

3.3.2 Bij de beoordeling van het middel wordt het volgende vooropgesteld. Ingevolge art. 5 lid 1 Wet Bopz moet de officier van justitie bij het indienen van een verzoek tot het verlenen van een voorlopige machtiging een verklaring overleggen van een psychiater die de betrokkene kort tevoren heeft onderzocht, maar niet bij de behandeling betrokken was. Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad dient de psychiater de betrokkene persoonlijk te onderzoeken, dat wil zeggen dat hij de betrokkene in een direct contact spreekt en observeert.

In gevallen waarin de betrokkene niet meewerkt aan het in art. 5 lid 1 Wet Bopz bedoelde onderzoek, moet de psychiater doen wat redelijkerwijs van hem kan worden verwacht om het vereiste onderzoek te doen plaatsvinden (vgl. HR 21 februari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF3450, NJ 2003/484).

3.3.3 De rechtbank heeft geoordeeld dat voldoende is getracht om betrokkene persoonlijk te onderzoeken. Zij heeft daaraan ten grondslag gelegd dat betrokkene door de psychiater drie keer schriftelijk is uitgenodigd om op kantoor te verschijnen in verband met het te verrichten onderzoek, maar dat betrokkene geen gehoor heeft gegeven aan die uitnodigingen, alsmede dat onderzoek van betrokkene in de thuissituatie niet verantwoord was te achten, gelet op de verklaring van de sociaal-psychiatrisch verpleegkundige dat betrokkene hem 'onlangs' bij een huisbezoek had aangevallen. Blijkens de gedingstukken heeft noch betrokkene noch zijn advocaat in feitelijke aanleg betwist dat betrokkene de uitnodigingen van de psychiater heeft ontvangen en is door hen geen verklaring gegeven voor het feit dat betrokkene aan die uitnodigingen geen gehoor heeft gegeven. Voorts heeft betrokkene niet betwist dat zich het hiervoor in 3.1 onder (iii) vermelde incident heeft voorgedaan toen de sociaal-psychiatrisch verpleegkundige hem thuis bezocht. Tegen deze achtergrond geeft het oordeel van de rechtbank erop neerkomende dat de psychiater heeft gedaan wat redelijkerwijs van haar kon worden verwacht, geen blijk van een onjuiste rechtsopvatting. Het oordeel van de rechtbank is niet onbegrijpelijk en is toereikend gemotiveerd. Voor zover het middel klaagt dat de psychiater betrokkene had moeten bezoeken in 'een' penitentiaire inrichting, ziet het eraan voorbij dat betrokkene weliswaar in een penitentiaire inrichting verbleef ten tijde van de mondelinge behandeling op 2 juli 2014, maar dat niet is gesteld of gebleken dat betrokkene ook reeds in een penitentiaire inrichting verbleef in de periode voordat de geneeskundige verklaring van 11 juni 2014 werd opgemaakt. Het middel faalt dus.

4 *Beslissing*

De Hoge Raad verwerpt het beroep.

RvdW 2015/222

HOGE RAAD (CIVIELE KAMER)

30 januari 2015, nr. 13/03112

(Mrs. F.B. Bakels, A.M.J. van Buchem-Spapens, C.A. Streefkerk, A.H.T. Heisterkamp, T.H. Tanja-van den Broek; plv. P-G mr. C.L. de Vries Lentsch-Kostense)

Art. 6:228, 7:15, 7:17 BW

JWB 2015/54

NJB 2015/300

ECLI:NL:HR:2015:159

ECLI:NL:PHR:2014:1808

Koop; art. 7:15 BW. Bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in art. 7:15 BW; uit publiekrechtelijke regelgeving (Beleidsregels grote rivieren) voortvloeiende lasten en beperkingen aan te merken als 'bijzondere lasten en beperkingen?'; maatstaf. Hoge Raad komt gedeeltelijk terug van HR 27 februari 2004, NJ 2004/635 (Bos/Smeenk).

