

LEGAL UPDATE

C-labelplicht voor kantoren en huur

Datum: 25 april 2018

Kantoorpanden groter dan 100 m², behalve een aantal uitzonderingen, dienen per 1 januari 2023 te beschikken over energielabel A, B of C (oftewel een Energie-Index (EI) van 1,3 of beter). Dit volgt uit artikel 5.11 van de voorgestelde wijziging van het Bouwbesluit 2012. Het gaat om het hebben van een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen (BEG). Als er nog geen geldig energielabel is, dan dient dit label dus nog voor 1 januari 2023 te worden verkregen. Is de kwaliteit van het pand onvoldoende om voor (minimaal) energielabel C in aanmerking te kunnen komen, dan zullen er bepaalde kwaliteitsverbeteringen moeten worden doorgevoerd. Zijn die verbeteringen niet op 1 januari 2023 getroffen, dan mag het pand in beginsel niet als kantoor worden gebruikt. Het voornemen bestaat om per 1 januari 2030 een energielabel A (EI 1,05) verplicht te stellen.

Maar wat als het pand wordt verhuurd? Wie is dan verantwoordelijk? Wat moet er geregeld worden?

Als het pand wordt verhuurd dan is de eigenaar (verhuurder) verantwoordelijk voor het aanvragen van het energielabel en het treffen van eventuele kwaliteitsverbeteringen aan het pand. De huurder is daarvoor niet verantwoordelijk. Dat volgt uit de “Veelgestelde vragen Energielabel C kantoren” op de [website](#) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: ‘RVO’). Maar dat zegt nog niets over de vraag voor wiens rekening deze werkzaamheden komen. Dat hangt af van de inhoud van de huurovereenkomst. Als uitgegaan wordt van – bijvoorbeeld – de standaard ROZ huurovereenkomst, zou mogelijk verdedigd kunnen worden dat de huurder die kosten moet dragen.

Eigenaren van kantoorpanden doen er goed aan om ervoor te zorgen dat panden, waarvoor nieuwe huurovereenkomsten zullen worden gesloten, aan het (minimale) kwaliteitsniveau voldoen voordat de huur ingaat. Is het evenwel de bedoeling dat de benodigde maatregelen tijdens de duur van de nog te sluiten huurovereenkomst zullen worden getroffen, dan is het raadzaam om hier in de huurovereenkomst iets over op te nemen, bijvoorbeeld dat de huurder medewerking aan de werkzaamheden dient te verlenen, dat de uit te voeren werkzaamheden geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW opleveren en voor wiens rekening welke kosten komen.

Gaat het niet om nieuwe, maar om bestaande huurovereenkomsten, dan zullen verhuurder en huurder met elkaar in gesprek moeten, niet alleen omdat voor het uitvoeren van werkzaamheden medewerking van de huurder nodig is, maar ook vanwege eventuele overlast die ten gevolge van de werkzaamheden kan ontstaan. Deze overlast kan immers mogelijk als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW worden gekwalificeerd, ten gevolge waarvan de huurder in beginsel aanspraak kan maken op huurprijsvermindering en schadevergoeding. Wat in een dergelijk geval rechtens en wijsheid is, is natuurlijk in de eerste plaats afhankelijk van de afspraken die in de huurovereenkomst en de eventueel daarbij behorende algemene bepalingen zijn vervat. Hetzelfde geldt voor de vraag of de verhuurder de huurprijs ten gevolge van de te nemen maatregelen kan verhogen.

Voor huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2023 verlengd moeten worden, is dus extra aandacht vereist. Voor de verhuurder om te zorgen dat de benodigde werkzaamheden gedaan kunnen worden. Voor de huurder om te voorkomen dat hij degene is die de werkzaamheden straks bovenop de huurprijs moet gaan betalen.

Voor meer informatie over de juridische implicaties van de voorgenomen wijziging van het Bouwbesluit 2012 en het beoordelen van bestaande of nieuwe huurovereenkomsten met betrekking tot

VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

kantoorruimten, kunt u uiteraard contact met ons opnemen. Voor praktische informatie, een check van uw huidige energielabel, veelgestelde vragen en inspiratie kunt u terecht op de [website](#) van de RVO.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort