

Postbus 1110  
3000 BC Rotterdam  
Weena 800  
3014 DA Rotterdam  
T +31 10 22 40 000  
F +31 10 41 48 444

Rotterdam, 12 september 2016

**Memorandum**

Aan Gemeente Utrecht  
Interne Bedrijven  
Projectmanagementbureau  
Ter attentie van H. van Vuren, E. Rooke, E. van den Boogaard  
Betreft Rendement stadsverwarming

**I. INLEIDING**

1. Bij e-mail van 2 september 2016 hebt U ons verzocht om advies over de juridische gevolgen van rendementsverlies van de stadsverwarming van Eneco Warmtenetten B.V. ("Eneco") voor de EPC-norm van bestaande woningen in Utrecht. Dit verzoek is dezelfde dag telefonisch toegelicht. Bij telefoongesprek en e-mail van 5 september 2016 is het adviesverzoek nader toegelicht en zijn de vragen geherformuleerd.
2. In deze notitie beantwoorden wij de volgende vragen:
  - i. *Kan/moet de gemeente op basis van de Woningwet en de Wabo de bestaande woningvoorraad (eigenaar of vergunninghouder) aanschrijven omdat het energiebedrijf niet meer het geprognosticeerde toekomstige opwekkingsrendement haalt, dat destijds bij de vergunningverlening is gebruikt voor de berekening van de EPC?*
  - ii. *Is het niet langer voldoen aan de EPC-norm een 'verborgen gebrek aan de woning' dat gemeld moet worden bij oplevering van de woning en ingeval van verkoop? Daarbij aangetekend dat het systeem van energie-labels uitgaat van het werkelijk energieverbruik van de woning, niet hoe die energie wordt opgewekt.*
3. De beantwoording heeft betrekking op bestaande woningen, dat wil zeggen woningen die conform een onherroepelijke bouwvergunning (oud recht) of omgevingsvergunning voor het bouwen zijn afgebouwd en in gebruik zijn genomen.

Amsterdam

Brussels

London

Luxemburg

New York

Rotterdam

This memo is confidential and may be subject to professional privilege. It may not be used, disclosed, copied, distributed or retained by anyone other than the intended addressee. All legal relationships are subject to NautaDutilh N.V.'s general terms and conditions (see [www.nautadutilh.com/terms](http://www.nautadutilh.com/terms)), which include a limitation of liability clause, have been filed with the Rotterdam District Court and will be provided free of charge upon request. Dutch law is applicable and disputes shall be submitted exclusively to the Amsterdam District Court. NautaDutilh N.V.; corporate seat Rotterdam; trade register no. 24338323.

## II. ZAKELIJKE SAMENVATTING

*i. Kan/moet de gemeente op basis van de Woningwet en de Wabo de bestaande woningvoorraad (eigenaar of vergunninghouder) aanschrijven omdat het energiebedrijf niet meer het geprognosticeerde toekomstige opwekkingsrendement haalt, dat destijds bij de vergunningverlening is gebruikt voor de berekening van de EPC?*

4. Op grond van bestudering van de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en de toelichting bij deze en andere regelgeving, achten wij verdedigbaar dat een grondslag ontbreekt om handhavend op te treden tegen een eigenaar van een bestaande woning die door rendementsverlies van de stadsverwarming niet langer aan de EPC-norm in het Bouwbesluit 2012 voldoet.
5. De Woningwet en het Bouwbesluit 2012 bevatten eisen voor bestaande bouwwerken en eisen voor nieuwbouw. De EPC-norm in het Bouwbesluit 2012 is een nieuwbouweis, niet een eis voor bestaande bouwwerken. De Woningwet verleent het bevoegd gezag de bevoegdheid handhavend op te treden tegen overtreding van nieuwbouweisen in het Bouwbesluit 2012. Uitgaande van een redelijke uitleg van de wet- en regelgeving achten wij verdedigbaar dat deze handhavingsbevoegdheid alleen bestaat indien bij/tijdens het bouwen van het bouwwerk niet conform de vergunning is gebouwd.