Art. 7:15 lid 1 BW bepaalt dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen. Zoals is beslist in HR 27 februari 2004, NJ 2004/635, m.nt. Jac Hijma (Bos/Smeenk), staat aan toepassing van art. 7:15 BW niet in de weg dat het gaat om een last of beperking met een publiekrechtelijk karakter, en is voor het antwoord op de vraag of deze bepaling van toepassing is, slechts bepalend of de lasten op de desbetreffende zaak in het bijzonder rusten. In genoemd arrest is voor de bevestigende beantwoording van de vraag of de daarin aan de orde zijnde ruilverkavelingslasten een 'bijzondere' last of beperking vormen als bedoeld in art. 7:15 lid 1 BW, in aanmerking genomen 'dat niet op alle agrarische percelen in Nederland ruilverkavelingslasten rusten'. De Hoge Raad ziet aanleiding tot heroverweging van deze maatstaf mede gelet op de in de literatuur geuite kritiek op deze maatstaf (die te ruim en onbepaald zou zijn en onwenselijke gevolgen kan hebben). Daarbij 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. In de regel kan 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.

Gelet op het voorgaande, en voorts met het oog op de rechtszekerheid en de hanteerbaarheid van art. 7:15 lid 1 BW, moet daarom 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. In zoverre wordt derhalve teruggekomen van de in het arrest Bos/Smeenk geformuleerde maatstaf. Opmerking verdient nog dat de koper met betrekking tot voor de zaak geldende publiekrechtelijke lasten en beperkingen die niet binnen de aldus getrokken grenzen van art. 7:15 lid 1 BW vallen, 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. Tot slot verdient opmerking dat het bepaalde in lid 2 van art. 7:15 BW (een verscherpte aansprakelijkheid van de verkoper voor lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers) slechts geldt voor de in lid 1 bedoelde bijzondere lasten en beperkingen. Nu de Beleidsregels grote rivieren niet een besluit vormen dat specifiek is gericht tot een of meer eigenaren, kunnen de uit de Beleidsregels voortvloeiende lasten en beperkingen niet worden aangemerkt als 'bijzonder' in de zin van art. 7:15 lid 1 BW.

Het gaat in dit kort geding in cassatie om de vraag welke maatstaf geldt ter beantwoording van de vraag of uit publiekrechtelijke regelgeving voortvloeiende lasten en beperkingen zijn aan te merken als 'bijzondere lasten en beperkingen' in de zin van art. 7:15 lid 1 BW, dat bepaalt dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen. De Vries, verweerder in cassatie, heeft in april 2008 een bouwterrein in Werkendam verkocht aan Portsight, eiseres tot cassatie. In de Staatscourant van 12 juli 2006 is gepubliceerd het Besluit van 4 juli 2006 van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat tot vaststelling van de Beleidsregels grote rivieren (hierna: de Beleidsregels), met een toelichting en met als bijlage een kaart waarop het toepassingsgebied van de Beleidsregels is weergegeven. Tot dat toepassingsgebied behoort het stroomgebied van de Boven Merwede en de Nieuwe Merwede, waarbinnen het bouwterrein is gelegen. Voor het realiseren van de voorgenomen bebouwing op het bouwterrein diende ingevolge de Beleidsregels, in verband met het verkrijgen van de benodigde toestemming, met Rijkswaterstaat overeenstemming te worden bereikt over de omvang van die bebouwing en over compenserende waterberging. Verkoper vordert in dit kort geding veroordeling van koper tot ondertekening van de transportakte op straffe van een dwangsom. Koper heeft zich verweerd met een beroep op (voorwaardelijke) ontbinding van de koopovereenkomst op de grond dat het bouwterrein bij de levering niet beantwoordde aan de koopovereenkomst doordat het bouwterrein niet vrij is van alle bijzondere lasten en beperkingen in de

zin van art. 7:15 lid 1 BW. De voorzieningenrechter heeft het verweer van koper verworpen en de vordering toegewezen. Koper heeft vervolgens onder protest haar medewerking aan de levering verleend. Ook het hof heeft het beroep van koper op art. 7:15 BW verworpen, overwegende dat de Beleidsregels in het algemeen gelden voor alle bouwpercelen in het stroomgebied van de in art. 2 met name genoemde grote rivieren in Nederland zodat niet kan worden gezegd dat de Beleidsregels aan het bouwterrein verbonden bijzondere lasten en bijzondere beperkingen inhouden. Daartegen richt zich het middel dat daarbij een beroep doet op HR 27 februari 2004, NJ 2004/635, m.nt. W.M. Kleijn (Bos/Smeenk).

