

De invloed van een Keur bij de koop van een agrarisch object

Mr. J.F.V.N. Verploegen, datum 15-04-2020

Datum

15-04-2020

Auteur

Mr. J.F.V.N. Verploegen^[1]

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS195893:1

Vakgebied(en)

Belastingrecht algemeen (V)

Waterschappen hebben op basis van art. 59 lid 1 en art. 78 lid 1 Waterschapswet een verordenende bevoegdheid. Deze verordeningen worden vastgelegd in een Keur. Bij de koop van een agrarisch object is het van belang dat de koper kennis heeft kunnen nemen van de bepalingen uit de Keur, die zien op het door hem aangekochte agrarisch object. De vraag is of de koper hierin een eigen onderzoeksplicht heeft, of dat op de verkoper hierin een mededelingsplicht rust.

Waterwet

In 2009 is de Waterwet van kracht geworden, inclusief de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving (Waterbesluit, Waterregeling en verordeningen van provincies en waterschappen). Een aantal oude wetten voor het waterbeheer, of delen daarvan, is toen ingetrokken. De vergunningen uit de vorige waterbeheerwetten zijn opgegaan in één watervergunning. Hieronder valt ook een vergunning op grond van de Keur. Enkele wetten, of delen daarvan, zijn opgegaan in de Waterwet. Het betreft de [Wet op de waterhuishouding](#), de [Wet op de waterkering](#), de [Grondwaterwet](#), de [Wet verontreiniging oppervlaktewateren](#), de Wet verontreiniging zeewater en Wet droogmakerijen en indijkingen, een deel van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenoemde 'natte gedeelte') en de [Waterstaatswet 1900](#). De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen.

Waterschapswet

In de Waterschapswet zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de taken en inrichting van de waterschappen en de samenstelling van hun besturen. Op basis van de Waterschapswet hebben waterschappen een verordenende bevoegdheid en kunnen ze belastingen heffen. Een bevoegdheid van het algemeen bestuur is het opstellen van de [waterbeheerverordening \(de Keur\), op basis van art. 59 lid 1 en art. 78 lid 1 Waterschapswet](#).

In de Keur staan de regels (met name geboden en verboden) die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Deze regels voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen.

Daarnaast is met de komst van de Waterwet het waterschap het bevoegd gezag geworden voor de regulering van grondwateronttrekkingen en infiltraties. De meeste grondwateronttrekkingen, zoals bronneringen of onttrekkingen voor bodem- en grondwatersanering, beregening of veedrenking, zijn nu gereguleerd via de Keur van het waterschap en daarvoor geldt in principe een verbod om zonder vergunning of melding te onttrekken.

De legger(s) van waterschappen geeft aan waar de Keur van toepassing is. In de legger zijn de waterstaatswerken (ligging, vorm, afmeting en constructie) binnen het gebied van het waterschap opgenomen. Er kunnen leggers zijn opgesteld voor waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken.

In het algemeen geldt de Keur voor alle wateren. Een waterschap maakt in de Keur en algemene regels onderscheid tussen primaire watergangen (A-watergangen) en secundaire watergangen (B- of C-watergangen).

Met de aangekondigde (en onlangs uitgestelde) komst van de Omgevingswet zullen de Keuren dienen te worden opgenomen in een Waterschapsverordening. De Waterschapsverordening zal dus de opvolger worden van de Keur.

De publiekrechtelijke beperking bij de koop van een onroerende zaak

Op grond van art. 7:15 lid 1 BW heeft de verkoper een informatieplicht. Hij dient namelijk de verkochte zaak te leveren vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Dit zijn lasten en beperkingen van juridische aard, ook wel rechtsgebreken genoemd.

De vraag is wat onder bijzondere lasten en beperkingen in de zin van art. 7:15 lid 1 BW valt.

Het gaat hierbij volgens de parlementaire geschiedenis (T.M., Parl. Gesch. Boek 7, p. 113) om zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke beperkingen. De informatieplicht van de verkoper, waarop in art. 7:15 lid 1 BW is gedoeld, is beperkt tot lasten en beperkingen die kwalitatieve werking hebben (zaaksgevolg) en zij moeten bijzonder zijn in die zin dat het niet gaat om lasten als belastingen en retributies die drukken op alle zaken van dezelfde aard.

