

# ECLI:NL:HR:2002:AE4392

Instantie Hoge Raad  
Datum uitspraak 21-06-2002  
Datum publicatie 21-06-2002  
Zaaknummer C00/265HR  
Formele relaties Conclusie: ECLI:NL:PHR:2002:AE4392  
Rechtsgebieden Civiel recht  
Bijzondere kenmerken Cassatie  
Inhoudsindicatie -

Vindplaatsen Rechtspraak.nl  
JOL 2002, 355  
NJ 2004, 128 met annotatie van W.M. Kleijn  
RvdW 2002, 106  
Milieurecht Totaal 2002/3085  
O&A 2002, p. 96 (nr.1)  
JWB 2002/236  
JBO 2005/345  
JM 2002/143 met annotatie van Bos

## Uitspraak

21 juni 2002  
Eerste Kamer  
Nr. C00/265HR  
JMH

Hoge Raad der Nederlanden

Arrest

in de zaak van:

[Eiser], wonende te [woonplaats],

EISER tot cassatie,

advocaat: mr. G. Snijders,

t e g e n

DE GEMEENTE HELMOND, gevestigd te Helmond,

VERWEERSTER in cassatie,

advocaat: mr. M.E. Gelpke.

## 1. Het geding in feitelijke instanties

Eiser tot cassatie - verder te noemen: [eiser] - heeft bij exploit van 6 juli 1995 verweerster in cassatie - verder te noemen: de Gemeente - gedagvaard voor de Rechtbank te 's-Hertogenbosch en gevorderd bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, de Gemeente te veroordelen:

1. primair om de zich ter plaatse van het bedrijfsterrein van [eiser] bevindende ondergrondse tanks te verwijderen en de bodemverontreiniging verder te onderzoeken en te saneren conform de daarvoor door het bevoegd gezag gegeven aanwijzingen en richtlijnen en binnen zestig dagen na betekening van het in dezen te wijzen vonnis een saneringsplan aan het bevoegd gezag te overleggen en dit plan onverwijld na goedkeuring uit te voeren, zulks onder verbeurte van een dwangsom van f5.000,-- per dag dat de Gemeente met elk van deze verplichtingen nalatig blijft, subsidiair in alle door [eiser] met betrekking tot de ondergrondse tanks en de uit te voeren onderzoeken en sanering te maken kosten met betreffende zijn voornoemd perceel en - indien technisch noodzakelijk - de omgeving, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;
2. alle door [eiser] in verband met de ondergrondse tanks en de bodemverontreiniging reeds geleden schade en gemaakte kosten en nog te lijden schade en te maken kosten, inclusief rente en inclusief de kosten van de onderhavige procedure te vergoeden onder aftrek van het onder sub 3 gevorderde, op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;
3. in de kosten van onderhavige procedure.

De Gemeente heeft de vorderingen bestreden.

De Rechtbank heeft bij tussenvonnis van 10 januari 1997 een comparitie van partijen voor het geven van inlichtingen gelast en bij eindvonnis van 26 september 1997 de vorderingen afgewezen.

Tegen beide vonnissen heeft [eiser] hoger beroep ingesteld bij het Gerechtshof te 's-Hertogenbosch. Bij memorie van grieven heeft hij zijn eis gewijzigd en - kort gezegd - primair gevorderd de Gemeente te veroordelen tot verwijdering van de ondergrondse tanks uit de bodem en sanering van die bodem op straffe van een dwangsom, subsidiair, wanneer de Gemeente daartoe niet gehouden is, haar te veroordelen tot vergoeding aan [eiser] van de met verwijdering en sanering verbonden kosten, alsmede tot vergoeding van de door hem geleden schade, op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet, met rente.

De Gemeente heeft voorwaardelijk incidenteel hoger beroep ingesteld.

Bij arrest van 29 mei 2000 heeft het Hof in het principaal appel de vonnissen waarvan beroep bekrachtigd, en op het incidenteel appel verstaan dat de voorwaarde waaronder het incidenteel appel is ingesteld niet is vervuld.