Art. 7:15 lid 1 BW bepaalt, voor zover thans van belang, dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen. Zoals is beslist in HR 27 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AN9072, NJ 2004/635 m.nt. W.M. Kleijn (Bos/Smeenk), staat aan toepassing van art. 7:15 BW niet in de weg dat het gaat om een last of beperking met een publiekrechtelijk karakter, en is voor het antwoord op de vraag of deze bepaling van toepassing is, slechts bepalend of de lasten op de desbetreffende zaak in het bijzonder rusten. In zojuist genoemd arrest is voor de bevestigende beantwoording van de vraag of de daarin aan de orde zijnde ruilverkavelingslasten een 'bijzondere' last of beperking vormen als bedoeld in art. 7:15 lid 1 BW, in aanmerking genomen 'dat niet op alle agrarische percelen in Nederland ruilverkavelingslasten rusten'. In de literatuur is 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 ziet mede hierin aanleiding tot heroverweging van de in genoemd arrest gegeven invulling van het vereiste dat het moet gaan om een 'bijzondere' last of beperking. 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. 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. Gelet op het voorgaande, en voorts met het oog op de rechtszekerheid en de hanteerbaarheid van art. 7:15 lid 1 BW, moet daarom 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. In zoverre wordt derhalve teruggekomen van de in het arrest *Bos/Smeenk* geformuleerde maatstaf. Opmerking verdient nog dat de koper met betrekking tot voor de zaak geldende publiekrechtelijke lasten en beperkingen die niet binnen de aldus getrokken grenzen van art. 7:15 lid 1 BW vallen, 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. Tot slot verdient opmerking dat het bepaalde in lid 2 van art. 7:15 BW (een verscherpte aansprakelijkheid van de verkoper voor lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers) slechts geldt voor de in lid 1 bedoelde bijzondere lasten en beperkingen. Nu de Beleidsregels niet een besluit vormen dat specifiek is gericht tot een of meer eigenaren, kunnen de uit de Beleidsregels voortvloeiende lasten en beperkingen niet worden aangemerkt als 'bijzonder' in de zin van art. 7:15 lid 1 BW. Het middel faalt dus.

Portsign B.V., te Werkendam, eiseres tot cassatie, adv.: aanvankelijk mr. R.P.J.L. Tjittes en mr. L. Kelkensberg, thans mr. R.P.J.L. Tjittes, tegen

De Vries Werkendam Beheer B.V., te Werkendam, verweerster in cassatie, adv.: mr. M.J. Schenck

Hoge Raad:

1 *Het geding in feitelijke instanties*

Voor het verloop van het geding in feitelijke instanties verwijst de Hoge Raad naar de navolgende stukken:

a. het vonnis in de zaak 244952/ KG ZA 12-44 van de voorzieningenrechter in de rechtbank Breda van 21 februari 2012;

b. de arresten in de zaak HD 200.103.468 van het gerechtshof 's-Hertogenbosch van 8 mei 2012 en 16 april 2013.

De arresten van het hof zijn aan dit arrest gehecht.

2 *Het geding in cassatie*

Tegen het arrest van het hof van 16 april 2013 heeft Portsign beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

De Vries Werkendam Beheer B.V. heeft geconcludeerd tot verwerping van het beroep.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten en voor Portsign mede door mr. L. Kelkensberg en voor De Vries Werkendam Beheer B.V. mede door mr. R.L.M.M. Tan.

De conclusie van de plaatsvervangend Procureur-Generaal strekt tot vernietiging van het bestreden arrest en tot verwijzing ter verdere beoordeling en beslissing.

Namens De Vries Werkendam Beheer B.V. is door haar advocaat en door mr. R.L.M.M. Tan bij brief van 8 oktober 2014 op die conclusie gereageerd.

3 *Beoordeling van het middel*

3.1 In cassatie kan worden uitgegaan van de in de conclusie van de plaatsvervangend Procureur-Generaal onder 2 vermelde feiten. Voor zover in cassatie van belang komen deze op het volgende neer.

(i) De Vries Werkendam Beheer B.V. heeft in april 2008 een bedrijfsterrein met alle daartoe behorende bestanddelen (hierna ook: het bouwterrein), gelegen in a-plaats, aan Portsign verkocht tegen een koopsom van € 901.530 excl. btw.

(ii) Het bouwterrein zou geleverd worden op 14 juli 2008 of zoveel eerder of later als partijen nader zouden overeenkomen. De levering heeft evenwel pas plaatsgevonden op 9 augustus 2012, nadat Portsign in de onderhavige procedure door de voorzieningenrechter op straffe van een dwangsom was veroordeeld haar medewerking aan de levering te verlenen.

(iii) In de Staatscourant van 12 juli 2006 is gepubliceerd het Besluit van 4 juli 2006 van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat tot vaststelling van de Beleidsregels grote rivieren (hierna: de Beleidsregels), met een toelichting en met als bijlage een kaart waarop het toepassingsgebied van de Beleidsregels is weergegeven. Blijkens deze kaart en de toelichting op art. 2 van de Beleidsregels behoort tot dat toepassingsgebied onder meer het stroomgebied van de Boven Merwede en de Nieuwe Merwede, waarbinnen ook het bouwterrein is gelegen.

(iv) Voor het realiseren van de voorgenomen bebouwing op het bouwterrein diende ingevolge de Beleidsregels, in verband met het verkrijgen van de benodigde toestemming, met Rijkswaterstaat overeenstemming te worden bereikt over de omvang van die bebouwing en over compenserende waterberging.

(v) Op grond van de Beleidsregels dienen op het bouwterrein watergebonden activiteiten te worden uitgeoefend. Uit een brief van Rijkswaterstaat Zuid-Holland van 2 december 2010 volgt voorts dat maximaal 8.400 m² mag worden bebouwd, dat een maximaal bouwvolume geldt van 100.000 m³, en dat de hoeveelheid ruimte die als gevolg van de bouwplannen gecompenseerd dient te worden 3.360 m³ is.

(vi) In de conceptakten van levering betreffende de overdracht van het bouwterrein is als bijzondere bepaling opgenomen:

"Ter verkrijging van de bouwvergunning moet Rijkswaterstaat meewerken. Rijkswaterstaat eist compensatie in verband met ruimte voor de rivier. De kosten en de uitvoering van die compensatie komen voor rekening van verkoper".

(vii) Bij brief van 13 februari 2012 is namens Portsign aan De Vries Werkendam Beheer B.V. medegedeeld dat, indien de in de brief van Rijkswaterstaat van 2 december 2010 genoemde compensatiemaatregelen niet zijn genomen, zulks een belemmering vormt om het bouwterrein als bouwgrond aan Portsign over te dragen en dat Portsign in dat geval de koopovereenkomst ontbindt op voorwaarde dat De Vries Werkendam Beheer B.V. niet instemt met de

door Portsight bedongen korting, omdat De Vries Werkendam Beheer B.V. al ruim 3,5 jaar de gelegenheid heeft gehad om het desbetreffende perceel aan Portsight over te dragen.

3.2 De Vries Werkendam Beheer B.V. vordert in dit kort geding, onder meer, veroordeling van Portsight tot ondertekening van de transportakte ten overstaan van de notaris, op straffe van verbeurte van een dwangsom. Portsight heeft zich verweerd met een beroep op (voorwaardelijke) ontbinding van de koopovereenkomst op de grond dat het bouwterrein bij de levering niet beantwoordde aan de koopovereenkomst, onder meer doordat het bouwterrein niet vrij is van alle bijzondere lasten en beperkingen in de zin van art. 7:15 lid 1 BW.

3.3 De voorzieningenrechter heeft de vordering toegewezen, en het bedrag aan te verbeuren boetes gemaximeerd op € 100.000. Portsight heeft vervolgens onder protest haar medewerking aan de levering verleend (zie hiervoor in 3.1 onder (ii)).

3.4 Het hof heeft het vonnis van de voorzieningenrechter bekrachtigd. Het oordeelde, voor zover in cassatie van belang, dat het beroep van Portsight op art. 7:15 BW faalt. Het overwoog daartoe in rov. 7.6.5, samengevat, het volgende.

