

NIEUWSFLITS

Sancties op het ontbreken van een energielabel voor gebouwen

Vanaf 1 januari 2013 zijn er zeer ingrijpende sancties voorzien voor eigenaren van gebouwen die geen energielabel hebben. Welke sancties zijn dit? Hoe kunt u voorkomen dat u als verkoper of verhuurder hierdoor wordt getroffen?

In 2008 is in Nederland het energielabel voor gebouwen geïntroduceerd ter uitvoering van de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen. Alle woningen, kantoren, winkels en andere (vaste) gebouwen moeten sindsdien worden gekeurd en voorzien van een energielabel. In de praktijk blijkt dat nog maar weinig gebouwen zijn gekeurd. De regering wil daarin verandering brengen en heeft een regeling voorgesteld om vanaf uiterlijk 1 januari 2013 – voor woningen waarop het puntenstelsel van toepassing is vanaf 1 januari 2014 - ingrijpende sancties te verbinden aan het ontbreken van een energielabel.

Energielabel

Het energielabel is in 2008 ingevoerd om energiebesparing in gebouwen te stimuleren. Het label geeft een gestandaardiseerd inzicht in de energieprestaties van een gebouw – energiegebruik voor verwarming, warmwatervoorziening, verlichting, ventilatie en koeling – ten opzichte van vergelijkbare gebouwen. Onderdeel van het label is een advies over mogelijkheden om energie te besparen en zodoende de energieprestatie van het gebouw te verbeteren. Een energielabel moet worden aangevraagd bij een daarvoor gecertificeerd adviesbedrijf en is 10 jaar geldig.

Tot op heden is nog slechts een beperkt aantal gebouwen van een energielabel voorzien: amper 25% van de woningvoorraad (merendeels huurwoningen in bezit van woningbouwcoöperaties), circa 30% van het totale vloeroppervlak aan kantoren en slechts 2,5% van alle overige gebouwen. Dit wordt (mede) veroorzaakt doordat er geen sanctie is verbonden aan het ontbreken van een energielabel en er dus een prikkel ontbreekt om een dergelijk label aan te vragen. Dat gaat veranderen als op 1 januari 2013 een sanctiestelsel wordt ingevoerd dat van toepassing is op alle soorten gebouwen.

Sancties

De voorgestelde sancties op het ontbreken van een energielabel zijn even eenvoudig als ingrijpend: overdracht wordt onmogelijk en verhuurders moeten korten op de huurprijs.

Na invoering van het sanctiestelsel kan een gebouw dat is verkocht, niet worden (op)geleverd zonder overhandiging van een energielabel aan de koper. Zonder energielabel mag de overdracht namelijk niet meer in het kadaster worden ingeschreven. Zolang het energielabel ontbreekt kan de koper dus geen eigenaar worden van het gebouw.

RUSSELL ADVOCATEN

De verhuurder van een gebouw is verplicht om een energielabel te overhandigen aan zijn huurder. Laat de verhuurder dat na, dan krijgt de huurder na invoering van het sanctiestelsel een gedeeltelijke vrijstelling van zijn verplichting om huur te betalen. Op dit moment is overigens nog niet duidelijk hoe groot die vrijstelling zal zijn, hoe die wordt berekend en in hoeverre partijen vrij zullen zijn om in de huurovereenkomst van deze regeling af te wijken.

Voor gebouwen die publiek toegankelijk zijn zal de aanvullende eis gaan gelden dat het energielabel zichtbaar moet worden opgehangen. Voor overheidsgebouwen groter dan 500 m² geldt die eis al en vanaf 1 januari 2013 kunnen direct maatregelen worden genomen tegen overheden die daaraan nog niet voldoen. Voor particuliere gebouwen waar veel publiek komt (zoals winkels, horeca, ziekenhuizen, scholen, etc.) geldt dit vanaf het moment dat een energielabel wordt verstrekt in verband met een transactie (verkoop of verhuur). Vanaf 1 januari 2013 kan bij overtreding van deze regel een last onder dwangsom worden opgelegd: er moet dan alsnog een energielabel worden aangevraagd en opgehangen. Doet men dat niet (tijdig), dan wordt een dwangsom verbeurd.

Conclusie

De regering heeft een regeling voorgesteld om het ontbreken van een energielabel voor gebouwen te bestraffen. Eigenaren van gebouwen zullen (zeker vanaf 2013) een energielabel voor hun gebouw moeten aanvragen indien ze het gebouw willen verkopen. Zonder dat label wordt overdracht van het gebouw onmogelijk. Verhuurders dienen altijd een energielabel voor hun gebouw te hebben, anders kan de huurder aanspraak maken op huurkorting. In publiek toegankelijke gebouwen moet het energielabel bovendien zichtbaar zijn voor het publiek.

Meer informatie

De vastgoed specialisten van Russell Advocaten adviseren ondernemers al vele jaren bij de aan- en verkoop en aan- verhuur van bedrijfsruimte en andere vastgoedontwikkelingen en zijn u graag van dienst bij uw transacties.

Voor vragen naar aanleiding van deze nieuwsbrief kunt u contact opnemen met mr. Ynze Kliphuis (ynze.kliphuis@russell.nl).

Indien u meer informatie wenst omtrent de bovenstaande onderwerpen dan zijn wij u hierbij graag van dienst. U kunt hiervoor dagelijks contact opnemen met ons kantoor. De algemene adresgegevens vindt u hiernaast.