Het arrest van het Hof is aan dit arrest gehecht.

## 2. Het geding in cassatie

Tegen het arrest van het Hof heeft [eiser] beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

De Gemeente heeft geconcludeerd tot verwerping van het beroep.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten en voor [eiser] mede door mr. W.I. Wisman, en voor de Gemeente mede door mr. W.J. Haeser, beiden advocaat bij de Hoge Raad.

De conclusie van de Advocaat-Generaal F.B. Bakels strekt tot vernietiging van het bestreden arrest

met verwijzing van de zaak naar het Gerechtshof te Arnhem en met veroordeling van de Gemeente in de proceskosten.

De advocaat van [eiser] heeft bij brief van 11 april 2002 op die conclusie gereageerd, de advocaat van de Gemeente bij brief van 12 april 2002.

### 3. Beoordeling van het middel

#### 3.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

(i) Op 23 januari 1984 heeft de Gemeente in eigendom verkregen het woonhuis met aanbouw, garage, werkplaats, kantoor, ondergrond en erf aan de [a-straat 1] en de [b-straat 1], kadastraal bekend gemeente Helmond, [...]. De Gemeente kocht dit van [betrokkene 1]. [Betrokkene 1] gebruikte de onroerende zaak destijds als een reparatie-inrichting voor motorvoertuigen annex handel in tweedehands automobielen annex tectyleerbedrijf annex handel in huisbrandolie. In het bedrijf werd ten behoeve van de handel in huisbrandolie in twee ondergrondse tanks huisbrandolie opgeslagen; voorts zaten in de bodem van het perceel twee tanks voor benzine en een voor petroleum.

De Gemeente was destijds met de bedrijfsuitoefening van [betrokkene 1] bekend.

(ii) Vóór de hierna vermelde verkoop aan [eiser] heeft de Gemeente vier van de vijf tanks doen verwijderen. De vijfde, kleinste tank is niet verwijderd kunnen worden omdat deze (blijkbaar inmiddels) deels onder bebouwing lag. Deze tank is leeggezogen, gereinigd en afgevuld met zand.

(iii) In augustus 1985 heeft de Gemeente genoemde percelen aan [eiser] verkocht voor een bedrag van f 130.000,--. In de transportakte wordt ten aanzien van [a-straat 1] opgemerkt dat het pand werd verkocht voor gebruik als woonhuis, terwijl de bijbehorende opstallen niet mochten worden gebruikt voor detailhandel, doch daarin slechts werkzaamheden mochten worden verricht resp. activiteiten mochten plaatsvinden die de categorieën 1 en 2 van de Hinderwet niet te boven gingen en geen gevaar, schade of hinder voor de omgeving mochten opleveren. Het verkochte werd overgedragen in de toestand waarin het zich bevond. Aan verborgen gebreken is in de transportakte niet uitdrukkelijk aandacht besteed en evenmin bevat deze een expliciete garantie ten aanzien van de geschiktheid van het verkochte voor bewoning dan wel voor het uitoefenen van een bedrijf als door [eiser] geëxploiteerd.

[Eiser] heeft in het gekochte een schildersbedrijf en glashandel.

(iv) [Eiser] nam na aankoop in de zomerperiode regelmatig een brandstofgeur waar op het gedeelte ten zuiden van het woonhuis. Hij heeft daarom besloten een verkennend bodemonderzoek te laten doen door het Milieuburo te Maasbree.

(v) Het rapport van het Milieuburo van januari 1995 houdt als samenvatting onder meer het navolgende in:

"(...) blijkt dat in de omgeving van de ondergrondse tanks een sterke verontreiniging van de bodem en het grondwater met minerale oliecomponenten aanwezig is. Gelet op de chemische samenstelling van de aangetoonde verontreiniging in combinatie met de zintuiglijke waarnemingen wordt deze verontreiniging waarschijnlijk veroorzaakt door een combinatie van benzine en dieselolie tengevolge van een (vroegere) lekkage van een of meerdere ondergrondse tanks en/of leidingen."

3.2 [Eiser] vordert in deze procedure primair een bevel tegen de Gemeente om de bodem van de door hem gekochte percelen nader te onderzoeken en te saneren, subsidiair veroordeling van de Gemeente tot betaling van de in verband met de verontreiniging te maken onderzoeks- en saneringskosten.

De Rechtbank heeft de vordering afgewezen. Het Hof heeft de vonnissen van de Rechtbank bekrachtigd.

3.3.1 De Rechtbank heeft in haar tussenvonnis overwogen dat op de Gemeente niet de plicht rustte [eiser] meer in het algemeen te informeren omtrent de aard van het voor 1985 ter plaatse uitgeoefende bedrijf. [Eiser], aldus de Rechtbank, heeft niet bestreden dat hij destijds wist dat de percelen bedrijfsmatig in gebruik waren geweest en het had op zijn weg gelegen informatie in te winnen over de aard van de bedrijfsuitoefening. Volgens de Rechtbank gold anderzijds wel dat de Gemeente [eiser] in beginsel op de hoogte had dienen te stellen van de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks en de maatregelen die zij op dat punt had genomen. Slechts indien [eiser] voor of bij aankoop van de percelen op de hoogte zou zijn geweest van de aanwezigheid van de brandstoftanks was van genoemde informatieplicht van de Gemeente geen sprake (meer) en lag het op de weg van [eiser] om, zo hij dat noodzakelijk zou oordelen, nader onderzoek te plegen naar mogelijke bodemverontreiniging als gevolg van die tanks.

Op grond van inlichtingen, verkregen bij een vervolgens gehouden comparitie van partijen, is de Rechtbank in haar eindvonnis tot het oordeel gekomen dat [eiser] voor de totstandkoming van de koopovereenkomst op de hoogte was van de aanwezigheid van (enkele) tanks in de bodem van het uiteindelijk gekochte. In verband hiermee achtte de Rechtbank het niet meer van belang of de Gemeente, zoals zij had gesteld doch [eiser] ontkende, voldaan had aan de in beginsel op haar rustende informatieplicht. De stelling van [eiser] dat zijn waarnemingen betreffende de olietanks eerst zijn gedaan na inschrijving op het perceel en dat hij zich toen niet meer aan de te sluiten overeenkomst kon onttrekken, werd door de Rechtbank verworpen. De hiertegen gerichte grief is door het Hof als onvoldoende gemotiveerd verworpen. Daartegen is in cassatie geen klacht gericht.

3.3.2 Voor de verdere beoordeling van het geschil heeft het Hof - in cassatie onbestreden - als uitgangspunt genomen dat voor de - door het Hof kennelijk als beslissend voor het geschil in hoger beroep aangemerkte - beantwoording van de vraag wat [eiser] redelijkerwijze op grond van de overeenkomst mocht verwachten en welke informatie de Gemeente redelijkerwijze aan [eiser] moest verstrekken, het erop aankomt wat beide partijen wisten - dan wel geacht moest worden bekend te zijn - omtrent het verkochte, alles in aanmerking gerekend naar de maatstaven en de algemene kennis in 1985.

Evenals de Rechtbank heeft het Hof bij de behandeling van de bedoelde vraag onderscheid gemaakt tussen

- (a) de aard van het bedrijf van [betrokkene 1] en datgene wat de Gemeente daaromtrent wist en kon weten (met name aangaande de vraag of te verwachten was dat de bodem verontreinigd zou zijn) en
- (b) het gegeven dat de Gemeente wist dat er olietanks in de bodem zaten of hadden gezeten.

Het Hof heeft voorts, in cassatie onbestreden, overwogen dat op het onderhavige geschil het recht zoals dit gold tot 1 januari 1992 van toepassing is.