Ook uit de jurisprudentie blijkt dat publiekrechtelijke lasten kunnen vallen onder het begrip bijzondere lasten en beperkingen in de zin van art. 7:15 lid 1 BW. De Hoge Raad besliste in het arrest Bos/Smeenck (HR 27 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AN9072) namelijk dat aan toepassing van art. 7:15 BW niet in de weg staat dat het gaat om een last of beperking met een publiekrechtelijk karakter en dat het voor het antwoord op de vraag of deze bepaling van toepassing is, slechts bepalend is of de lasten op de desbetreffende zaak in het bijzonder rusten. In dit arrest ging het over de vraag of ruilverkavelingslasten een zodanige bijzondere last of beperking vormden, waarbij in aanmerking werd genomen *'dat niet op alle agrarische percelen in Nederland ruilverkavelingslasten rusten'*, en is voorts overwogen:

"De omstandigheid dat de ruilverkavelingslasten mede rusten op andere percelen die in één en dezelfde ruilverkaveling zijn begrepen, brengt niet mee dat die lasten niet als bijzonder zijn aan te merken."

In de literatuur is veel kritiek geuit op de aldus geformuleerde maatstaf om te bepalen of sprake is van een 'bijzondere' last of beperking, omdat deze formulering te ruim en onbepaald zou zijn en onwenselijke gevolgen kan hebben. De Hoge Raad heeft in het arrest van 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159 (Portsmouth), aanleiding gevonden tot heroverweging van de in het arrest Bos/Smeenck gegeven invulling van het vereiste dat het moet gaan om een 'bijzondere' last of beperking.

De Hoge Raad overwoog in het arrest uit 2015 als volgt:

3.6.3

Bij deze heroverweging wordt in aanmerking genomen dat het bij lasten en beperkingen die privaatrechtelijk van karakter zijn (bijvoorbeeld een beperkt recht, een beslag of een kwalitatief recht), steeds gaat om een last of beperking die specifiek op de desbetreffende zaak betrekking heeft. Er bestaat geen goede grond om bij lasten en beperkingen van publiekrechtelijke aard van een wezenlijk ruimere invulling uit te gaan. Dat stemt ook overeen met de hiervoor in 3.6.1 geciteerde zinsnede uit de T.M. ('lasten en beperkingen die de verkochte zaak in het bijzonder betreffen'). Kennelijk bestaat naar het oordeel van de wetgever slechts voldoende rechtvaardiging om de verkoper te belasten met de in art. 7:15 BW bedoelde verplichtingen, indien de lasten of beperkingen de verkochte zaak in het bijzonder betreffen. In de regel kan immers ervan worden uitgegaan dat de verkoper (beter dan de koper) op de hoogte is van specifiek op de door hem verkochte zaak betrekking hebbende lasten en beperkingen. Publiekrechtelijke lasten of beperkingen die niet specifiek op de verkochte zaak betrekking hebben, zullen daarentegen niet in de regel beter kenbaar zijn voor de verkoper dan voor de koper.

Om deze redenen bestaat geen goede grond art. 7:15 lid 1 BW ook van toepassing te achten indien de lasten of beperkingen voortvloeien uit publiekrechtelijke besluiten van algemene strekking, zoals beleidsregels, verordeningen of bestemmingsplannen."

De Hoge Raad heeft in het arrest van 16 december 2016 (ECLI:NL:HR:2016:2884), dat handelde over de agrarische bestemming van een woning, nogmaals bevestigd dat besluiten van algemene strekking zoals beleidsregels, verordeningen en bestemmingsplannen niet als last of beperking in de zin van art. 7:15 BW worden aangemerkt. De bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen moeten voor de toepassing van art. 7:15 BW hun grondslag vinden in een beschikking of een bundel van beschikkingen.

Is een Keur een bijzondere last of beperking in de zin van art. 7:15 BW?

De vraag is of beperkingen die voortvloeien uit een Keur een bijzondere last of beperking zijn in de zin van art. 7:15 BW. Gerechtshof Amsterdam oordeelde op 18 december 2012 (ECLI:NL:GHAMS:2012:BY7700) over een Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Krachtens art. 15 van deze Keur was het verboden werkzaamheden te verrichten in, op, onder of boven waterstaatswerken. Krachtens de Keur kon ontheffing worden verleend onder het stellen van voorwaarden die het belang van de waterkering beschermen. Het hof oordeelde dat de beperkingen die uit de Keur voortvloeiden niet zijn aan te merken als bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in art. 7:15 lid 1 BW. Niet gemotiveerd bestreden is immers, aldus het hof, dat de Keur een door de overheid in het algemeen belang van de veiligheid in het gehele potentiële overstromingsgebied opgelegde beperking is die, binnen een beperkte beschermingszone (het

waterstaatswerk), voor alle percelen aan het openbaar water van het kanaal ter plaatse geldt zodat het geen last of beperking betreft die in het bijzonder op de verkochte zaak rust.
Deze uitspraak ligt in de lijn met het latere genoemde Portsight-arrest van 30 januari 2015.

Dwaling en non-conformiteit

De Hoge Raad heeft in het arrest van 30 januari 2015 wel opgemerkt dat de koper met betrekking tot voor de zaak geldende publiekrechtelijke lasten en beperkingen die niet binnen de getrokken grenzen van art. 7:15 lid 1 BW vallen, in voorkomende gevallen wel de mogelijkheid ten dienste staat om de verkoper op grond van dwaling (art. 6:228 BW) of non-conformiteit (art. 7:17 BW) aan te spreken.

Ik ben van mening dat het bij aansprakelijkheid ex art. 7:17 BW alleen kan gaan om beperkingen uit een Keur die zodanig zijn dat het object niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de koopovereenkomst mocht verwachten. Steun voor deze opvatting vind ik in het arrest Hoge Raad 23 november 2005, *NJ* 2010/62 (De Rooij/Van Olphen) en de uitspraak van Rechtbank Noord-Nederland van 11 november 2015, ECLI:NLGBNNE:2015:5179. Als sprake is van zodanige gevallen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper voor de onderzoeksplicht van de koper.

Belang voor de praktijk

Als gevolg van het arrest van 30 januari 2015 is duidelijkheid gekomen over wat als (publiekrechtelijke) last of beperking wordt gezien in de zin van art. 7:15 BW. Ook is duidelijk geworden dat in voorkomend geval wel de mogelijkheid ten dienste staat om de verkoper op grond van dwaling (art. 6:228 BW) of non-conformiteit (art. 7:17 BW) aan te spreken.

De koper heeft mijns inziens een onderzoeksplicht ten aanzien van een Keur, omdat deze voor iedereen digitaal heel eenvoudig raadpleegbaar is via de website van het waterschap. Omdat de specifieke invulling van de mededelings- en onderzoeksplicht met betrekking tot niet-bijzondere publiekrechtelijke beperkingen afhankelijk is van de specifieke situatie en de verdere ontwikkeling in de rechtspraak, zal het van belang zijn om in de koopovereenkomst hier iets over vast te leggen. Bijvoorbeeld door op te nemen dat de koper bekend is met de Keur en hem te wijzen op zijn onderzoeksplicht. In het model van de koopovereenkomst van de Vereniging voor Agrarisch Specialisten in het Notariaat (VASN), VastgoedPRO, VBO Makelaar en de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) is aan deze problematiek in globale zin gedacht. In art. 6.5.1. van het model staat namelijk vermeld:

“Koper verklaart dat hij zich op de hoogte heeft gesteld van het vigerende bestemmingsplan, overige publiekrechtelijke regelgeving en gepubliceerde voorstellen tot wijziging van die bestemming dan wel het gebruik.”

Wellicht kan de opsteller van de koopovereenkomst een specifieke verwijzing maken naar de Keur, ter voorkoming van onduidelijkheid of geschil. Man en paard noemen is immers altijd beter.

Voetnoten

[1]

Mr. J.F.V.N. Verploegen is werkzaam als notaris bij Bruggink & van Beek Notarissen Adviseurs, j.verploegen@bvnotarissen.nl, www.bvnotarissen.nl.