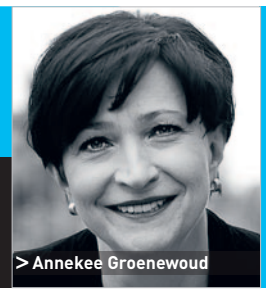

> Annekee Groenewoud

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810
4803 EV Breda

Tel. +31 (0)88 90 80 605
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl

VAN IERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

ENERGIELABEL-C-VERPLICHTING KANTOORGEBOUWEN EN HUUR

Per 1 januari 2023 moet in beginsel[1] elk kantoorgebouw[2] groter dan 100 m², minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een energie-index van 1,3 of beter.[3] De eigenaar-verhuurder is verantwoordelijk voor het aanvragen van het energielabel en voor het voldoen aan de energielabel-C-verplichting. Ook als er een (deel van een) bedrijfsgebouw als kantoor wordt verhuurd, geldt deze verplichting.

Is een huurder verplicht om mee te werken aan de maatregelen?

De wet

In de meeste gevallen zal een verhuurder de maatregelen niet kunnen uitvoeren zonder medewerking van zijn huurder. De wet geeft een verhuurder een tweetal handvatten als de huurder medewerking weigert. Ten eerste kan verhuurder deze medewerking afdwingen als sprake is van de uitvoering van dringende werkzaamheden (7:220 lid 1 BW). Dit zijn maatregelen die beogen te voorkomen dat een kantoorpand niet meer mag worden gebruikt na 1 januari 2023 naar alle waarschijnlijkheid.

Ten tweede is denkbaar dat de maatregelen die nodig zijn om aan de energielabel-C-verplichting te voldoen, kwalificeren als een renovatie in de zin van artikel 7:220 BW, in welk geval verhuurder huurder een zgn. 'redelijk renovatievoorstel' kan doen. Als de huurder met het voorstel van verhuurder niet instemt, heeft de verhuurder de mogelijkheid dit voorstel door de kantonrechter te laten toetsen op redelijkheid en daarnaast te vorderen dat huurder gedwongen wordt medewerking te verlenen (als dat nodig is met tijdelijke verplichting tot ontruiming van het gehuurde).

In beide gevallen kan de huurder in beginsel aanspraak maken op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

Het ROZ-model

In de praktijk worden veel huurovereenkomsten aangegaan op grond van het ROZ-model[4] voor kantoorruimte. De algemene bepalingen (AB) die horen bij het ROZ-model bevatten verplichtingen voor de huurder die (veel) verder gaan dan de hiervoor vermelde wettelijke verplichtingen.

In artikel 13.1 AB staat dat de verhuurder bevoegd is om *"op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties."* De maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan de energielabel-C-verplichting, vallen onder 'werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-)eisen'.

In de artikelen 13.2 tot en met 13.5 AB is geregeld in welke gevallen de huurder deze werkzaamheden moet gedogen. Dat moet de huurder bijvoorbeeld ook als de werkzaamheden inbreuk maken op het huurgenot. De huurder heeft dan geen recht op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding (artikel 13.4 AB). Wel moet de verhuurder *"redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken"*.

Wie betaalt de kosten van de (noodzakelijke) maatregelen?

De verantwoordelijkheid voor de Energielabel-C-verplichting is door de overheid neergelegd bij de eigenaren van de kantoorgebouwen. De kosten voor de noodzakelijke maatregelen komen dus primair voor rekening van de verhuurder. Maar wie moet deze kosten uiteindelijk dragen? Kan dat toch de huurder zijn? Hij is namelijk in de regel degene die van de werkzaamheden profiteert. Door de energiebesparende maatregelen zal zijn energierekening immers lager worden (en het huurgenot toenemen).

Uitgangspunt bij de beantwoording van deze vraag zijn primair opnieuw de afspraken in de huurovereenkomst. Als er specifieke afspraken zijn gemaakt over de doorbelasting van de kosten van energiebesparende maatregelen, dan gelden die. Maar als dat niet is gebeurd (en dat is vaak het geval), wat geldt er dan?

De wet

De wet regelt daarover niets (specifieks). In artikel 7:217 BW staat alleen dat de huurder verantwoordelijk is voor de zogenaamde kleine herstellingen, dat wil zeggen het dagelijks onderhoud en de wijze van gebruik van het kantoorgebouw. Sommige maatregelen die genomen kunnen worden om aan de energielabel-C-verplichting te voldoen, vallen onder kleine herstellingen en kunnen (dus) via de servicekosten worden doorberekend.