3.3.3 Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten van [betrokkene 1] (de olietanks buiten beschouwing gelaten) als mogelijke bron van bodemverontreiniging heeft het Hof geoordeeld dat er in concreto geen aanwijzingen voorhanden zijn dat de Gemeente destijds weet heeft gehad van of concrete verdenkingen koesterde omtrent hierdoor veroorzaakte bodemverontreiniging.

Het moet voorts [eiser] duidelijk zijn geweest dat hij geen maagdelijke woeste grond kocht, maar een perceel waarop reeds eerder een bedrijf gevestigd is geweest. Ook al zou hij niet exact van de voormalige bedrijfsuitoefening door [betrokkene 1] op de hoogte zijn geweest, gegeven het feit dat de Gemeente geen weet had van de bodemverontreiniging (althans dat daarvan niet is gebleken) was er geen sprake van een dusdanige kennisvoorsprong van de Gemeente ten opzichte van [eiser] dat de Gemeente [eiser] nader had moeten inlichten omtrent de aard van het eertijds door [betrokkene 1] uitgeoefende bedrijf.

3.3.4 Ten aanzien van de vraag of de Gemeente aan haar inlichtingenplicht heeft voldaan ten aanzien

van de ondergrondse tanks, heeft het Hof het volgende overwogen (naast hetgeen hiervóór in 3.3.1 reeds is vermeld).

(1) Aan de hiervoor in 3.3.1 vermelde, door de Rechtbank vastgestelde en in hoger beroep niet dan wel tevergeefs bestreden feiten en de omstandigheid dat gesteld noch gebleken is dat [eiser] na de inschrijving zelfs ook maar geprobeerd heeft om - met een verwijzing naar de hem inmiddels bekend geworden aanwezigheid van olietanks - ofwel onder de overeenkomst uit te komen ofwel meer specifieke garanties te bedingen ten aanzien van de bodemgesteldheid, verbond het Hof de conclusie dat dit een en ander betekent dat [eiser], toen - weliswaar eerst na de toewijzing - hij de definitieve contractuele verplichtingen aanging door het sluiten van de koopovereenkomst, wist althans ernstig rekening moest houden met de mogelijkheid, dat het gekochte verontreinigd zou zijn, doch daarin kennelijk geen beletsel heeft gezien om zonder enig (op dit onderdeel relevant) voorbehoud tot het sluiten van de overeenkomst over te gaan.

Nu [eiser] reeds geacht kon worden op de hoogte te zijn geweest van de aanwezigheid van de tanks, rustte op de Gemeente niet nog eens de verplichting om van die aanwezigheid melding te maken.

(2) Voor de verdere eventuele mededelingsplichten van de Gemeente moet, aldus het Hof, onderscheid worden gemaakt tussen de situatie dat zij geen concrete aanwijzingen voor het bestaan van bodemvervuiling had, en hooguit op grond van algemene ervaringsregels wel met de mogelijkheid van vervuiling rekening kon houden enerzijds, en de situatie dat zij wist, althans concrete aanwijzingen had voor het vermoeden, dat (door lekkages) de bodem door olie vervuild was geraakt anderzijds.

In het eerste geval rustte er geen mededelingsplicht op de Gemeente aangezien er van enige kennisvoorsprong geen sprake was. De algemene, nog niet geconcretiseerde verdenking van bodemverontreiniging in het geval er oudere olietanks in de grond zitten of hebben gezeten, kon bij [eiser] in gelijke mate opkomen als bij de Gemeente.

In het tweede geval zou er wel een kennisvoorsprong bij de Gemeente zijn, die een mededelingsplicht met zich meebracht. Er zijn echter onvoldoende feiten gesteld of gebleken die tot de slotsom kunnen leiden dat de Gemeente in concreto wist dat de bodem verontreinigd was, of dat de Gemeente wetenschap had van dusdanige feiten en omstandigheden dat daaruit onontkoombaar een ernstige en concrete verdenking van bodemverontreiniging voortvloeide.

