

van de notaris

Energie

Mr. Jeroen te Lindert (42) is notaris te Doesburg. In zijn vrije tijd is hij zanger/pianist in een 'jaren 50 rock-'n-rollband'. Met echtgenote en dochter woont hij in Voor-Drempt

'Een beter milieu begint bij jezelf' weten wij allen. Ik dacht dan ook de gehele mensheid een goede dienst te bewijzen door te verhuizen naar ons nieuwe adres. Op het moment dat ik dit schrijf zitten we er inmiddels droog en warmpjes bij in ons nieuwe pand. Hoe anders was dit nog voorheen. In het oude pand was het vooral bijzonder warmpjes als het dat buiten ook was – zeg maar rustig snikheet – en stookten wij in de winter de halve tuin mee omdat het overal doorheen waaide. Als monument een indrukwekkend gebouw, met een dito indrukwekkende energierekening.

Bij aankoop van een onroerende zaak zou de energiezuinigheid daarvan een belangrijk punt ter overweging kunnen zijn. Met ingang van 1 januari 2008 is daarom de verplichting ingevoerd om bij de overdracht van een woning een energielabel (het Energieprestatiecertificaat) aan te leveren.

Deze verplichting was tot op heden echter vooral een wasen neus. Met name omdat de kwaliteit van degenen die het certificaat afgaven niet was gewaarborgd. Daardoor kon hetzelfde pand drie verschillende labels krijgen van drie verschillende energietaxateurs, zoals ook het AVRO-TROS-programma Radar liet zien.

Ter voorkoming van een verdere verzwaring van de bestaande werklust van overheid en rechterlijke macht is er destijds bovendien voor gekozen om geen sancties te verbinden aan het niet aanleveren van dit label. En u begrijpt: we zijn wel Nederlanders en het aanvragen van een dergelijk label was niet kosteloos, dus als het niet per se hoeft... Al snel ontstond dan ook een standaardregel in koopovereenkomsten van de makelaars en de leveringsakten van notarissen waarin stond dat 'verkoper niet beschikt over een energieprestatiecertificaat', en 'dat de koper daarmee akkoord gaat', of woorden van gelijke strekking. Probleem opgelost.

Met ingang van 1 januari 2015 is dit echter afgelopen. Vanaf dit jaar is een ieder verplicht bij de verkoop van een woning een energielabel te tonen aan de koper. Bij het niet

nakomen van deze verplichting riskeert de verkoper een boete van maximaal € 405,-. Gelukkig is uitdrukkelijk aangegeven dat het niet bezitten van een energielabel voor de notaris geen reden dient te zijn voor dienstweigering. Dus de levering kan gewoon doorgang vinden, al moeten wij de verkoper wijzen op het risico van voormelde boete.

Zoals vaker is de wetgeving echter wel ingevoerd, zonder dat de achterliggende structuur bij de overheid voor elkaar was, met als gevolg dat het bij veel overdrachten nog helemaal niet geregeld kon zijn. Maar inmiddels begint het te lopen. Ieder krijgt in 2015 een 'voorlopig energielabel' thuisgestuurd. Dit is gebaseerd op het bouwjaar van de woning en is – na enige bijbetaling – om te zetten in een definitief energielabel.

En voor wat betreft ons oude kantoorpand: het label is niet vereist voor een aantal uitdrukkelijk genoemde uitzonderingen, zoals schuren, garages, woonboten, beschermde monumenten (volgens de Monumentenwet 1988 of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening) of gebouwen voor religieuze activiteiten.

Bij de Kerk beweert men doorgaans dat haar deuren altijd voor eenieder openstaan.

Nou, dat kan dus gerust zo blijven.

