



Natuur en bos



Omgevingsaansprakelijkheid



Help, een bos op mijn nieuwe bouwgrond!

Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) 3 november 2020

De informatieplichten uit de stedenbouwwetgeving (bij de verkoop van onroerend goed) zijn inmiddels goed gekend.¹ Een ietwat minder bekende informatieplicht is opgenomen in artikel 91 van het Bosdecreet.² Die rechtsnorm heeft niet enkel de bescherming van 'bossen' tot doel, maar voorziet ook in een expliciete kennisgeving aan de verwerver van een perceel grond. Voor het sluiten van de overeenkomst moet de verwerver zich ervan bewust zijn dat aan het bezit van een 'bos' in de zin van artikel 3, § 1 van het Bosdecreet een aantal publiekrechtelijke eigendomsbeperkingen zijn verbonden.³ Het hier besproken vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 3 november 2020 handelt over deze informatieplicht. In een goed gemotiveerd vonnis gaat de rechtbank in op de aansprakelijkheid van een verkoper, die die plicht heeft geschonden.

Bos of geen bos...

De feiten die hebben geleid tot het besproken vonnis kunnen als volgt worden samengevat. In 2017 gaan kopers over tot de koop van een bouwgrond in de Gentse deelgemeente Drongen. Kennelijk wordt er geen beroep gedaan op de diensten van een vastgoedmakelaar en evenmin wordt het bereikte akkoord eerst geformaliseerd in een onderhandse overeenkomst.⁴ Partijen trekken na hun akkoord direct naar de notaris. Op 8 juni 2017 wordt de prijs van 250.000 euro voor 8 a 70 ca woongebied, beklonken in een notariële akte van koop-verkoop. In de akte staat opgenomen dat het verkochte stuk grond niét onder de toepassing van het Bosdecreet valt.⁵

Uit een latere stedenbouwkundige vergunning blijkt echter dat het perceel hier wél onder valt. Aan de vergunning

voor de bouw van een woning worden prompt de volgende boscompensatieverplichtingen verbonden: (1) een deel van de bomen (2 a 67 ca) moet worden behouden, en (2) voor het overige deel (5 a 98 ca) moet er een bosbehoudsbijdrage worden betaald. Na die vergunning dienen de kopers een tweede aanvraag in. Bij de deputatie krijgen zij de toelating om het hele perceel te ontbossen, maar wel behoudens uitvoering van compenserende ontbossing (8 a 65 ca). Aan derde-bebossers wordt er uiteindelijk een bedrag van 5.190 euro betaald.

...that's the question

De kopers achten de verkopers aansprakelijk voor de (voor hen) nadelige gevolgen van de boscompensatieverplichtingen. De zaak wordt voorgelegd aan de rechtbank van eerste aanleg te Gent.⁶ Daar ontspint zich de discussie

- 1 Art. 5.2.1-5.2.7 VCRO.
- 2 Bosdecreet van 13 juni 1990, BS 28 september 1990.
- 3 Artikel dat luidt als volgt: 'Onder de voorschriften van dit decreet vallen: de bossen, zijnde grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen.'
- 4 Dit blijkt alleszins niet uit het besproken vonnis.
- 5 De clausule bepaalt: 'Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Na voorlezing van voorgeschreven artikel heeft de verkoper uitdrukkelijk bevestigd dat het hierbij verkochte goed niet valt onder de toepassing van de bepalingen van dit decreet.'
- 6 In totaal vorderen de kopers een bedrag van 10.290 euro, samengesteld als volgt: 5.190 euro vergoedingen voor boscompensatie, 2.000 euro administratie en achternaageloop, 100 euro dossierkosten beroep deputatie, 1.500 euro vertraging in het bouwproces en 1.500 euro toekomstige schade.



of er op het ogenblik van de koop op het stuk grond al dan niet een 'bos' in de zin van artikel 3, § 1 van het Bosdecreet aanwezig was. Dat deze vraag niet altijd een snel en eenvoudig antwoord oplevert, blijkt uit de rechtsleer waar dit *topic* al meermaals tegen het licht is gehouden.⁷ Of er sprake is van een 'bos' in de zin van artikel 3, § 1 van het Bosdecreet hangt volgens het Hof van Cassatie af van de feitelijke toestand op het terrein, waarover de rechter onaanastbaar oordeelt.⁸

De rechtbank van eerste aanleg sluit zich aan bij deze Cassatierechtspraak. Volgens de rechtbank ligt 'louter een feitenkwesie' voor. Op oude foto's is een (voor de rest braakliggend) terrein te zien, dat (toen nog steeds) grotendeels beplant is met (enkele tientallen) jongvolwassen bomen en (ter hoogte van de oude waterloop rechts) houtachtige struikvegetatie, aldus de rechtbank.⁹

Dat de 'Digitale Boswijzer Vlaanderen 2012' (ontsloten via Geoloket Vlaande-

ren) het betreffende perceel niet beschrijft als 'bos' maakt weinig indruk. Aan die (zuiver administratieve) databank, en de daaruit voortvloeiende kwalificaties, komt volgens de rechtbank geen enkele normatieve waarde toe. Wat écht telt, is niets anders dan de (zuiver feitelijke) realiteit op het terrein en niet de kwalificatie in een digitale databank uit 2012.¹⁰

Ook een definitie van 'bos' die afkomstig is van ANB biedt de verkopers geen soelaas. Uit die definitie zou blijken dat het moet gaan om een terrein van '*minimum 0,5 ha groot*', dat een '*lengte-breedte verhouding van minstens 2,5*' telt en minimum '*50% groenbedekking*' heeft. De rechtbank wijst erop dat de decretale definitie van 'bos' niet kan worden gewijzigd door een administratieve dienst. Zij stelt vast dat de definitie van ANB extra voorwaarden toevoegt aan de omschrijving van het begrip 'bos' die niet vermeld staan in artikel 3, § 1 van het Bosdecreet, wat niet kan.

Precontractuele aansprakelijkheid verkopers

De verkopers moeten de realiteit onder ogen zien. Het perceel bouwgrond was ten tijde van de koop-verkoop wel degelijk een (klein) bos. Meteen komt ook hun

- 7 Zie hierover o.a. S. BROUWERS, "Een boompje opzetten na ontbossing: het ene bos is het andere niet", *TOO* 2014, 429-430; A. LUST, "Verdwalen in het bos... of tussen de bomen?", *TOO* 2014, 574-577; P. VAN WESEMAEL, "Nogmaals over (ont)bossen", *TOO* 2016, 559-560; G. VAN HOORICK, "Waar is da bosje? Over (te kleine) bossen, ontbossing en boskaarten in het Vlaamse gewest: geen feest", *TMR* 2019, 108-122; M. STRUBBE, "Ook het rooien van één boom kan een ontbossing uitmaken", *STORM* 2020/3, bijdrage 18.
- 8 Cass. 5 april 2016, P.14.1627.N/3 en Cass. 14 maart 2017, P.16.0619.N.
- 9 Op een luchtfoto op GIS-Vlaanderen van 19 april 2018 is er inderdaad een klein bos zichtbaar dat zich uitdeint over een tiental percelen.
- 10 De rechtbank wijst er fijntjes op dat de verkopers in de procedure zelf het argument hebben aangehaald dat de databank slechts 96% nauwkeurig is en niet 100% sluitend is.

juridische aansprakelijkheid in beeld. Bij een overdracht van onroerende goederen waarop het Bosdecreet van toepassing is, moet de overdrager de verwerver namelijk vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte brengen van de verplichtingen die op dat goed rusten krachtens het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten.¹¹ De notaris die een akte verlijdt van overdracht van zulke onroerende goederen, neemt vervolgens in de akte in een aparte rubriek 'Bosdecreet' de verklaring op van de overdrager dat hij zijn informatieplicht heeft nageleefd, en, in voorkomend geval, dat hij de nodige stukken heeft overgedragen.¹²

De door de verkopers (bij notariële akte van 8 juni 2017) verstreekte informatie was verkeerd. De rechtbank stelt vast dat de verkopers niet hebben voldaan aan hun decretale plicht om de kopers op de hoogte te brengen van de verplichtingen die op dat goed rusten krachtens het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten. Zij hebben hun decretale informatieverplichting (manifest) geschonden. Het gaat ook niet om een inspanningsverbintenis, maar wel om een resultaatsverbintenis die ertoe verplicht de kopers correct te informeren. De precontractuele fout van de verkopers staat op die manier (automatisch) vast.

Geen bijzondere onderzoeksplicht kopers

Tevergeefs beroepen de verkopers zich, tot slot, op de onderzoeksplicht van een kandidaat-koper. De rechtbank stipt aan dat het Bosdecreet de informatieverplichting enkel op de overdrager legt. De kopers mochten genoeg nemen met de verklaring in de akte. Zij hoefden

Het Bosdecreet voorziet in een resultaatsverbintenis om de koper correct te informeren.

de status van het door hen gekochte perceel niet meer persoonlijk (nog eens bijkomend) te onderzoeken. De aansprakelijkheid voor de schade blijft volledig bij de verkopers.

De rechtbank oordeelt dat, zónder de precontractuele fout – met andere woorden indien de verkopers wél tijdig alle juiste informatie hadden verschaft over de toepassing van het Bosdecreet op de door hen verkochte bouwgrond – de kopers (minstens indirect) van al die nadelen bespaard zouden zijn gebleven. Dit door niet (meer) akkoord te gaan met de aankoop van de bewuste grond, hetzij slechts tegen een lagere prijs. De schade van de kopers moet worden vergoed.¹³

Vastgoedprofessional, opgelet!