(3) In deze laatste overwegingen van het Hof ligt besloten, dat volgens het Hof ook bij of in verband met de hiervóór in 3.1 onder (ii) vermelde werkzaamheden (verwijderen van vier tanks en legen en met zand afvullen van de vijfde) de Gemeente geen kennis heeft gekregen van de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem. In dit verband heeft het Hof voorts geoordeeld dat het feit dat [eiser] heeft waargenomen dat de Gemeente de tanks deed verwijderen, niet betekent dat hij ervan mocht uitgaan dat de Gemeente dan ook eventuele daarmee samenhangende verontreinigingen had verwijderd of een bodemonderzoek naar de aanwezigheid van restverontreinigingen had uitgevoerd. De stelling van [eiser] dat als er dieselgeur waarneembaar is geweest bij het uitgraven, de Gemeente dan toch minstgenomen daarom rekening moest houden met de aanwezigheid van omvangrijke bodemverontreiniging, is door het Hof verworpen op de grond dat de Gemeente het uitgraven had uitbesteed en dat weliswaar degene aan wie dit was uitbesteed, viel aan te merken als hulppersoon van de Gemeente, doch dit niet zover gaat dat de wetenschap van die hulppersoon aan de Gemeente zou moeten worden toegerekend en dat op grond daarvan de Gemeente nu ineens wel geacht zou moeten worden concrete aanwijzingen te hebben gehad voor omvangrijke bodemverontreiniging met dieselolie.

3.3.5 Het Hof was voorts van oordeel, dat bij gebreke van concrete aanwijzingen voor de verdenking van bodemverontreiniging met olie, noch de aard van het bedrijf, noch de omstandigheid dat er olietanks in de grond hadden gezeten, voor de Gemeente de verplichting meebracht om een omvangrijk bodemonderzoek te doen uitvoeren.

Op grond van dit alles kwam het Hof tot de conclusie dat, nu niet is gebleken (noch daartoe voldoende concrete feiten zijn gesteld) dat de Gemeente in relevant grotere mate dan [eiser] beschikte over

gegevens aangaande de bodem, de bodemgesteldheid en de voormalige activiteiten op het door haar van [betrokkene 1] overgenomen en na verwijdering van olietanks aan [eiser] doorgeleverde perceel, niet gesteld kan worden dat op de Gemeente een bijzondere mededelingsplicht ten aanzien van de genoemde aspecten jegens [eiser] rustte.

Voor zoveel [eiser] nog zou willen betogen dat op een gemeente (vanuit haar grotere deskundigheid en/of vanuit haar publiekrechtelijke taak) een grotere zorgvuldigheidsplicht en daaruit voortvloeiende informatieverplichting dan bij een willekeurige verkoper zou rusten, gaat dit, aldus het Hof, noch in zijn algemeenheid noch in dit concrete geval op.

#### 3.4 Het middel bevat geen klacht tegen de vaststellingen van het Hof

(a) - hiervoor in 3.3.3 weergegeven - dat er in concreto geen aanwijzingen voorhanden zijn dat de Gemeente destijds weet heeft gehad van of concrete verdenkingen koesterde omtrent door de bedrijfsactiviteiten van [betrokkene 1] (de olietanks buiten beschouwing gelaten) veroorzaakte bodemverontreiniging, en

(b) - hiervoor in 3.3.4 onder (2) weergegeven - dat onvoldoende feiten zijn gesteld of gebleken die tot de slotsom kunnen leiden dat de Gemeente in concreto wist dat de bodem vanuit de olietanks of de daarmee verbonden leidingen verontreinigd was, of dat de Gemeente wetenschap had van dusdanige feiten en omstandigheden dat daaruit onontkoombaar een ernstige en concrete verdenking van bodemverontreiniging voortvloeide.

Ook richt het middel geen klacht tegen de hiervoor in 3.3.4 onder (3) weergegeven oordelen van het Hof.

