

## 6. Welke clausules kunnen in overeenkomsten worden opgenomen?

### 6.1 Verkoopovereenkomsten

De regelgeving is verschillend naargelang de functie en capaciteit van de stookolietank. Wij beperken ons in deze bijdrage tot stookolietanks met een inhoud tot 20.000 kg (24.000 liter).

- (a) Een stookolietank met een (water-)inhoud van minder dan 5.000 kg (6.000 liter) die wordt aangewend voor de verwarming van een onroerend goed dat in hoofdzaak voor bewoning dient (hierna: particuliere stookolietank), is een niet-ingedeelde inrichting, waarvoor geen milieuvergunning- of meldingsplicht bestaat in de zin van het Decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning. Het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (kortweg: "VLAREM II") schrijft de registratie voor van een particuliere stookolietank bij AMINAL binnen de maand na de aanleg ervan, stelt dat de exploitant van een opslaginstallatie er zorg moet voor dragen dat deze steeds in goede staat van werking en onderhoud verkeert en in het bijzonder dat elke verontreiniging van het milieu voorkomen wordt. Verder worden bepaalde technische verplichtingen opgelegd (zoals de aanwezigheid van een overvulbeveiliging) en voorwaarden gesteld inzake onderhoud en controle van de tank (periodieke keuring door een erkende technicus) (zie, hoofdstuk 6.5 VLAREM II);
- (b) Een stookolietank voor de verwarming van een onroerend goed dat hoofdzakelijk als woongelegenheden wordt gebruikt met een capaciteit van 5.000 tot 20.000 kg (6.000 liter tot 24.000 liter), wordt ingedeeld als een klasse 3 inrichting. Dergelijke stookolietank is onderhevig aan een meldingsplicht (zie, rubriek 17.3.6.1,a. van bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning (kortweg: "VLAREM I")). Ook voor deze tanks gelden technische vereisten en controleverplichtingen (zie, hoofdstuk 5.17 VLAREM II);
- (c) Een stookolietank voor ander gebruik dan de verwarming van een onroerend goed dat voornamelijk als woongelegenheden wordt gebruikt (bijvoorbeeld een tank op een landbouwbedrijf voor het bevoorraden van tractoren of voor de verwarming van een kantoorgebouw), met een capaciteit van 100 tot 20.000 kg (120 tot 24.000 liter), is eveneens een ingedeelde inrichting klasse 3 (zie, rubriek 17.3.6.1, b. VLAREM I), waarvoor gelijkaardige technische eisen en controleverplichtingen gelden (zie, hoofdstuk 5.17 VLAREM II).

In de verkoopovereenkomst kan een algemene clausule worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat voldaan is aan alle wettelijke en decretale bepalingen met betrekking tot de (vroegere) aanwezigheid van (een) stookolietank(s).

Gelet op de onderscheiden regelgeving naargelang de functie en capaciteit van de stookolietank, is het aangewezen in de verkoopovereenkomst de precieze functie en de capaciteit (of (water-)inhoud) van de tank expliciet te vermelden

Gesuggereerde clausules:

6.1.1 De stookolietank is nog in gebruik
--

Particuliere stookolietank - ondergronds - nog in gebruik

*"Er bevindt zich op het onroerend goed een ondergrondse particuliere stookolietank zoals bedoeld in artikel 6.5. van VLAREM II met een waterinhoud van ... liter. De verkoper verklaart dat de stookolietank gelegen is \_\_\_\_\_ (ligging), zoals aangeduid op bijgevoegd plan.*

*De verkoper verklaart dat de tank voldoet aan de bepalingen van afdeling 6.5.3. (of 6.5.7) van VLAREM II en dat de laatste controle door een erkende technicus zoals bedoeld in afdeling 6.5.5. van VLAREM II werd uitgevoerd op .... Als gevolg van deze controle werd een groene/oranje/rode merkplaat aangebracht zoals bedoeld in artikel 6.5.5.3.§§ 4,5,6 laatste alinea (of 6.5.7.2 § 3) van VLAREM II. De koper verklaart van de verkoper het certificaat van de controle van de hiertoe erkende technicus te hebben ontvangen, dat als volgt luidt: " \_\_\_\_\_ ". De koper verklaart hieromtrent geen verdere inlichtingen te verlangen. "*

Klasse 3 – ondergronds – nog in gebruik

*"Er bevindt zich op het onroerend goed een ondergrondse stookolietank met een waterinhoud van ... liter. De verkoper verklaart dat de stookolietank gelegen is \_\_\_\_\_ (ligging), zoals aangeduid op bijgevoegd plan.*

*De verkoper verklaart dat de meldingsplicht als klasse 3 inrichting werd gerespecteerd. De verkoper verklaart verder dat de tank voldoet aan de bepalingen van hoofdstuk 5.17 van VLAREM II en dat het laatste algemeen/beperkt onderzoek zoals bedoeld in artikel 5.17.2.8 van VLAREM II door een erkende technicus werd uitgevoerd op .....Als gevolg van dit onderzoek werd een groene/rode/oranje klever of plaat aangebracht zoals bedoeld in artikel van 5.17.2.9 van VLAREM II. De koper verklaart van de verkoper het attest van de controle van de hiertoe erkende technicus te hebben ontvangen, dat als volgt luidt: " \_\_\_\_\_ ". De koper verklaart hieromtrent geen verdere inlichtingen te verlangen."*

