

Het Energiecertificaat: een tandeloze tijger?

Vanaf 1 januari 2008 zijn eigenaren van woningen en andere gebouwen bij verkoop of verhuur verplicht een energiecertificaat te overhandigen aan de koper/huurder. Dit certificaat moet inzicht geven in de energieprestatie van het betreffende gebouw. Het label werkt volgens het principe dat al bekend is bij onder meer witgoed en auto's. Welke rechtsbescherming biedt het certificaat en wat is de rol van de notaris?

Wettelijk kader

De verplichting tot het overhandigen van een energiecertificaat bij verkoop of verhuur van een gebouw vloeit voort uit het Besluit energieprestatie gebouwen en de daarbij behorende Regeling energieprestatie gebouwen. Deze wetgeving geeft uitvoering aan de reeds eerder vastgestelde Europese richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen. Het doel van deze richtlijn is om mensen te stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen voor het door hen bewoonde huis of gebruikte gebouw. De energieprestatie van een gebouw zou door middel van dit energiecertificaat onderdeel van de onderhandelingen en de prijsbepaling van een gebouw dienen te worden. Een afgegeven certificaat heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Afgegeven energiecertificaten zullen worden aangemeld bij een landelijke database. Deze database zal worden verbonden met de kadastrale registratie. Via de kadastrale inzage kan worden ingezien of er een energiecertifi-

caat is afgegeven voor een bepaalde woning of een bepaald gebouw.

Hoe ziet het energiecertificaat eruit en wat geeft het aan?

Het energiecertificaat ziet er vrijwel hetzelfde uit als de labels voor witgoed en auto's. Het label loopt van klasse A (heel energiezuinig) t/m G (minst energiezuinig). Op basis van een berekening geeft het energielabel informatie over de hoeveelheid energie die bij normaal gebruik nodig is voor een gebouw. Daarbij gaat het om het energieverbruik van verwarming, warmwa-

terverwarming, verlichting, ventilatie en koeling. Onderdeel van het energiecertificaat is een lijst met mogelijke standaardmaatregelen om het energieverbruik van het betreffende gebouw te verlagen. Denk aan het isoleren van dak, vloer en muren, het plaatsen van een energiezuinige Cv-ketel of het aanbrengen van isolerend glas.

ook voor gebouwen die nieuw gebouwd worden. Gebouwen waarvoor de verplichting niet geldt zijn bijvoorbeeld fabriekshallen, garages, bouwketen en alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m². Ook voor monumenten geldt de verplichting niet. Voor gebouwen die recent zijn gebouwd kan het zijn dat er ook nog geen energielabel hoeft te worden opgesteld. Bij de bouw aanvraag wordt namelijk een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) gemaakt. Die berekening mag maximaal 10 jaar oud zijn. Op

“Het certificaat is verplicht voor alle soorten gebouwen, dus niet alleen woningen maar ook commerciële gebouwen.”

1 januari 2008 kan de eigenaar dus ook voor bestaande gebouwen met een bouwvergunning vanaf 1 januari 1998 volstaan met de EPC-berekening. Uit deze berekening moet blijken dat is voldaan aan de verplichtingen uit de dan geldende regelgeving. Voor gebouwen waarvoor tussen 1 juli 2002 en 1 januari 2008 een Energie Prestatie Advies (EPA) is uitgebracht, geldt een overgangregeling. De gebouweigenaar kan in dat geval aan zijn labelverplichting voldoen door het verstrekken van het EPA opgesteld door een gecertificeerde adviseur. Dit advies mag maximaal 10 jaar oud zijn.

Wanneer is het certificaat verplicht?

Het certificaat is verplicht voor alle soorten gebouwen, dus niet alleen woningen maar ook commerciële gebouwen, die energie gebruiken om het binnenklimaat te regelen. Dit geldt

Vershil Energiecertificaat en EPA

Het energiecertificaat geeft weer hoe energiezuinig een gebouw is. Het EPA geeft een persoonlijk maatadvies ten aanzien van een bepaald gebouw en geeft mogelijkheden om dat specifieke gebouw energiezuiniger te maken. Het EPA blijft onder de nieuwe regeling gewoon bestaan maar geldt, als het EPA na 1 januari 2008 wordt aangevraagd, niet meer als vervanger van het energiecertificaat.

