoop die gehouden werd in het kader van de vereffening van de NV Garage International. Een notariële akte van 8 mei 1992 vermeldt de voorwaarden waaronder de goederen openbaar verkocht worden. In de verkoopvoorwaarden worden de te koop aangeboden onroerende goederen omschreven als een "garagekompleks", omvattende onder meer twee werkplaatsen en een hangar. Eveneens wordt vermeld dat de goederen toebehoren aan de vennootschap in vereffening, de NV Garage International. Hoewel de notariële verkoopakte nergens melding maakt van een bodemverontreiniging, moet op grond van de specifieke gegevens van de zaak aangenomen worden dat de verzoekende partij voldoende geïnformeerd was over het feit dat op het terrein in kwestie een inrichting gevestigd was waarvan de activiteiten een verhoogd risico op bodemverontreiniging meebrengen. Het is dan ook niet onredelijk aan te nemen dat de verzoekende partij op de hoogte behoorde te zijn van een mogelijke bodemverontreiniging. Zulks is nog meer het geval wanneer rekening gehouden wordt met de professionele hoedanigheid van de verzoekende partij en met het gegeven dat haar bedrijfsactiviteiten behoren tot dezelfde bedrijfstak als deze waarin de NV Garage International actief was. Het verloop van de procedure van openbare verkoop spreekt voorts tegen dat aan de geïnteresseerde koper niet voldoende tijd zou zijn gegeven om uit voorzorg een bodemonderzoek te laten uitvoeren. De notariële akte houdende de verkoopvoorwaarden van de geplande openbare verkoop dateert immers van 8 mei 1992 terwijl de definitieve toewijzing van de te koop gestelde goederen pas gebeurde op 28 september 1992. De verzoekende partij verkeerde*

derhalve niet in de onmogelijkheid om haar zorgvuldigheidsplicht te concretiseren. Desgewenst kon zij zich tijdens de aankoopprocedure laten bijstaan en voorlichten door een bodemdeskundige. Het loutere feit dat men niet betrokken was bij de exploitatie die aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging, leidt niet tot de conclusie dat de verzoekende partij moet worden geacht volledig in het ongewisse te zijn van de risico's die de exploitatie op dat vlak meebracht. In dat verband wordt ook niet betwist dat de vroegere eigenaar ter plaatse een inrichting- bestaande uit een garagewerkplaats met bijhorende verfspuitcabine en diverse opslagplaatsen voor brandstoffen - exploiteerde die het voorwerp is geweest van verschillende exploitatievergunningen. Dergelijke vergunningen kunnen in principe ingezien worden op het gemeentehuis. De omstandigheid dat het raadplegen van exploitatievergunningen ten tijde van de eigendomsverwerving niet gebruikelijk zou zijn geweest, verzet er zich niet tegen dat het bestuur dergelijke informatieverplichting voorop kan stellen als een redelijke invulling van de zorgvuldigheidsvereiste in hoofde van de koper van een onroerend goed, temeer wanneer, zoals te dezen het geval is, de verzoekende partij door vermeldingen in notariële stukken voldoende was ingelicht over de bestemming die de vorige eigenaar aan het betrokken goed gegeven had. Het is nog minder kennelijk onredelijk zulke informatievereiste op te leggen aan een koper die, gezien zijn professionele activiteiten, vertrouwd is met de milieuvergunningsplicht.

Het is ten slotte niet relevant dat de verzoekende partij na de aankoop van het betrokken terrein nieuwe gebouwen heeft opgericht. Dat feit staat immers volledig los van de vraag of zij op het ogenblik van de eigendomsverwerving op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging."

Informatieplicht in 1992

Het komt ons voor dat de Raad van State hier toch wel zeer hoge eisen stelt aan de aan een koper toekomende zogenaamde informatieplicht en zoektocht naar de mogelijke activiteiten en handelingen die op het desbetreffend perceel door een vorige eigenaar werden uitgeoefend. Dat in de verkoopvoorwaarden wordt vermeld dat het een verkoop betreft van een zogenaamd garagecomplex is evident. Dat daarbij wordt vermeld dat deze 2 werkplaatsen omvat en een hangar is evenzeer evident. Doch daaruit afleiden dat men daardoor op de hoogte zou moeten zijn van een bodemverontreiniging is een stap te ver. Waarom zou zonder meer moeten aangenomen worden dat een dergelijke garage-activiteit een verhoogd risico op bodemverontreiniging teweeg brengt?