*ii. Is het niet langer voldoen aan de EPC-norm een 'verborgen gebrek aan de woning' dat gemeld moet worden bij oplevering van de woning en ingeval van verkoop? Daarbij aangetekend dat het systeem van energielabels uitgaat van het werkelijk energieverbruik van de woning, niet hoe die energie wordt opgewekt.*

6. De verkoper heeft een mededelingsplicht ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen waaraan het over te dragen eigendomsrecht is onderworpen, dan wel ter zake de eigenschappen van de verkochte zaak.
7. Het al dan niet (handhavend) optreden door de gemeente kan in dit kader van belang zijn voor de mededelingsplicht (NB: zoals hiervoor weergegeven achten wij verdedigbaar dat in het onderhavige geval geen handhavingsbevoegdheid bestaat). Het is aannemelijk dat een besluit tot handhaving onder de mededelingsplicht van de verkoper valt. Ook een aankondiging tot handhaving zou onder de mededelingsplicht geschaard kunnen worden, hetgeen steun vindt in de garanties uit het standaardmodel voor koopovereenkomsten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

In hoeverre ook de ('latente') mogelijkheid op handhaving reeds onder de mededelingsplicht van verkoper valt, is een casuïstische vraag die nog niet in de rechtspraak is beantwoord. De onderhavige casus komt echter niet op ons over als een feit dat vanzelfsprekend onder de mededelingsplicht van verkoper zal vallen.

8. Naast de garantie van verkoper over handhavingsbesluiten van overheidswege, verklaart de verkoper niet op de hoogte te zijn van het feit dat gebouwd zou zijn zonder de daartoe vereiste vergunningen. Nu op het moment van de bouw van de verkochte zaak was voldaan aan de bouw- dan wel omgevingsvergunning is op basis van de huidige jurisprudentie geen aanleiding om aan te nemen dat het rendementsverlies nadien ertoe zou leiden dat achteraf niet voldaan is aan de vergunning en de daarbij van toepassing zijnde EPC-norm. Er is derhalve geen directe aanleiding om aan te nemen dat de hierboven bedoelde verklaring van verkoper niet langer juist zou zijn.
9. Tot slot kent de wet een mededelingsplicht ter zake de eigenschappen van de verkochte zaak zelf. Voor wat betreft de energieprestaties van de woning wordt de mededelingsplicht van de verkoper ingekleurd door het energielabel. De verkoper is enkel verplicht een geldig energielabel aan de koper te overhandigen. Volstaan kan worden met het overhandigen van het alsdan geldende energielabel. Een actualisatieplicht is er niet binnen de geldigheidsduur van het energielabel van tien jaar.

### III. TOELICHTING

**i. Kan/moet de gemeente op basis van de Woningwet en de Wabo de bestaande woningvoorraad (eigenaar of vergunninghouder) aanschrijven omdat het energiebedrijf niet meer het geprognosticeerde toekomstige opwekkingsrendement haalt, dat destijds bij de vergunningverlening is gebruikt voor de berekening van de EPC?**

10. De Woningwet en het Bouwbesluit 2012 bevatten eisen voor bestaande bouwwerken en eisen voor nieuwbouw.
11. De relevante eisen met betrekking tot de energieprestatiecoëfficiënt ("EPC") van een woonfunctie zijn neergelegd in artikel 5.2 Bouwbesluit 2012. Deze bepaling luidt (voor zover van belang):

*"1. Een gebruiksfunctie heeft een volgens NEN 7120 bepaalde energieprestatiecoëfficiënt van ten hoogste de in tabel 5.1 aan-*

*gegeven waarde. De in de tabel aangegeven waarde voor een gebruiksfunctie wordt tenminste om de vijf jaar getoetst, en zo mogelijk aangepast aan de technische ontwikkelingen. [...]*

*3. Indien bij toepassing van NEN 7120 gebruik wordt gemaakt van NVN 7125 dan is de waarde van de zonder NVN 7125 bepaalde energieprestatiecoëfficiënt ten hoogste 1,33 maal de in tabel 5.1 aangegeven waarde.*