Particuliere stookolietank - bovengronds - nog in gebruik

*"Er bevindt zich op het onroerend goed een bovengrondse particuliere stookolietank zoals bedoeld in artikel 6.5. van VLAREM II met een waterinhoud van ... liter. De verkoper verklaart dat de stookolietank zich bevindt \_\_\_\_\_ (ligging).*

*De verkoper verklaart dat de tank voldoet aan de bepalingen van afdeling 6.5.2.1. (of 6.5.7) van VLAREM II.*

*Conform artikel 6.5.5.1. VLAREM II is een stookolietank niet meer onderworpen aan een periodieke controle.*

*Facultatief:*

*De tank werd onder de vroegere regelgeving gekeurd door een erkend technicus en wel op .....*

*Als gevolg van deze controle werd een groene/rode merkplaat aangebracht zoals bedoeld in artikel 6.5.5.3. laatste alinea (of 6.5.7.2 § 3) van VLAREM II. De koper verklaart van de verkoper het attest van de controle van de hiertoe erkende technicus te hebben ontvangen, dat als volgt luidt: "\_\_\_\_\_". De koper verklaart hieromtrent geen verdere inlichtingen te verlangen."*

Klasse 3 – bovengronds – nog in gebruik

*"Er bevindt zich op het onroerend goed een bovengrondse stookolietank met een waterinhoud van ... liter. De verkoper verklaart dat de stookolietank zich bevindt \_\_\_\_\_ (ligging).*

*De verkoper verklaart dat de meldingsplicht als klasse 3 inrichting werd gerespecteerd. De verkoper verklaart verder dat de tank voldoet aan de bepalingen van hoofdstuk 5.17 van VLAREM II en dat het laatste algemeen/bepert onderzoek zoals bedoeld in artikel 5.17.3.16 van VLAREM II door een erkende technicus werd uitgevoerd op ....Als gevolg van dit onderzoek werd een groene/rode/oranje klever of plaat aangebracht zoals bedoeld in artikel van 5.17.3.17 van VLAREM II. De koper verklaart van de verkoper het attest van de controle van de hiertoe erkende technicus te hebben ontvangen, dat als volgt luidt: "\_\_\_\_\_". De koper verklaart hieromtrent geen verdere inlichtingen te verlangen."*

Clausule ter vrijwaring van de koper

*"De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van enige verontreiniging afkomstig van de stookolietank en zal de koper vrijwaren voor alle schade, inclusief aanspraken van derden, die voortvloeit uit de aanwezigheid van de stookolietank en die ontstaan is vóór de datum van deze overeenkomst."*

6.1.2 De stookolietank werd buiten gebruik gesteld

Zelfs wanneer in het verleden met stookolie werd verwarmd en de stookolietank inmiddels buiten gebruik werd gesteld, blijft het aangewezen om een specifieke clausule dienaangaande in de verkoopovereenkomst te vermelden. Het verdient verder aanbeveling om de precieze ligging van de (vroegere) stookolietank duidelijk aan te geven.

De particuliere stookolietank werd verwijderd

*"De verkoper verklaart dat tot .../.../... op het onroerend goed een particuliere ondergrondse/bovengrondse stookolietank, zoals bedoeld in hoofdstuk 6.5. van VLAREM II, aanwezig was. De verkoper verklaart dat de stookolietank gelegen was \_\_\_\_\_ (ligging), zoals aangeduid op bijgevoegd plan.*

*Deze stookolietank werd conform de bepalingen van artikel 6.5.5.5 van VLAREM II geledigd en verwijderd.*

*De koper verklaart het certificaat hiervan afgeleverd door de erkende technicus ontvangen te hebben van de verkoper, dat als volgt luidt: " \_\_\_\_\_ ".*

#### De klasse 3 tank werd verwijderd

*"De verkoper verklaart dat tot .../.../... op het onroerend goed een ondergrondse/bovengrondse stookolietank met een inhoud van ...liter aanwezig was.*

*Deze stookolietank werd conform de bepalingen van artikel 5.17.2.12/5.17.3.20 van VLAREM II geledigd en verwijderd.*

*De koper verklaart het attest hiervan ontvangen te hebben van de verkoper, dat als volgt luidt: " \_\_\_\_\_ ".*

#### De particuliere stookolietank werd niet verwijderd

*"De verkoper verklaart dat op het onroerend goed een particuliere ondergrondse/bovengrondse stookolietank, zoals bedoeld in hoofdstuk 6.5. van VLAREM II, aanwezig is.*

*Deze stookolietank werd geledigd en buiten gebruikgesteld conform de voorschriften in artikel 6.5.5.5 van VLAREM II.*

*De koper verklaart het certificaat hiervan ontvangen te hebben van de verkoper, dat als volgt luidt: " \_\_\_\_\_ ".*

#### De klasse 3 tank werd niet verwijderd

*"De verkoper verklaart dat op het onroerend goed een ondergrondse/bovengrondse stookolietank met een inhoud van ...liter aanwezig is.*

*Deze stookolietank werd conform de bepalingen van artikel 5.17.2.12/5.17.3.20 van VLAREM II geledigd en buitengebruik gesteld.*

*De koper verklaart het attest hiervan ontvangen te hebben van de verkoper, dat als volgt luidt: " \_\_\_\_\_ ".*

#### Clausule ter vrijwaring van de koper

*"De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van enige verontreiniging afkomstig van de (vroegere) stookolietank en zal de koper vrijwaren voor alle schade (inclusief aanspraken van derden) veroorzaakt door of voortvloeiend uit de aanwezigheid van de (vroegere) stookolietank en die ontstaan is vóór de datum van deze overeenkomst."*