

Een notaris mag vanaf 2013 de akte van levering van een gebouw niet passeren zolang een energielabel ontbreekt. Maar is dienstweigering wel de juiste maatregel? De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) vindt van niet. Hoewel het prettig is dat het notariaat wordt gewaardeerd voor de rechtszekerheid die het

ambt biedt, en dit onze rol bevestigt bij onroerendgoedtransacties, is het vanuit het oogpunt van de consument een hele zware sanctie. De KNB vindt een bestuurlijke boete een beter en adequater middel. Deze sanctie wordt in veel andere lidstaten van de Europese Unie toegepast en past beter bij de aard van de 'overtreding'.

Stelling:

Dienstweigering door notarissen bij het ontbreken van een energielabel is

disproportionele
sanctie

*Gijsbert Leertouwer,
beleidsmedewerker SGP-
fractie Tweede Kamer*

EENS

'Het niet verlijden van de leveringsakte bij het ontbreken van een energielabel is een zware sanctie, die op grond van de Europese richtlijn overigens niet eens verplicht is. Het is de vraag of de voorgestelde maatregel voldoet aan proportionaliteitseisen. In strikte zin draagt de maatregel niet eens bij aan

energiereductie, aangezien enkel het certificaat wordt vereist en niet een bepaalde energieklassse. Bovendien wordt al voorzien in voorlichting door verplichte opname van de energieklassse in advertenties. Naar mijn mening zijn er minder belastende alternatieven die hetzelfde effect kunnen sorteren.'

'De CDA-fractie is kritisch over de aanscherping van de plicht om een energielabel te verstrekken bij de verkoop van de eigen woning. De fractie vreest dat het slechts een extra bureaucratische handeling wordt, zonder betrokkenheid bij het gemeenschappelijke belang van energiebesparing. De Europese wetgever heeft anders besloten, zodat nu de vraag voor ligt op welke wijze Nederland de Europese richtlijn doorvoert met het benodigde sanctiemechanisme. Aan het invoeren van een bestuurlijke boete kleeft het grote nadeel dat er een apparaat van controle en opsporing nodig is, wil het doeltreffend en afschrikwekkend zijn.

Ook dit laatste is een eis van Europa, waaraan zowel de CDA-fractie en de notaris zich dient te conformeren. Omdat de notaris bij het verlijden meerdere documenten controleert, is het niet onlogisch om hem ook hier een rol te geven. Men zou zelfs kunnen stellen dat dit behoort tot de zorgplicht om conform de wet te handelen. Mag je van de notaris niet verwachten dat hij je waarschuwt als je de (Europese) wet dreigt te overtreden? Alles overziend en met het nodige voorbehoud over het nut, moet de CDA-fractie vaststellen dat het voor de KNB gemakkelijker is om de checklist aan te passen, dan extra ambtenaren aan het werk te zetten.'



ONEENS

*Bas Jan van Bochove,
Tweede Kamerlid CDA*

FOTO Dirk Hol



EENS

*Eric Lucassen,
Tweede Kamerlid PVV*

'De PVV wil niet dat de verkoop van huizen geblokkeerd wordt wanneer een energielabel ontbreekt. Het blokkeren van de verkoop is niet alleen disproportioneel, het is ook zeer ongewenst. In de huidige markt moeten we geen extra hindernissen opwerpen bij de koop van een huis; die obstakels moeten juist worden beperkt. De regering kiest voor de gemakkelijke weg door de notaris tot dienstweigering te verplichten. Een boete is meer gangbaar, maar verandert niets aan

het onderliggende probleem, namelijk dat er vanuit de markt en de consument totaal geen behoefte is aan dit onbenullige en onbetrouwbare label. Het energielabel is ons door Brussel door de strot geduwd en het lukt de regering maar niet om er voldoende draagvlak voor te verwerven. Het is oneerlijk om dit probleem dan maar bij de notarissen neer te leggen. De PVV zal zich tegen deze aanpak blijven verzetten.'