*4. Indien bij een gebruiksfunctie gebruik kan worden gemaakt van een energie-infrastructuur op gebiedsniveau als bedoeld in NVN 7125, dan zal bij de bepaling van de energieprestatiecoëfficiënt de technische, functionele en economische haalbaarheid in overweging worden genomen. De resultaten van deze overwegingen worden gedocumenteerd en beschikbaar gehouden voor controle. [...]"*

12. Deze eisen hebben betrekking op nieuwbouw, niet op bestaande bouw.<sup>1</sup> Dit betekent dat alleen aan de EPC-norm wordt getoetst op het moment dat een vergunning wordt aangevraagd voor de bouw van een nieuwe woning.
13. Op grond artikel 1b lid 1 en 4 van de Woningwet is het niet alleen verboden een bouwwerk te bouwen in strijd met (nieuw)bouwvoorschriften, maar ook om een nieuw bouwwerk in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de nieuwbouwvoorschriften.<sup>2</sup> De bepaling luidt (voor zover van belang):

*"1. Tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat, is het verboden een bouwwerk te bouwen, voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel a, tweede lid, aanhef en onderdeel d, derde en vierde lid. [...]"*

*4. Tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat, is het verboden een bouwwerk, dan wel deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in het eerste lid. [...]"*

---

<sup>1</sup> Zie de titel van de afdeling waartoe artikel 5.2 Bouwbesluit behoort: 'Afdeling 5.1 Energiezuinigheid, nieuwbouw'.

<sup>2</sup> Artikel 1b lid 1 en 4 Woningwet.

14. Het gaat hier met name om de uitleg van de woorden "*voor zover bij het bouwen daarvan*", in artikel 1b lid 4 Woningwet.
15. Op grond van een redelijke uitleg achten wij verdedigbaar dat het in stand laten van een bouwwerk verboden is indien *tijdens* de bouw - dus tot het moment dat het bouwwerk gereed was - nieuwbouweisen zijn overtreden. Dit leidt ertoe dat het later optreden van rendementsverlies van de stadsverwarming en het niet nemen van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, niet in strijd is met de nieuwbouweisen in het Bouwbesluit 2012. Immers, indien de woningen op het moment van gereedkomen voldeden aan de EPC-norm, dan zijn *tijdens* de bouw geen regels overtreden. Een grondslag voor c.q. handhavingsplicht op grond van artikel 1b lid 4 Woningwet ontbreekt daarmee. Wij lichten dit nader toe.
16. In de tekst van het vierde lid van artikel 1b Woningwet, wordt expliciet gerefereerd aan de bouwperiode: "*voor zover bij het bouwen daarvan*". Ook de wetsgeschiedenis van de Woningwet sluit daarbij aan<sup>3</sup>:

*"Het betreffende verbod is opgenomen in het eerste lid, aanhef en onder a, c en e, en regardeert evenals het in het tweede lid [het huidige lid 4 van artikel 1b Woningwet] opgenomen verbod een ieder die bouwt of laat bouwen [...]. Dit omvat derhalve zowel de opdrachtgever als de opdrachtnemer en degene die in eigen beheer bouwt. In de praktijk doet degene die opdracht geeft tot bouwen of een koop/aannemingsovereenkomst sluit met een aannemer er verstandig aan contractueel vast te leggen dat zijn wederpartij zich ertoe verplicht te bouwen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften en het risico draagt van de gevolgen van het eventueel niet daaraan voldoen. En ook degene die in eigen beheer bouwt doet er verstandig aan zich er daarbij van te vergewissen dat het bouwplan en de uitvoering daarvan voldoen aan de voorschriften."* [invoeging en onderstreping NautaDutilh]

17. Volgens de wetsgeschiedenis bij de Woningwet is het verbod te bouwen in strijd met het Bouwbesluit 2012 in beginsel gericht tot degene die bouwt of die laat bouwen: de opdrachtgever, opdrachtnemer en degene die in eigen beheer bouwt. Uitdrukkelijk wordt in de wetsgeschiedenis gewezen op de praktijk waarbij degene die opdracht geeft tot bouwen of een koop/aannemingsovereenkomst sluit, contractueel vastlegt dat zijn

---

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2003/04, 29 392, nr. 3, p. 28.

wederpartij zich ertoe verplicht te bouwen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften en het risico draagt van de gevolgen van het eventueel niet daaraan voldoen. Een dergelijk contract lijkt voorshands niet te voorzien in een aansprakelijkheid van de aannemer indien - mogelijk meerdere jaren - na gereedkomen van de bouw ineens niet meer wordt voldaan aan de nieuwbouweisen.