De Beleidsregels zijn reeds in juli 2006 en dus ruim anderhalf jaar voordat tussen partijen de koop betreffende het bouwterrein werd gesloten, openbaar gemaakt. De Beleidsregels gelden in het algemeen voor alle bouwpercelen in het stroomgebied van de in art. 2 van de Beleidsregels met name genoemde grote rivieren in Nederland, waaronder de Boven Merwede, in welk gebied het bouwterrein is gelegen. Niet kan dus worden gezegd dat de Beleidsregels aan het bouwterrein verbonden bijzondere lasten met zich brengen. Daarom is niet voldaan aan een van de twee cumulatief vereiste eigenschappen voor een kwalificatie als bijzondere last of beperking in de zin van art. 7:15 BW. Aan de andere eigenschap, te weten dat de uit de Beleidsregels voortspruitende lasten kwalitatieve werking hebben, is wel voldaan. De voorzieningenrechter heeft dan ook met juistheid geoordeeld dat het krachtens de Beleidsregels treffen van compenserende maatregelen niet een bijzondere last is, zodat dit voor rekening en risico van Portsight als koper komt. Datzelfde geldt voor de eveneens op de Beleidsregels gebaseerde beperkingen, inhoudende dat maximaal 8.400 m² mag worden gebouwd, dat een maximaal bouwvolume geldt van 100.000 m³ en dat op het bouwterrein watergebonden activiteiten worden uitgeoefend. Uit het voorgaande volgt dat de verplichting van De Vries Werkendam Beheer B.V. om de compenserende maatregelen te treffen niet kan zijn gebaseerd op een bijzonder karakter van deze last als bedoeld in art. 7:15 BW, maar uitsluitend op het feit dat partijen dit zijn overeengekomen. De overeenkomst tussen partijen verplicht De Vries Werkendam Beheer B.V. niet om de compenserende maatregelen reeds voor de levering van het bouwterrein uit te voeren. In zoverre is zij dan ook niet tekortgeschoten in de nakoming van haar verbintenissen.

3.5 Onderdeel 1 van het middel bestrijdt het hiervoor in 3.4 weergegeven oordeel dat de uit de Beleidsregels voortvloeiende verplichtingen geen bijzondere lasten of beperkingen zijn in de zin van art. 7:15 BW. Betoogd wordt dat deze verplichtingen niet gelden voor alle bouwterreinen in Nederland, of voor alle bouwterreinen in het rivierbed van alle rivieren in Nederland, maar enkel voor bouwterreinen binnen het rivierbed van de in de Beleidsregels genoemde rivieren, en dat derhalve geen sprake is van lasten of beperkingen die rusten op alle zaken van dezelfde soort.

3.6.1 Art. 7:15 lid 1 BW bepaalt, voor zover thans van belang, dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen. Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling gaat het alleen om 'de lasten en beperkingen die de verkochte zaak in het bijzonder betreffen, en niet die welke drukken op alle zaken van dezelfde soort, zoals belastingen en retributies' (T.M., Parl. Gesch. Boek 7 (Inv. 3, 5 en 6), p. 113). Zoals is beslist in HR 27 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AN9072, NJ 2004/635 (Bos/Smeenk), staat aan toepassing van art. 7:15 BW niet in de weg dat het gaat om een last of beperking met een publiekrechtelijk karakter, en is voor het antwoord op de vraag of deze bepaling van toepassing is, slechts bepalend of de lasten op de desbetreffende zaak in het bijzonder rusten.

3.6.2 In zojuist genoemd arrest is voor de bevestigende beantwoording van de vraag of de daarin aan de orde zijnde ruilverkavelingslasten een 'bijzondere' last of beperking vormen als bedoeld in art. 7:15 lid 1 BW, in aanmerking 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 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 (zie de literatuur vermeld in de conclusie van de plaatsvervangend Procureur-Generaal onder 12 en 13, alsmede de rechtspraak aldaar weergegeven onder 15). De Hoge Raad ziet mede hierin aanleiding tot heroverweging van de in genoemd arrest gegeven invulling van het vereiste dat het moet gaan om een 'bijzondere' last of beperking.

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.