Weliswaar biedt de regeling van het redelijk renovatievoorstel van artikel 7:220 lid 2 BW de mogelijkheid voor een verhuurder om een verhoging van de huurprijs voor te stellen (als er energiebesparende maatregelen worden genomen die het huurgenot vergroten), maar het lastige is dat een huurder in beginsel niet gedwongen kan worden het voorstel te accepteren, ook niet nadat een rechter heeft vastgesteld dat het voorstel, inclusief de huurprijsverhoging, redelijk is. De verhuurder moet in een procedure – als hij niet alleen medewerking aan de uitvoering van de maatregelen wil, maar ook een hogere huurprijs – voldoening van die hogere (en redelijk geoordeelde) huurprijs vorderen.

Het ROZ-model

De AB van het ROZ-model geven meer handvatten voor de verdeling van de kosten van maatregelen om aan de energielabel-C-verplichting te voldoen en dus meer mogelijkheden om (een deel van) de kosten op de huurder te verhalen. In artikel 11 AB staat namelijk een regeling over verdeling van de kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwing van diverse onderdelen van het gehuurde. Het artikel zit zo in elkaar dat de kosten die in artikel 11.4 AB staan voor rekening van de verhuurder zijn en alle overige kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening van huurder.

Als de energiebesparende maatregelen die nodig zijn om aan de energielabel-C-verplichting te voldoen, vallen onder artikel 11.4 AB, dan zijn de kosten daarvan voor rekening van verhuurder.

Indien de energiebesparende maatregelen die nodig zijn om aan de energielabel-C-verplichting te voldoen, vallen onder het onderhoud, herstel of vernieuwing van andere onderdelen van het gehuurde, zijn de kosten voor rekening van de huurder en kunnen deze worden doorberekend aan de huurder (via de servicekosten). Een voorbeeld van dit laatste is het vervangen van conventionele verlichting door LED-verlichting in een gemeenschappelijke ruimtes.

Consequenties van het niet voldoen aan de energielabel-C-verplichting op 1 januari 2023

Wat kan de overheid doen?

Als het gehuurde op 1 januari 2023 niet aan de energielabel-C-verplichting voldoet, dan mag het gehuurde na 1 januari 2023 niet langer gebruikt worden. Dit staat in (het nieuwe) artikel 5.11 van het Bouwbesluit 2012, zoals dat op 3 november 2018 in werking is getreden.

De gemeente (het college van B&W) kan bestuursrechtelijk optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom[5], maar ook bestuursdwang[6] of - bij herhaaldelijke overtreding - een bestuurlijke boete[7]. Voorafgaand aan een maatregel zal er een vooraankondiging komen, een (laatste) waarschuwing waarin de mogelijkheid wordt gegeven alsnog die maatregelen te treffen die ertoe leiden dat wel aan de energielabel-C-verplichting wordt voldaan.

Consequenties voor huurder en verhuurder van het niet voldoen aan de energielabel C-verplichting op 1 januari 2023

De wet

Los van het bestuursrechtelijke traject mag een pand ook feitelijk niet meer worden gebruikt als het niet voldoet aan de energielabel-C-verplichting. Om het in de termen van het huurrecht te zeggen: de verhuurder kan aan de huurder dan het genot van het gehuurde niet meer verschaffen. Dit kwalificeert in beginsel als een gebrek in de huurovereenkomst (art. 7:204 BW). Verhuurder is (in beginsel) gehouden het gebrek te verhelpen (art. 7:206 BW), de huurprijs tot nul te verminderen (art. 7:207 BW) én de schade die de huurder lijdt te vergoeden (art. 7:208 BW).

Er is voor de verhuurder wel één ontsnappingsmogelijkheid in de wet (artikel 7:206 BW): hij kan aanvoeren dat de maatregelen die hij moet treffen om het gebrek (het niet voldoen aan de energielabel-C-verplichting) te herstellen 'onmogelijk zijn of uitgaven vereisen die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van haar gevergd kunnen worden'. Met een dergelijke ontsnappingsmogelijkheid moet zeer terughoudend worden omgegaan, aldus de toelichting van de wetgever op dit artikel. Of deze mogelijkheid een verhuurder die zijn energielabel-C-verplichting verzaakt heeft, zal baten, is dus maar de vraag.

Huurder heeft de mogelijkheid om de noodzakelijke maatregelen zelf te treffen om het gebrek te verhelpen als de verhuurder nalatig blijft met het verhelpen daarvan (daarmee in verzuim is). De (redelijke) kosten daarvan kan hij dan op de verhuurder verhalen (art. 7:206 lid 3 BW), desgewenst door verrekening met de huurprijs.