De milieuwetgeving in het algemeen en deze mbt bodemverontreiniging in het bijzonder in 1992 en het gebrek aan criteria voor toetsing

Er moet worden voor ogen gehouden dat in 1992 nog geen sprake was van een specifieke wettelijke regeling omtrent bodem(sanering). Gezien het ontbreken van een wettelijke regeling is er evenmin een specifieke aanleiding die zou noodzaken dat men in het kader van een aankoop van een terrein bij de daartoe bevoegde overheden navraagt welke vergunningen in het verleden verleend zijn voor een mogelijke activiteit die een risico op bodemverontreiniging zou kunnen inhouden. Daar bovenop moet nog worden opgemerkt dat zelfs de consultatie van enige afgeleverde vergunning nog geen bewijs is van een mogelijke bodemverontreiniging.

Daarbij rijst de vraag op basis van welke criteria zou moeten worden uitgemaakt of een bepaalde activiteit als risicovol zou moeten worden beschouwd vanuit het oogpunt op een mogelijke bodemverontreiniging?

Trouwens, moet dan niet ipso facto van elke activiteit waarvoor een (milieu)vergunning wordt vereist, worden aangenomen dat deze een mogelijks risico inhoudt voor het veroorzaken van een bodemverontreiniging? Daarbij kan nog worden opgemerkt dat ook activiteiten waarvoor geen vergunning noodzakelijk is of activiteiten die zonder enige vergunning uitgevoerd worden - hoewel er mogelijks strikt genomen wel een vereist is - een risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden.

Evenmin mag uit het oog verloren worden dat de milieuwetgeving als zodanig in 1992 nog in zijn kinderschoenen stond. Pas sinds 1 september 1991 was het Vlarem I - in uitvoering van het Milieuvergunningsdecreet dat dateert uit 1985 - in werking getreden. Het is pas vanaf het begin van de jaren '90 dat we een explosie aan milieuwetgeving hebben gekend.

De noodzaak tot kennis van bodemverontreiniging

Op basis van wat door de minister in dit dossier beslist werd, moet worden gesteld dat op basis van algemene, niet specifieke criteria wordt voorgehouden dat een bepaald iemand op de hoogte kon zijn of moest zijn van een bepaalde bodemverontreiniging op het moment van de eigendomsverwerving.

Een mogelijk risico op bodemverontreiniging bestaat altijd. En wat dan nog? Moet een risico of een mogelijkheid tot bodemverontreiniging daarom derwijze geïnterpreteerd worden dat men op de hoogte was of minstens behoorde te zijn van een aanwezige bodemverontreiniging? Als er geen visuele aanwijzingen zijn waaruit een aanwezigheid van een verontreiniging blijkt en geen andere elementen beschikbaar zijn die een dergelijke bodemverontreiniging zouden kunnen laten vermoeden (zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van processen-verbaal die opgesteld zijn door bepaalde overheidsdiensten) dan moet aan de betrokkene het voordeel van de twijfel verleend worden met betrekking tot het op de hoogte zijn van een bodemverontreiniging. Het is immers onmogelijk absoluut te bewijzen dat men van een bepaalde bodemverontreiniging niet op de hoogte was / behoorde te zijn. Daarom moet eerder gesteld worden dat de redelijkheid veronderstelt dat de overheid die dergelijke verplichtingen oplegt aan de rechtsonderhorigen - die een voor een aanzienlijke financiële consequenties hebben - aan de hand van objectieve en verifieerbare gegevens aantoont dat de rechtsonderhorige kennis had van de aanwezige bodemverontreiniging op het ogenblik van de aankoop van een onroerend goed.

Dus zelfs het opvragen van een vergunning of andere informatie bij een betrokken overheid zou in de meeste gevallen geen aanleiding mogen geven tot de noodzaak van een verhoogde waakzaamheid ten aanzien van mogelijke bodemverontreiniging. Immers voor het overgrote deel van de activiteiten is een milieuvergunning noodzakelijk. Dit zou impliceren dat bij om het even welke activiteit dan kan vermoed worden dat er een mogelijke bodemverontreiniging is. En dus dat de rechtsonderhorige dus in al die gevallen op de hoogte was of minstens behoorde te zijn van de verontreiniging. Indien dit het doel van de decreetgever zou zijn geweest had men in het decreet beter kunnen inschrijven dat er op de grond geen activiteit mag zijn uitgevoerd waarvoor een milieuvergunningsplicht geldt.