In cassatie moet derhalve ervan worden uitgegaan dat de Gemeente in 1985 geen aanwijzingen had voor de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem van de aan [eiser] verkochte percelen.

3.5.1 De onderdelen 1 en 2 zijn gericht tegen de oordelen van het Hof betreffende de bij [eiser], onderscheidenlijk de Gemeente, indertijd aanwezige kennis ten aanzien van het risico dat de bodem door de bedrijfsactiviteiten van [betrokkene 1] (de ondergrondse tanks niet meegerekend) was verontreinigd, onderscheidenlijk ten aanzien van het risico dat de ondergrondse tanks tot bodemverontreiniging hadden geleid, en tegen 's Hof's oordeel dat de Gemeente ten aanzien van geen van beide risico's over een kennisvoorsprong op [eiser] beschikte en dat op de Gemeente geen mededelingsplichten terzake rustten.

3.5.2 Het Hof is kennelijk ervan uitgegaan dat enerzijds voor de Gemeente wel duidelijk is geweest dat er gezien de bedrijfsactiviteiten van [betrokkene 1] een zeker risico van bodemverontreiniging bestond, maar dat de Gemeente geen kennis had van gegevens die wezen op een bijzonder risico, terwijl anderzijds [eiser] zich naar het oordeel van het Hof eveneens ervan bewust moet zijn geweest dat er als gevolg van de bedrijfsuitoefening van [betrokkene 1] een zeker risico bestond dat de bodem verontreinigd was. Wel heeft het Hof aangenomen dat de Gemeente over een nauwkeuriger inzicht in de aard van het bedrijf van [betrokkene 1] beschikte dan [eiser], maar het Hof heeft hierin kennelijk geen grond gezien om aan te nemen dat de Gemeente een bijzonder inzicht had in het risico van bodemverontreiniging als gevolg van de bedrijfsuitoefening van [betrokkene 1].

Het Hof heeft niet blijk gegeven van een onjuiste rechtsopvatting door te oordelen dat onder deze omstandigheden de Gemeente niet beschikte over zodanige, bij [eiser] niet aanwezige kennis dat zij [eiser] op het genoemde risico had dienen te wijzen. Dit oordeel kan voor het overige niet op juistheid worden getoetst, aangezien het verweven is met waarderingen van feitelijke aard, die zijn voorbehouden aan het Hof als rechter die over de feiten oordeelt. Het is in het licht van de gedingstukken niet onbegrijpelijk, noch onvoldoende gemotiveerd.

3.5.3 Het Hof heeft voorts geoordeeld dat, nu moet worden aangenomen dat [eiser] vóór het

aangaan van de koopovereenkomst op de hoogte was van de ondergrondse tanks, er bij het ontbreken van concrete gegevens dat deze tot bodemverontreiniging hadden geleid, geen mededelingsplicht op de Gemeente rustte, aangezien er van enige kennisvoorsprong geen sprake was. De algemene, nog niet geconcretiseerde verdenking van bodemverontreiniging in het geval er oudere olietanks in de grond zitten of hebben gezeten, kon bij [eiser] in gelijke mate opkomen als bij de Gemeente.

Laatstbedoeld oordeel wordt door onderdeel 1 tevergeefs bestreden. De Rechtbank had immers in rov. 5.5 van haar tussenvonnis overwogen dat ook reeds destijds van algemene bekendheid was dat lekkages aan dergelijke brandstoftanks c.q. de daarmee verbonden leidingen veel voorkwamen of konden voorkomen en dat aldus enige bodemverontreiniging geenszins denkbeeldig was. Dit oordeel is door [eiser] in zijn memorie van grieven onderschreven. In het licht hiervan is het bedoelde oordeel niet onbegrijpelijk.

