



Actualiteiten Bouwrecht

Jurisprudentie privaatrecht

Een te lage EPC-norm: wat nu?

Publicatiedatum: 17-06-2019

Bij vonnis van 10 mei 2019 heeft arbiter in een Woningborg-geschil uitspraak gedaan in een door een verkrijger tegen ondernemster aangespannen zaak (geschilnr. 81232). Verkrijger heeft onder andere aangevoerd dat de EPC-norm niet overeenkomt met het contractuele uitgangspunt, inhoudende dat een woning qua EPC voldoet aan het vigerende bouwbesluit. Omdat zijn appartement niet aan die EPC-norm voldoet, is zijn appartement minder energiezuinig, aldus verkrijger.

Arbiter diende te oordelen over een 11-tal klachten c.q. door de verkrijger opgevoerde gebreken. De verkrijger vorderde primair nakoming in de vorm van herstel van deze 11 klachten. Subsidiair vorderde de verkrijger voor zover nakoming in alle redelijkheid niet meer mogelijk is dan wel niet meer kan worden verlangd, betaling van een redelijke financiële compensatie.

Ondernemster heeft verweer gevoerd, en verder aangevoerd dat verkrijger het door hem nog ingehouden depot van 5% van de koop-/aanneemsom dient vrij te geven.

Arbiter heeft de opgevoerde 11 klachten beoordeeld, daarbij terzijde gestaan door een tweetal op grond van het Woningborg Geschillenreglement benoemde deskundigen.

Ter zitting komen verkrijger en ondernemster over vijf klachten een financiële regeling overeen. Voor twee klachten wordt ondernemster in het vonnis veroordeeld tot herstel binnen een door arbiter te bepalen termijn.

Eén klacht wordt door arbiter afgewezen omdat de door verkrijger ingeschakelde keukenleverancier kennelijk een keuken had ontworpen op basis van indicatieve tekeningen, waardoor het ventilatiekanaal in de keuken te veel naar links is geplaatst en daardoor afwijkend is. Arbiter verwijst naar de door ondernemster in de contracttekeningen gemaakte voorbehouden ter zake de wijzigingen in de maatvoering. Op de tekeningen is een indicatieve maatvoering opgegeven, die niet geschikt is voor opdrachten door kopers aan derden, aldus de technische omschrijving.

De klacht die overblijft is de interessantste. Verkrijger heeft aangevoerd dat de EPC-norm niet overeenkomt met het contractuele uitgangspunt, inhoudende dat een woning qua EPC voldoet aan het vigerende bouwbesluit. Omdat zijn appartement niet aan die EPC-norm voldoet, is zijn appartement minder energiezuinig.

Arbiter gaat – terecht – uitgebreid op deze klacht in.

Feitelijk constateert hij ten eerste dat de EPC-norm van het onderhavige appartementencomplex ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning daarvoor, was berekend; de EPC-waarde kwam uit op 0,4, hetgeen in overeenstemming was met het vigerend bouwbesluit.

Arbiter constateert vervolgens dat tussen het moment van de aanvraag van de vergunning en de verlening daarvan de energieleverancier heeft laten weten dat het forfaitaire opwekkingsrendement, dat aan de vergunningsaanvraag ten grondslag lag, niet wordt gehaald waardoor de EPC-waarde hoger wordt. Arbiter overweegt overigens dat het opwekkingsrendement als zodanig geen vast gegeven is en kan fluctueren.

Vervolgens stelt arbiter vast, dat op grond van artikel 17 van de Splitsingsakte de in het appartementencomplex aanwezige (stads-)verwarming tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken behoren. De zaak waarover deze individuele verkrijger klachten uit is aldus een gemeenschappelijke zaak. Echter, dit hoeft deze verkrijger niet te beletten om herstel van die zaak te vorderen, voor zover daardoor de belangen van andere bewoners niet worden geschaad.

Vermeldenswaardig is, dat de VvE bij monde van een door haar ingeschakelde advocaat aan ondernemster een regeling had voorgesteld; ondernemster had deze regeling als productie in het onderhavige geding ingebracht. De VvE ziet – blijkens die regeling – onder meer af van herstel of compensatie van het EPC-probleem, dat in de onderhavige zaak juist aan de orde komt.

Arbiter stelt vervolgens vast dat zich in het dossier geen document bevindt waaruit blijkt dat ondernemster met dat voorstel instemt. Aardig is voorts dat arbiter vervolgens overweegt dat verkrijger ter zitting heeft gesteld dat hij juist uit het bestuur van de VvE is gestapt omdat hij het niet eens was met het besluit van de VvE om – onder meer – af te zien van herstel of compensatie van het EPC-probleem. In het verlengde daarvan oordeelt arbiter dat ondernemster er dan ook niet op mocht vertrouwen dat de VvE in deze kwestie ook de onderhavige verkrijger vertegenwoordigde.

Dit is interessant. Arbiter had immers overwogen dat ook de VvE bevoegd is herstel te vorderen van een in dit geval gemeenschappelijk gedeelte, maar dat dit de bevoegdheid van de individuele appartementseigenaar niet beperkt.

Arbiter oordeelt dan dat de verkrijger in casu inderdaad niet verkregen heeft waarop hij recht had en dat ondernemster zich niet met het feit dat zij nu eenmaal een vergunning heeft zichzelf een “vrijbrief voor een tekortkoming” heeft verschaft. De verkrijger kan dan ook in beginsel herstel vorderen, te meer daar de belangen van de overige bewoners daardoor immers niet worden geschaad, aldus arbiter.

Vervolgens staat arbiter stil bij de inhoudelijke betekenis van de EPC-norm en het niet gehaalde forfaitaire rendement. Arbiter overweegt dat sprake is van een “forfaitair” rendement, te weten, dat het geleverde rendement wordt gewaardeerd naar gelang van de wijze van opwekking. Hoe “schoner” de opwekking van de warmte (energie) van de stadsverwarming, des te hoger het forfaitair rendement, maar wel bij dezelfde hoeveelheid geleverde energie. Omdat in het onderhavige geval de energieleverancier minder industriële

restwarmte gebruikt en dus andere, "vuilere" bronnen moet aanspreken, is in casu de waardering naar beneden bijgesteld.

Dat, oordeelt arbiter, is het gevolg van het lagere rendement, waarmee de stelling van de verkrijger dat zijn woning minder energiezuinig wordt, niet juist is. De woning verbruikt evenveel energie en verliest door isolatie even weinig als bij een hogere waardering van de gebruikte energie. Arbiter oordeelt dan ook dat de vordering moet worden afgewezen.

Een interessante casus.

Mr. B.R. (Bard) van Veen

www.severijnhulshof.nl (<http://www.severijnhulshof.nl>)

Scheidsgerecht: ir. R.P. Moritz

Gemachtigde eiser in conventie, verweerder in reconventie, verkrijger: mr. M. Bouma

Gemachtigde verweester in conventie, eiseres in reconventie, onderneemstr: -

Bron: RvA 10 mei 2019, No. 81232

Brondatum: 10-05-2019