En zelfs indien er dan nog van zou kunnen uitgegaan worden dat een koper in tempore non suspecto argwaan zou moeten hebben gehad omtrent het mogelijk risico op de aanwezigheid van bodemverontreiniging, dan blijft de vraag wat een koper in dergelijk geval had moeten doen? Een uitvoering van een bodemonderzoek zoals we dat kennen sinds de inwerkingtreding van het Bodemsaneringsdecreet op 1 oktober 1996 was op dat ogenblik niet mogelijk. Niet alleen bestonden op dat ogenblik geen erkende bodemsaneringsdeskundigen die zich 'met het nodige gezag' konden uitspreken over het al dan niet aanwezig zijn van bodemverontreiniging, daarnaast bestond evenmin een wettelijk kader waaraan de mogelijks aangetroffen concentraties aan bodemverontreiniging konden getoetst worden? Op dat ogenblik kon men onmogelijk inschatten welke de toekomstige bodemsaneringsnormen zouden zijn bij overschrijding waarvan sprake zou zijn van een bodemverontreiniging die noodzaakt tot een verdere aanpak daarvan.

Vanuit dat oogpunt moet ook het argument van de Raad van State genuanceerd worden dat de betrokkene alsnog de nodige tijd zou gehad hebben om zich te laten bijstaan door een bodemsaneringsdeskundige.

De uitvoering van een bodemonderzoek bij een openbare verkoop

Ook het bijzondere aspect van een openbare verkoop moet in rekening worden gebracht. Anders dan in een 'klassieke koop-verkoop' waarbij de potentiële koper en de verkoper onderhandelen moet bij de openbare verkoop rekening worden gehouden met 'oneindig en onbepaald aantal geïnteresseerde kopers'. En dus bestaat eveneens een goede kans dat het desgevallend uitvoeren van een bodemonderzoek een maat voor niets zou zijn geweest. Deze principes doortrekkend zou dit tot het resultaat leiden dat elke potentiële geïnteresseerde kandidaat eenzelfde bodemonderzoek zou moeten hebben laten uitvoeren. Immers enkel op die manier zou diegene die naderhand effectief de eigenaar geworden is van de grond, kunnen aantonen dat hij vooraf een bodemonderzoek heeft laten uitvoeren naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Van enige bieder in het kader van een openbare verkoop kan toch niet verwacht worden dat hij voorafgaand aan de bieding een bodemonderzoek laat uitvoeren met het oog op het vaststellen van de afwezigheid van enige bodemverontreiniging?

Het actief zijn in een bepaalde beroepssector

De Raad stelt ook dat de betrokken vennootschap zeer zeker op de hoogte moest zijn geweest van het feit dat de betrokken voormalige activiteit een risico op bodemverontreiniging impliceert gezien zij immers eenzelfde beroepsactiviteit uitvoert. Met hetzelfde morele gezag kan precies het tegenovergestelde eveneens beweerd worden. Als de betrokkene ervan uitgaat dat hij bij de uitoefening van zijn activiteit de nodige voorzorgen neemt en alle hem toekomende verplichtingen consciëntieus naleeft dan kan er geen bodemverontreiniging ontstaan. En hij kan daarbij op basis van de visuele staat van het gebouw en de gronden die hij koopt en de andere hem beschikbare elementen oordelen dat ook de voormalige op het terrein uitgeoefende activiteit met naleving van alle toepasselijke regels is gebeurd en bijgevolg tot de conclusie komen dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is of minstens geen aanwijzing dat er wel een dergelijke bodemverontreiniging zou aanwezig zijn.

Conclusie

Op basis van alle voorgaande overwegingen komt het dan ook voor dat de Raad van State in dit geval bijzonder streng is geweest ten aanzien van de informatieplicht die aan potentiële kopers in het verleden werd opgelegd.

Het valt te verwachten dat zowel OVAM als de minister dezelfde strenge houding ten aanzien van het op de hoogte zijn of behoren te zijn van een verontreiniging zullen aanhouden gezien de Raad van State in dit arrest geoordeeld heeft dat een dergelijke houding niet onredelijk is.

Brussel, 11 januari 2011.

Dominique Devos
Partner
DLA Piper UK LLP (Brussel)

dominique.devos@dlapiper.com
M 0032 494 57 15 56