3.6.4 Gelet op het voorgaande, en voorts met het oog op de rechtszekerheid en de hanteerbaarheid van art. 7:15 lid 1 BW, moet daarom 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. In zoverre wordt derhalve teruggekomen van de in het arrest Bos/Smeenk geformuleerde maatstaf. Het is redelijk de verkoper te belasten met de in verband hiermee door art. 7:15 BW op hem gelegde risico's, nu dergelijke besluiten ingevolge art. 3:41 Awb in beginsel door toezending of uitreiking aan de belanghebbende zelf (de rechthebbende van de desbetreffende zaak) bekendgemaakt dienen te worden; deze kan dus bij verkoop van de zaak geacht worden op de hoogte te zijn van de uit dat besluit voortvloeiende lasten en beperkingen, terwijl de koper daarmee doorgaans niet (zonder meer) bekend zal zijn.

Overigens verdient opmerking dat ook de in het arrest Bos/Smeenk aan de orde zijnde ruilverkavelingslasten onder deze specifieke maatstaf zouden zijn gevallen. Ingevolge de destijds geldende Landinrichtingswet werd immers, naar gelang het nut dat het desbetreffende kavel van de ruilverkaveling heeft gehad, per kavel vastgesteld of en tot welk bedrag de desbetreffende rechthebbende diende bij te dragen in de ruilverkavelingslasten. Zulks werd (mede) aan de rechthebbende zelf bekendgemaakt door individuele kennisgeving van de terinzagelegging van de lijst der geldelijke regelingen.

3.6.5 Opmerking verdient nog dat de koper met betrekking tot voor de zaak geldende publiekrechtelijke lasten en beperkingen die niet binnen de aldus getrokken grenzen van art. 7:15 lid 1 BW vallen, 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.

3.6.6 Tot slot verdient opmerking dat het bepaalde in lid 2 van art. 7:15 BW (een verscherpte aansprakelijkheid van de verkoper voor lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers) slechts geldt voor de in lid 1 bedoelde bijzondere lasten en beperkingen.

3.7 Nu de Beleidsregels niet een besluit vormen dat specifiek is gericht tot een of meer eigenaren, kunnen de uit de Beleidsregels voortvloeiende lasten en beperkingen niet worden aangemerkt als 'bijzonder' in de zin van art. 7:15 lid 1 BW. Het onderdeel faalt dus.

3.8 De klachten van de onderdelen 2 en 3, alsmede de 'restklacht' van het middel, kunnen evenmin tot cassatie leiden. Dit behoeft, gezien art. 81 lid 1 RO, geen nadere motivering nu die klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

4 *Beslissing*

De Hoge Raad:

verwerpt het beroep;

veroordeelt Portsight in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van De Vries Werkendam Beheer B.V. begroot op € 818,34 aan verschotten en € 2.200 voor salaris.

RvdW 2015/223

HOGE RAAD (CIVIELE KAMER)

30 januari 2015, nr. 13/04238

(Mrs. F.B. Bakels, C.A. Streefkerk, A.H.T. Heisterkamp, C.E. Drion, G. Snijders; A-G mr. M.H. Wissink)

Art. 6:194 (oud) BW; art. 8 Wet op de Kansspelen

Prg. 2015/62

NJB 2015/301

JWB 2015/43

ECLI:NL:HR:2015:178

ECLI:NL:PHR:2014:2812

Trekkingen Staatsloterij. Misleidende reclame; art. 6:194 (oud) BW; verwachtingen van de gemiddelde consument; gewraakte mededelingen van voldoende materieel belang om 'maatman' te kunnen misleiden?; maatstaf; feitelijk oordeel. Art. 8 lid 2 Wet op de Kansspelen (WoK); minimumuitkeringspercentage; redelijke wetsuitleg.

Het oordeel van het hof dat de gemiddelde consument in de periode 2000-2007 niet verwachtte dat door Staatsloterij werd getrokken uit een verzameling van loten ('universum') dat aanzienlijk groter was dan het aantal daadwerkelijk verkochte loten behelst niet het aannemen van een feit van algemene bekendheid of een algemene ervaringsregel, maar is een feitelijke vaststelling van het hof omtrent de verwachtingen van de gemiddelde consument in de desbetreffende