3.5.4 Uit het in 3.5.2 en 3.5.3 overwogene volgt dat alle klachten van de onderdelen 1 en 2 falen.

3.6.1 Onderdeel 3 klaagt dat het Hof ten onrechte bij zijn beoordeling van de vordering van [eiser] niet de grotere deskundigheid en/of publieke taak en verantwoordelijkheid van de Gemeente ten aanzien van bodemverontreinigingen heeft betrokken. Het wijst te dien aanzien erop dat ingevolge de in 1983 in werking getreden Interimwet bodemsanering op de Gemeente een wettelijke verantwoordelijkheid rustte met betrekking tot de sanering van bodemverontreinigingen. Het Hof heeft, aldus verstaat de Hoge Raad het onderdeel, miskend dat zowel gelet op de grotere deskundigheid van de Gemeente en haar algemene publieke taak en verantwoordelijkheid, als gelet op de bijzondere taak en verantwoordelijkheid van de Gemeente ten aanzien van bodemverontreinigingen zoals deze - destijds - mede uit de Interimwet bodemsanering voortvloeiden, de Gemeente in beginsel de grond niet aan [eiser] had mogen verkopen zonder [eiser] tenminste te informeren omtrent het risico van een mogelijke bodemverontreiniging en het feit dat zij die verontreiniging niet nader had onderzocht of had laten onderzoeken, laat staan had gesaneerd, althans de grond in beginsel niet aan [eiser] had mogen verkopen zonder tenminste na te gaan of [eiser] zich ervan bewust was dat het perceel mogelijk in relevante mate verontreinigd zou zijn. Dit alles heeft volgens het onderdeel ook te gelden, indien - zoals het Hof heeft vastgesteld en, nu de daartegen gerichte klachten zijn verworpen, bij de beoordeling van dit onderdeel als vaststaand moet worden aangenomen - geen sprake was van een kennisvoorsprong van de Gemeente op [eiser], nu het Hof niet vaststelt dat de Gemeente ervan uit mocht gaan dat [eiser] zich in voldoende mate bewust was van het bestaan en de omvang van het risico van de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Ook op dit punt geeft het oordeel van het Hof derhalve, aldus nog steeds het onderdeel, blijk van een onjuiste rechtsopvatting dan wel is het niet naar behoren gemotiveerd.

3.6.2 Het onderdeel faalt, omdat het uitgaat van een opvatting die geen steun vindt in het recht. Meer in het bijzonder vloeiden uit de Interimwet bodemsanering geen bijzondere verplichtingen voor gemeenten voort voor de situatie waarin een gemeente een onroerende zaak waarvan de bodem mogelijkverwijst verontreinigd was, wenste te verkopen.

In het kader van de door het Hof behandelde vraag (zie hiervoor in 3.3.2) kan, afhankelijk van de verdere omstandigheden van het geval, wel van belang zijn in hoeverre de gemeente als gevolg van de uitoefening van haar publieke taken kennis heeft verkregen, dan wel, handelend met de zorgvuldigheid die van de overheid mag worden verlangd, behoort te hebben verkregen, van gegevens die wijzen op een bijzonder risico dat de bodem van een onroerende zaak die zij wenst te verkopen, verontreinigd is.

In de hiervóór in 3.3.3-3.3.5 samengevat weergegeven overwegingen van het Hof ligt evenwel besloten, dat naar het oordeel van het Hof de Gemeente niet over zodanige kennis beschikte, noch behoefde te beschikken. In onderdeel 2 heeft [eiser] een aantal klachten tegen dit oordeel gericht, die evenwel, naar in 3.5.4 is overwogen, alle falen.

#### 4. Beslissing

De Hoge Raad:

verwerpt het beroep;

veroordeelt [eiser] in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van de Gemeente begroot op € 286,88 aan verschotten en € 1.365,-- voor salaris.

Dit arrest is gewezen door de vice-president R. Herrmann als voorzitter en de raadsheren A.E.M. van der Putt-Lauwers, H.A.M. Aaftink, O. de Savornin Lohman en P.C. Kop, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer A. Hammerstein op 21 juni 2002.