



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Valt een 'postzegelplan' onder de mededelingsplicht als bedoeld in art. 7:15 lid 1 BW?

Huijgen, W.G.

Citation

Huijgen, W. G. (2024). Valt een 'postzegelplan' onder de mededelingsplicht als bedoeld in art. 7:15 lid 1 BW? *Juridische Berichten Voor Het Notariaat*, 2024(9), 4-6. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4171905>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4171905>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

36. Valt een 'postzegelplan' onder de mededelingsplicht als bedoeld in art. 7:15 lid 1 BW?

W.G. HUIJGEN

Een postzegelplan is een variant van een bestemmingsplan. Het is slechts in zoverre een bijzondere variant dat het betrekking heeft op een zeer klein gebied en veelal met name wordt gebruikt om (een deel van) de bestemming van een groter bestaand bestemmingsplan te veranderen. In een koopovereenkomst is onder meer bepaald dat 'de onroerende zaak aan koper in eigendom zal worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, (...). Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn'. Zijn de verkopers achteraf jegens de koper aansprakelijk op grond van art 7:15 lid 1 BW indien later blijkt van een postzegelplan waaruit beperkingen voortvloeien voor de mogelijkheden tot bebouwing van de verkochte percelen die de verkoper niet behoefde te verwachten?

1. De feiten

De verkopers hebben begin 2019 aan de familie A verkocht en geleverd percelen grond met daarop een woning en een paardenhouderij. Op die verkochte percelen is van toepassing het bestemmingsplan in de vorm van een postzegelplan: Paardenhouderij [adres]. In de koopovereenkomst is in art. 6 onder meer bepaald:

'6.1.

De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn.'

Voor het verkochte is verder – blijkens de koopovereenkomst – een bouwvergunning afgegeven nu in art. 25 van de overeenkomst is bepaald:

'artikel 25 Bouwvergunning.

Voor het object is een bouwvergunning voor uitbreiding van de paardenhouderij afgegeven in de vorm van een bouwblok ter grootte van 10.000 m². (...)'

De familie A heeft nadien medio 2019 de paardenhouderij aan groep A verkocht en geleverd. In die koopovereen-

komst staat onder meer dat alle aanspraken die de verkoper wat betreft het verkochte kan doen gelden tegenover de voormalige eigenaren overgaan op de koper.

Groep A vordert – voor zover hier van belang – vervolgens in een civiele procedure een verklaring voor recht dat de oorspronkelijke verkopers wanprestatie hebben gepleegd ten aanzien van het bouwblok bedoeld in art. 25 van de koopovereenkomst. Aan het bouwblok zijn volgens Groep A allerlei voorwaarden verbonden die de kopers niet behoeften te verwachten en waarover de verkopers hen c.q. hun rechtsvoorganger hadden moeten informeren.

De rechtbank heeft de vorderingen van Groep A afgewezen; het hof heeft dat vonnis bekrachtigd. Daaraan heeft het hof in zijn arrest het volgende ten grondslag gelegd:

'Een bouwblok en de voorwaarden voor eventuele bebouwing daarvan liggen vast in voor eenieder kenbare publiekrechtelijke gegevens, zoals in dit geval het bestemmingsplan en het daarbij behorende landschapsplan. Hierin is tot in detail vastgelegd onder welke randvoorwaarden er op die plaats in het bouwblok kan en mag worden gebouwd. Niet goed valt in te zien waarom de verkopers met recht kan worden verweten dat zij deze eventuele randvoorwaarden (die ook nog afhankelijk zijn van de op te richten bebouwing en die niet exceptioneel zijn, namelijk landschappelijke inpassing, dus in een bestaande situatie) niet aan de familie A hebben medegedeeld. Evenmin valt in te zien waarom in dit verband geen betekenis zou kunnen worden toegekend aan hetgeen bepaald staat in art. 6 lid 1 van de koopovereenkomst tussen de verkopers en de familie A,

te weten: “de onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen ‘bijzondere lasten’ zijn.” Bijzondere omstandigheden die maken dat in afwijking hiervan niettemin toch een mededelingsplicht zou moeten worden aangenomen zijn verder niet aangevoerd of zijn onvoldoende onderbouwd. (r.o. 3.16.3).’

2. De beslissing van de Hoge Raad

Tegen de beslissing van het hof gaat Groep A in cassatie maar krijgt ook bij de Hoge Raad nul op het rekest. De Hoge Raad overweegt:

‘3.1

Onderdeel 1 van het middel klaagt onder meer dat het oordeel van het hof blijk geeft van een onjuiste rechtsopvatting ten aanzien van art. 7:15 BW. Volgens het onderdeel houdt het relevante bestemmingsplan – anders dan over het algemeen het geval is bij bestemmingsplannen – een ‘bijzondere publiekrechtelijke last of beperking’ in als bedoeld in HR 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159 (Portsight). Het gaat hier immers om een publiekrechtelijke last of beperking die de verkochte zaak in het bijzonder betreft en die speciaal voor het verkochte is geschreven, aldus het onderdeel.

3.2

Deze klacht faalt. Zoals is overwogen in HR 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159 (Portsight) bestaat er geen goede grond om art. 7:15 lid 1 BW van toepassing te achten indien de lasten of beperkingen voortvloeien uit publiekrechtelijke besluiten van algemene strekking, zoals beleidsregels, verordeningen of bestemmingsplannen. Mede met het oog op de rechtszekerheid en de hanteerbaarheid van art. 7:15 lid 1 BW moet aangenomen worden dat slechts sprake is van een bijzondere publiekrechtelijke last of beperking, indien deze haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot (een rechtsvoorganger van) de rechthebbende van de desbetreffende zaak gericht besluit. Anders dan het middel verdedigt, bestaat er onvoldoende reden in dit verband een uitzondering te maken voor een bestemmingsplan dat de verkochte zaak in het bijzonder betreft. Ook een dergelijk bestemmingsplan is immers geen tot de rechthebbende van de zaak gericht besluit en is door publicatie eenvoudig kenbaar voor derden. Een uitzondering zou bovendien al snel kunnen leiden tot afbakeningsproblemen. De belangen van de koper kunnen in voorkomend geval worden beschermd door de mogelijkheid de verkoper aan te spreken op grond van dwaling (art. 6:228 BW) of non-conformiteit (art. 7:17 BW).’

3. Commentaar

Op grond van art. 7:15 lid 1 BW heeft de verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht jegens de koper ter zake van alle bijzondere lasten en beperkingen die op die zaak van toepassing zijn. Ook publiekrechtelijke lasten en beperkingen vallen hier in beginsel onder. In het arrest Bos/Smeenck (HR 27 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AN9072, *NJ* 2004/635 en *JBN* 2004/22 en 23) preciseerde de Hoge Raad nader welke publiekrechtelijke lasten en beperkingen onder de mededelingsplicht van de verkoper vallen. Het moet dan gaan om publiekrechtelijke lasten en beperkingen die een bijzonder karakter hebben en niet om algemene lasten die op – vrijwel – alle onroerende zaken betrekking hebben, zoals bijvoorbeeld de onroerende zaak belasting.

In het Portsight-arrest (HR 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159, *NJ* 2016/76 en *JBN* 2015/24) heeft de Hoge Raad de mededelingsplicht van de verkoper ter zake van publiekrechtelijke beperkingen nog nader ingekaderd. Het leek ook de Hoge Raad niet redelijk dat de verkoper werd belast met een mededelingsplicht voor publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van zijn onroerende zaak die eerder niet gericht aan hem zijn bekend gemaakt maar op een meer algemene wijze zoals door publicatie in een (plaatselijk) dag- of weekblad of langs elektronische weg. In dat licht bezien is de beslissing uit het Portsight-arrest logisch, te weten dat de mededelingsplicht van de verkoper voor bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen beperkt is tot die publiekrechtelijke beperkingen die hun grondslag vinden in een specifiek (mede) tot de (rechtsvoorganger van) de rechthebbende op de onroerende zaak gericht besluit. Het is ook redelijk om de verkoper van de zaak hiermee te belasten omdat dit laatste type publiekrechtelijke beperkingen – bijvoorbeeld de oplegging van een gedoogplicht – berust op een besluit dat aan de (rechtsvoorganger van) de rechthebbende op de onroerende zaak bekend wordt gemaakt door toezending of uitreiking (zie art. 3:41 Awb). De verkoper zal op basis daarvan normaal gesproken op de hoogte zijn van dergelijke besluiten waarbij zo'n publiekrechtelijke beperking werd opgelegd terwijl dat voor de koper veelal anders zal liggen.