ONEENS

Jacques Monasch,
Tweede Kamerlid PvdA

| FOTO Lex Draijer

'Ik ben het daarmee oneens. De PvdA vindt het belangrijk dat voorafgaand aan de aankoop een betrouwbaar inzicht wordt gegeven in het energiegebruik van een woning. Een betrouwbaar energielabel is dus van belang. Met deze sanctie is het ultimo afdwingbaar geworden en mag ook van notarissen worden verwacht dat zij ook dit deel van de wetgeving in acht nemen. De PvdA stelt wel voor verkopers verplicht te stellen om op het moment van tekoopstelling het energielabel reeds te overleggen; zonder geldig energielabel geen vermelding op

Funda. Dan zien potentiële kopers direct hoeveel energie een woning ongeveer zal gebruiken, zijn er geen belemmeringen in het verdere aankoopproces en komen kopers en notarissen niet in een moeilijke situatie terecht.

Juist om de consument te beschermen is ons pleidooi dat reeds bij te koopstelling het energielabel aanwezig is. De sanctie dat de verkoop bij ontbreken daarvan niet kan doorgaan, is zwaar. Maar in onze optiek, als bij tekoopstelling reeds een energielabel is meegeleverd, echter een theoretisch probleem.

'Dienstweigerings door de notaris is een ultimum remedium waar in de praktijk dan ook zeer mondjesmaat en zorgvuldig gebruik van wordt gemaakt. Juist de monopoliepositie van de notaris en de impact van een dienstweigerings maken dat slechts in uiterste gevallen een transactie wordt en moet worden geblokkeerd. Alhoewel energiebesparing zeker een te respecteren en bewaken doel is, is dit mijns inziens zeker geen voorbeeld van een "uiterst geval". Wat als het label nog in de maak is (de opstellende firma wanpresteert), maar de levering en financiering echt voor een bepaalde datum plaats moeten vinden? En als het label wordt overlegd, moet de notaris het label dan op echtheid controleren? Daarnaast:

er valt veel te bedenken wat de moeite van het beschermen waard is, maar dan wel op de juiste plaats. Controleren of na scheiding de afspraken tussen de ex-partners worden nagekomen, is ook een te respecteren doel, maar gaan we zover de verdeling van een voormalige echtelijke woning te blokkeren tot we zeker weten dat het echtscheidingsconvenant is uitgevoerd? Wanneer is voldaan aan de eisen van levering in Boek 3 moet, behoudens zwaarwegende uitzonderingen, de notaris passeren. Mijns inziens weegt het ontbreken van een energielabel zeker niet zo zwaar dat de voorgestelde dienstweigerings wordt gerechtvaardigd en het stelsel van Boek 3 aangetast.'



EENS

Nora van Oostrom-Streep,
hoogleraar notarieel recht
Universiteit Utrecht



EENS

Daan Keij,
public affairs NVM

'De NVM heeft herhaaldelijk aangegeven dat een overdrachtsblokkade op principiële en praktische bezwaren stuit. Het principiële bezwaar is in lijn met de stelling: een disproportionele maatregel die de vrije beschikking over eigendom onredelijk aantast; het middel is erger dan de erger kwaal. Praktisch bezwaarlijk is dat een dergelijke dienstweigerings niet alleen de verkoper raakt. Ook de koper ondervindt last van een blokkade en dat geldt eveneens voor transacties die er mee in ketenverband staan. Verder geldt de sanctie ook bij gebouwen die bestemd zijn voor sloop, of vernieuwbouw en specifieke bedrijfsobjecten, waarvoor een label nutteloos is. De voorgestelde handhaving kan ook zeer nadelig uitpakken bij gedwongen

verkoop en overdracht van vastgoedportefeuilles. Tevens springt in het oog dat koop en huur ongelijk worden behandeld, voor de eerste categorie is sprake van een rigourees, 'waterdicht' systeem, terwijl dat voor huur allerminst het geval is. Het wetsvoorstel is des te onbevredigender in de wetenschap dat er onvoldoende is gezocht naar wél redelijke sanctievarianten. Bijvoorbeeld het toekennen van (een over het algemeen ongunstig) standaardlabel, een boetesysteem, koppeling aan WOZ, of energiecontract. Het kabinet houdt vooralsnog vast aan een blokkade, ondanks ernstige bezwaren van stakeholders en Raad van State. Het is dus goed dat de Tweede Kamer vraagtekens plaatst.'