Interessant is verder de passage in het vonnis waar de rechtbank ingaat op een mogelijke aansprakelijkheid van de notarissen.¹⁴ De rechtbank geeft de volgende waarschuwing aan de verkopers. Zélf indien een van de notarissen enige fout zou hebben begaan, doet dit géén afbreuk aan de eigen aansprakelijkheid van de verkopers die, op grond van de vastgestelde precontractuele fout, sowieso gehouden zijn tot het

(integraal) vergoeden van alle schade van de kopers. Een nieuwe aansprakelijkheidsprocedure van de verkopers – tegen hun notaris – lijkt hiermee te zijn dichtgetimmerd.

Zoals eerder toegelicht, moet de notaris in de akte van koop-verkoop een aparte rubriek 'Bosdecreet' opnemen. De rechtsleer stelt dat de instrumenterende notaris de overdrager kan bevragen of het overgedragen goed een bos of met een bos gelijkgestelde oppervlakte betreft. Hij dient zeker de boskartering op de geoloketten van GIS-Vlaanderen te raadplegen. Bij twijfel kan hij best rechtstreeks de bevoegde adviesinstantie contacteren.¹⁵

Met artikel 52 van het Verzameldecreet Omgeving van 2019¹⁶ wordt aan de notaris een actievere rol toebedeeld.¹⁷ Naast de bestaande plicht tot het opnemen van een aparte rubriek 'Bosdecreet', zal de notaris in de toekomst bij ANB

11 Art. 91, § 2, eerste lid Bosdecreet.

12 Art. 91, § 3, eerste lid Bosdecreet.

13 De volgende schadeposten worden weerhouden: 5.190 euro vergoedingen voor boscompensatie, 1.000 euro administratie en achternagelooop en 100 euro dossierkosten beroep deputatie.

14 Geen enkele notaris was in het geding betrokken.

15 G. VAN HOORICK, *Handboek Notarieel Bestuursrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, nr. 658.

16 Decreet houdende diverse bepalingen inzake omgeving, natuur en landbouw van 26 april 2019, *BS* 26 april 2019.

17 Volgens art. 159 van het Verzameldecreet Omgeving treedt art. 52 in werking op een door de Vlaamse regering vast te stellen datum. De nieuwe rubriek 'Bosdecreet' zal gelden voor notariële akten van koop-verkoop die worden verleden vanaf de inwerking-treding van het decreet.

moeten nagaan of er *'rechten, verplichtingen of bestuurlijke maatregelen'*¹⁸ van toepassing zijn op dat goed, en moet hij die in voorkomend geval in de akte opnemen', eveneens onder de rubriek 'Bosdecreet'. Hiertoe krijgen de notarissen rechtstreeks digitaal toegang tot het databestand van ANB, waar per kadastraal perceel kan worden nagegaan of er dergelijke verplichtingen en/of bestuurlijke maatregelen van toepassing zijn op het perceel in kwestie.¹⁹

Aangezien de informatieplicht uit artikel 91, § 2 van het Bosdecreet geldt vóór het sluiten van een koop-verkoopovereenkomst zal ook de vastgoedmakelaar hier rekening mee moeten houden. Van de vastgoedmakelaar, die doorgaans een paar keer ter plaatse komt (bv. bij de inkoop van het goed of tijdens bezoeken van geïnteresseerden) mag worden verwacht dat hij ernstig nagaat of er zich op het perceel grond een 'bos' bevindt. De vastgoedmakelaar kan zich voor deze taak niet (altijd) beperken tot het consulteren van Geoloket Vlaanderen. Ook als Geoloket Vlaanderen het perceel niet als 'bos' beschrijft, dient het perceel alsnog *de visu* te worden onderzocht. Deze onderzoeksplicht behoort inherent tot de opdracht van de vastgoedmakelaar. De verkoper moet erop aan kunnen dat de vastgoedmakelaar een sluitende onderhandse overeenkomst redigeert. Bij twijfel kan er altijd contact worden opgenomen met de bevoegde adviesinstantie.

Herhaaldelijk wordt in de rechtsleer vastgesteld dat het begrip 'bos' in de zin van artikel 3, § 1 van het Bosdecreet niet eenduidig en eenvoudig te definiëren is. De koper van een onroerend goed moet voor de koop duidelijkheid

hebben over het voorwerp van de koop en de bijhorende rechtsgevolgen. Uit het besproken vonnis blijkt dat de informatieplicht van de verkoper uit het Bosdecreet een resultaatsverbintenis vormt. Reden te meer om hier de nodige aandacht aan te besteden.

Joris Gebruers

Circulex advocaten

18 Met *'rechten en plichten op basis van het bosdecreet'* worden onder meer de verplichtingen uit een bosbeheerplan en kapmachtigingen bedoeld die de nieuwe verwerver dient te respecteren, alsook de subsidies waarop de verwerver na de overdracht recht heeft (*Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, stuk 1875, nr. 1, 49).

19 *Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, stuk 1875, nr. 1, 50.