Het ROZ-model

Het ROZ-model kent een andere – voor de huurder ongunstiger – definitie van een gebrek waardoor de aansprakelijkheid van de verhuurder wordt beperkt: op grond van deze regeling kan de huurder de verhuurder niet aanspreken voor schade of huurprijsvermindering als gevolg van een gebrek (zoals het niet-voldoen aan de energielabel-C-verplichting) tenzij sprake is van een van de in artikel 10.4 AB genoemde omstandigheden.

Of verhuurder zich hierop naar redelijkheid en billijkheid kan beroepen als de huurder het gehuurde helemaal niet meer kan gebruiken omdat zijn verhuurder niet heeft voldaan aan zijn energielabel-C-verplichting en de overheid vervolgens het gebruik van het kantoor heeft verboden, is maar de vraag. De verhuurder komt dan immers zijn hoofdverplichting "het verschaffen van genot" in het geheel niet meer na.

Wat te doen?

Als er sprake is van een lopende huurovereenkomst die niet voor 1 januari 2023 zal eindigen, is het verstandig te inventariseren welke werkzaamheden nodig zijn om per 1 januari 2023 over het energielabel C te kunnen beschikken. Vervolgens moet de verhuurder met de huurder in overleg treden om afspraken te maken over de uit te voeren werkzaamheden en de verdeling van de verwachte kosten. In dit verband is het relevant om in de huurovereenkomst te checken, of voor die verdeling daarin aanknopingspunten zijn te vinden!

Bij nieuwe overeenkomsten die na 1 januari 2023 doorlopen, is het van belang om alvast rekening te houden met de energielabel-C-verplichting en de werkzaamheden (en kosten) die nodig zijn om aan die verplichting te kunnen voldoen en daarvoor adequate bepalingen in de huurovereenkomst op te nemen.

Label C is tussenstap naar Label A

De energielabel-C-verplichting is door de wetgever bedoeld als een tussenstap. Het is de bedoeling de labelverplichting verder aan te scherpen, opdat zeven jaar later, per 1 januari 2030, een label A-verplichting geldt voor kantoorgebouwen.

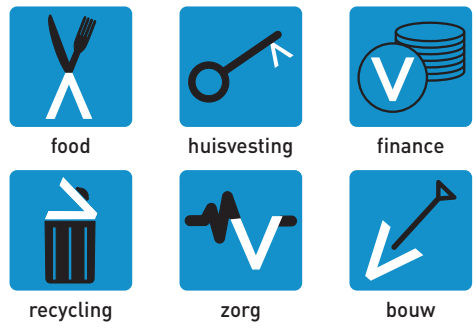
Gelet op de label-C-verplichting heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) een nieuwe Duurzaamheid/Green lease (energie-index) bepaling vastgesteld voor het ROZ-model Kantoorruimte 2015. De nieuwe modelclausules en de aangepaste Handleiding Huurovereenkomst Kantoorruimte en ander bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW (ROZ 2019) zijn beschikbaar op de website van de ROZ.

De modelclausules kunnen verhuurder en huurder op weg helpen, maar in de meeste gevallen is er (toch) maatwerk vereist.

Voor meer informatie en advies: mr. Annekee Groenewoud
a.groenewoud@vil.nl

**Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?
Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.**

**Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches.
Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:**



1. Er zijn uitzonderingen, bijvoorbeeld monumenten, kerken en moskeeën en gebouwen die voor maximaal twee jaar worden gebruikt, of een kantoorgebouw met een gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties kleiner dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van het gebouw waarvan het kantoorgebouw deel uitmaakt. / 2. Kantoorgebouw: gebouw of gedeelte daarvan met uitsluitend een of meer kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan, artikel 1.1 lid 3 Bouwbesluit. / 3. Wanneer de maatregelen die nodig zijn een terugverdientijd hebben van meer dan tien jaar om tot een energielabel C te komen, worden maatregelen genomen die een terugverdientijd hebben tot en met tien jaar. In deze gevallen kan worden volstaan met de daarbij behorende energie-index (een zogenaamde "hardheidsclausule"). / 4. Ik ga uit van het model uit 2015. Het model uit 2003 kent in artikel 14.1 AB een vergelijkbare regeling. / 5. Als niet binnen een bepaalde termijn aan de energielabel-C-verplichting wordt voldaan, verbeurt de overtreder een eenmalige of periodieke dwangsom / 6. Het bevoegd gezag gaat dan zelf optreden, dat wil zeggen de noodzakelijke maatregelen nemen en de kosten verhalen op de overtreder. / 7. Het bevoegd gezag legt dat een straf op in de vorm van betaling van een geldsom voor het niet naleven van de energielabel-C-verplichting.