

Bijlage 1 voorbeeldbepalingen

In deze bijlage zijn een aantal voorbeeldbepalingen opgenomen. Daarbij is de volgorde van paragraaf 6 van de Toelichting aangehouden. Onderstaande bepalingen kunnen opgenomen worden in de te sluiten overeenkomst. De keuze is, zoals in de Toelichting aangegeven, afhankelijk van de uitkomsten van de asbestinventarisaties en wordt bepaald in samenspraak met de asbestdeskundige en de opdrachtgever.

Bij het opstellen van de overeenkomst worden de bepalingen ook getoetst, in ieder geval op jurisprudentie en nieuwe wet –en regelgeving. In die zin zijn de bepalingen dynamisch.

Ongedaan maken (ver)koopovereenkomst

Voorbeeld 1

1. Als mocht komen vast te staan, dat de onroerende zaak zodanig verontreinigd is dat het niet geschikt is voor het door de Gemeente opgegeven voorgenomen gebruik, zoals hiervoor vermeld in artikel @@@ wordt deze overeenkomst door een schriftelijke mededeling in een aangetekende brief ontbonden. Vergoeding van kosten of schade zijn over en weer niet verschuldigd.
2. Een recht van ontbinding bestaat echter niet indien:
 - a. de Gemeente bereid is het gekochte met de geconstateerde verontreiniging te aanvaarden;
 - b. de Gemeente en Verkoper een andere regeling treffen;
 - c. dan wel Verkoper de Gemeente aanbiedt de verontreiniging voor zijn rekening voldoende te verwijderen binnen een termijn van ten hoogste *drie* maanden gerekend vanaf de datum van het milieukundige rapport. De datum van juridische levering, aflevering en betaling van de koopsom wordt dan opgeschort met *drie* maanden. Wordt deze termijn overschreden of is de verontreiniging niet naar genoegen van de Gemeente verwijderd dan is Verkoper in verzuim. Of de verontreiniging afdoende voor de Gemeente is verwijderd wordt door het onderzoeksbureau beoordeeld. Bij verzuim kan de Gemeente alsnog ontbinding van de koopovereenkomst en schadevergoeding verlangen.Het recht ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen vervalt in elk geval door het tekenen van de notariële akte van levering.

Voorbeeld 2

Indien op enig moment blijkt dat er sprake is van een onbekend gebleven aanwezig van asbest die verwijderd moet worden voor het ten tijde van de aankoop door de Gemeente beoogde en bij Verkoper bekende gebruik is de Gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden indien de kosten van verwijdering van de onbekend gebleven asbest meer dan @@@@ euro bedragen. De mogelijkheid tot ontbinding bestaat gedurende vijf jaar na eigendomsoverdracht.

Optie bij voorbeeld 2:

Voor zover de Gemeente geen gebruik maakt van het recht van ontbinding is Verkoper gehouden bij te dragen in de kosten van verwijdering van de onbekend gebleven asbest, voor zover die kosten een bedrag van @@ overstijgen.

verrekenen saneringskosten asbest;

Indien na het sluiten van deze overeenkomst blijkt dat in de onroerende zaak asbesthoudende materialen aanwezig welke verwijderd moeten worden zijn de kosten van verwijdering van de asbesthoudende materialen voor @@% voor rekening van *Verkoper voor *% en voor rekening van de Gemeente voor *%.

Opschortende voorwaarde/ totstandkomingsvereiste

Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat:

- a. het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zwolle haar goedkeuring verleent aan deze overeenkomst en
- b. de conclusie van de nog uit te voeren asbestinventarisatie(s) is dat de onroerende zaak geen asbest bevat.

Indien de overeenkomst op basis van dit artikel niet tot stand komt, dient de Gemeente de Verkoper hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat deze overeenkomst op grond van dit artikel niet wordt aangegaan. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

Risico voor koper

Voorbeeld 1

Verkoper is niet aansprakelijk voor eventueel na de juridische levering blijken, niet opgegeven en niet in het rapport gesignaleerde bodem/ grondwaterverontreiniging, asbesthoudende materialen en/of opslagtanks en Koper vrijwaart Verkoper te dienaangaande voor elke aansprakelijkheid, tenzij de Koper kan aantonen dat Verkopers verklaring van onbekendheid daarmee, onjuist is, of dat Verkoper in zijn informatieplicht ten opzichte van de Koper is tekort geschoten.

Voorbeeld 2

De koper aanvaardt, ongeacht de andere bepalingen van deze overeenkomst, de eventueel aanwezige, bij verkoper en koper onbekend gebleven asbest en bodemverontreiniging in het verkochte die, volgens het recht zoals geldend ten tijde van het aangaan van deze koopovereenkomst, niet in de weg staat aan voortzetting van het gebruik van het verkochte zoals dat tot op heden plaats vond, en waarvoor op dit moment geen sanerings- of verwijderingsplicht geldt. Handelingen door de koper die leiden tot het alsnog ontstaan van een saneringsplicht, zijn voor rekening en risico van de koper.

Onbekendheidsverklaring

Voorbeeld 1

Omtrent de eventuele aanwezigheid van bodem-/ grondwaterverontreiniging, ondergrondse tanks en asbest, verklaart de Verkoper ten slotte nog het volgende:

1. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in (locale) bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het verkochte;

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

2. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.