Wie mag certificeren?

Certificering van een bestaand gebouw kan alleen gebeuren door een erkend gecertificeerd adviseur. Een adviseur moet een geldig NL/EPBD-procescertificaat hebben dat voldoet aan een door de Raad voor de Accreditatie vastgestelde Nationale Beoordelingsrichtlijn. In de praktijk dient er wel rekening mee te worden gehouden dat met het afgeven van het energiecertificaat enige weken zijn gemoeid.

Gevolgen van niet aanwezig zijn certificaat

De regeling is gebaseerd op het bestuursrecht, maar volgens de Nota van Toelichting heeft de regeling privaatrechtelijke gevolgen. Volgens de Nota van Toelichting dient een geschil tussen verkoper en koper en/of verhuurder en huurder over het energiecertificaat te worden voorgelegd aan de burgerlijk rechter. De naleving van de regeling kan niet bestuursrechtelijk worden gehandhaafd en er is dan ook geen sanctie opgenomen voor het

betrekking tot dit gebouw niet wordt overhandigd, een beroep kan doen op de bepaling in het Burgerlijk Wetboek dat het betreffende gebouw niet voldoet aan de koopovereenkomst (non-conformiteit). Dit is slechts het geval indien een bepaalde energiezuinigheid door de verkoper wordt gegarandeerd en deze energiezuinigheid later niet gehaald blijkt te worden.

De rol van de notaris

Het energiecertificaat dient bij de verkoop van een huis aan de koper te worden overhandigd. Voor de notaris is nu de vraag welke rol hij moet spelen bij de handhaving van de regeling. Indien de koopovereenkomst bij de notaris wordt getekend dient de notaris de verkoper te wijzen op zijn verplichting een energiecertificaat te overhandigen aan de koper. Mocht het energiecertificaat niet voor handen zijn en koper en verkoper komen met elkaar overeen dat dit energiecertificaat ook niet door verkoper aan koper wordt overhandigd, dan zal daarover een bepaling in de koopovereenkomst dienen te worden opgenomen. Indien de notaris niet is betrokken bij het opstellen van de koopovereenkomst zal de notaris in een later stadium de verkoper dienen te wijzen op zijn verplichting ten aanzien van het energiecertificaat. In verband met de hiervoor vermelde kadastrale registratie van het energiecertificaat dient er in de akte van levering een clause ten aanzien van het energiecertificaat te worden opgenomen.

tificaat, echter zij is van mening dat het niet aan de notaris is om zijn medewerking aan het passeren van de leveringsakte te weigeren als de koper afziet van het certificaat. De schade die dit met zich meebrengt staat namelijk niet in verhouding tot het ontbreken van het certificaat. Evenmin is sprake van benadeling van derden. In de praktijk zal, indien het energiecertificaat aanwezig is, doorgaans bij de ondertekening van koopovereenkomst een kopie van het energiecertificaat worden overhandigd; het origineel zal worden overhandigd bij de daadwerkelijke overdracht van het betreffende pand.

Conclusie

Zoals uit vorenstaande blijkt, is de regeling tamelijk vrijblijvend. Een sanctie op het niet verstrekken van een energiecertificaat is er niet. Dit is ook de grootste bron van zorg van de diverse consumentenorganisaties, die vruchteloos hebben aangedrongen op uitstel van de invoering van het energiecertificaat. De praktijk moet uitwijzen of het wel of niet aanwezig zijn van een energiecertificaat en, indien aanwezig, de informatie die het energiecertificaat verstrekt, effect hebben op de onderhandelingen tussen verkoper en koper en/of verhuurder en huurder.

mr. S.M. (Suzanne) Simonis
Corporate & Real Estate Notariaat
T +31 (0)20 3016 329
E suzanna.simonis@cms-dsb.com

“Een sanctie op het niet verstrekken van een energiecertificaat is er niet.”

geval door verkoper/verhuurder geen energiecertificaat kan worden overgelegd.

Vraag is of de koper van een gebouw, indien een energiecertificaat met

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie neemt het standpunt in dat de notaris partijen dient te wijzen op de verplichting tot het beschikbaar stellen van een energiecer-