Een bestemmingsplan is een voorbeeld van een publiekrechtelijk besluit van meer algemene strekking dat *niet* bekend wordt gemaakt door toezending of uitreiking ervan aan alle rechthebbenden die in dat gebied een onroerende zaak hebben. Bekendmaking vond op grond van het tot 1 januari 2024 geldende art. 3.8 lid 3 Wro jo art. 5 Bekendmakingswet, kort gezegd, steeds plaats in de – langs elektronische weg – uitgegeven Staatscourant en in het Gemeenteblad. Een postzegelplan is een variant van een bestemmingsplan. Het is slechts in zoverre een bijzondere variant dat het betrekking heeft op een zeer klein gebied en veelal met name wordt gebruikt om (een deel van) de bestemming van een groter bestaand bestemmingsplan te veranderen. In HR 16 december 2016, ECLI:NL:HR:2016:2885, *NJ* 2018/223,

door mij besproken in *JBN 2017/28*, was reeds beslist dat publiekrechtelijke beperkingen die gebaseerd zijn op een bestemmingsplan niet onder de mededelingsplicht van de verkoper als bedoeld in art. 7:15 BW vallen. In het onderhavige arrest is die lijn doorgetrokken naar beperkingen die voortvloeien uit een zogenoemd postzegelplan. Voor al dergelijke beperkingen geldt dat de onderzoeksplicht van de koper prevaleert.

Volledigheidshalve verdient nog wel vermelding dat uit het Portsight-arrest ook voortvloeit dat indien een koper van een onroerende zaak achteraf wordt geconfronteerd met een publiekrechtelijke beperking die niet voortvloeit uit een tot (de rechtsvoorganger van) de rechthebbende op de onroerende zaak gericht besluit, die koper in voorkomende gevallen nog de mogelijkheid heeft om op grond van art. 7:17 BW (non-conformiteit) respectievelijk art. 6:228 lid 1 BW (dwaling) jegens de verkoper te ageren indien aan de vereisten voor die wetsartikelen is voldaan. In deze zaak lijkt er niet – mede – op grond van deze laatstbedoelde grondslagen te zijn geprocedeerd en bijzondere omstandigheden die zulks zouden onderbouwen en in dit licht tot schending van een mededelingsplicht door de verkoper zouden doen

concluderen, zijn niet aangevoerd of voldoende onderbouwd (zie het slot van de geciteerde rechtsoverweging van het hof).

Tot slot vermeld ik nog dat per 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden. Daarmee zijn zowel het bestemmingsplan als het postzegelplan verleden tijd geworden. Voor het bestemmingsplan is in de plaats getreden het omgevingsplan. Iedere gemeente kent voortaan nog slechts één omgevingsplan. Ook voor het omgevingsplan geldt dat het niet bekend wordt gemaakt door toezending of uitreiking aan alle gerechtigden tot een onroerende zaak in een gemeente. Derhalve zal voor alle lasten en beperkingen die voortvloeien uit een omgevingsplan op grond van art. 7:15 lid 1 BW niet de mededelingsplicht van de verkoper als uitgangspunt gelden maar de eigen onderzoeksplicht van de koper.

HR 5 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:521, NJ 2024/137

Over de auteur

W.G. Huijgen

Emeritus hoogleraar Universiteit Leiden.