18. Ook de omstandigheid dat in het Bouwbesluit 2012 alleen een EPC-norm als nieuwbouweis is opgenomen en niet ook een EPC-norm als eis voor bestaande bouw (ook wel genoemd 'minimumniveau' of 'basisniveau'), is een aanwijzing. Immers, indien de wetgever wil waarborgen dat de kwaliteit van een bouwwerk op een bepaald vlak, zoals duurzaamheid, niet onder een bepaald niveau daalt, bestaat de mogelijkheid om minimumeisen voor bestaande bouw op te nemen in het Bouwbesluit 2012. Dat is hier niet gebeurd.
19. Binnen de beperkte tijd voor onderzoek vonden wij één uitspraak die de beperkte uitleg mogelijk ondersteunt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwoog in de uitspraak van 6 april 2016<sup>4</sup>, dat handhaving op grond van artikel 1b lid 4 Woningwet alleen mogelijk is indien sprake is van het bouwen of veranderen van een bouwwerk, waarbij getoetst moet worden aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012. Een parallel zou kunnen worden getrokken in de onderhavige EPC-casus, door te betogen dat het enige tijd na afbouw door het rendementsverlies niet meer voldoen aan de EPC-norm niet kan worden aangemerkt als 'bouwen' en dat dit daarom niet getoetst moet worden aan de nieuwbouweis in artikel 5.2 Bouwbesluit 2012.
20. In de jurisprudentie is enkele keren geoordeeld dat artikel 1b lid 4 Woningwet (en de voorloper daarvan) is overtreden.<sup>5</sup> In die gevallen ging het steeds over overtredingen *tijdens* de bouw. Wij hebben geen uitspraken aangetroffen waarin een overtreding die ontstaat na het gereedkomen van het bouwwerk is aangemerkt als overtreding van nieuwbouweisen.

*Andere redenen om van handhaving af te zien*

21. Zoals hiervoor weergegeven achten wij verdedigbaar dat het rendementsverlies en het niet nemen van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, niet leidt tot een handhavingsplicht van de gemeente. Gelet op de theore-

---

<sup>4</sup> ECLI:NL:RVS:2016:941.

<sup>5</sup> Bijv. ABRvS 20 november 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2005; ABRvS 12 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2891.

tische mogelijkheid voor belanghebbenden om het bevoegd gezag te verzoeken handhavend op te treden (dus nog ongeacht de vraag of daartoe een plicht of bevoegdheid zou bestaan), zien wij ook andere aanknopingspunten om te betogen dat in een specifiek geval - en afhankelijk van de omstandigheden van het geval - moet worden afgezien van handhaving.

22. Of een bouwwerk, standplaats of deel daarvan dat is gebouwd in strijd met het Bouwbesluit 2012 daadwerkelijk niet in stand kan blijven hangt van meerdere factoren af. Allereerst zal van belang zijn of alsnog aan de betreffende voorschriften kan worden voldaan. Verder zijn van belang de aard en ernst van de overtreding, de kenbaarheid ervan voor de overtreder, het al dan niet verleend zijn van een bouwvergunning en het overeenkomstig die vergunning gebouwd hebben en de gevolgen van het in stand houden van het bouwwerk en de mogelijkheid om alsnog aan de van toepassing zijnde voorschriften te voldoen. Dit maakt deel uit van de belangenafweging door burgemeester en wethouders en de in een bepaald geval van toepassing zijnde rechtsregels en -beginselen.<sup>6</sup> Een eigenaar zou mogelijk een beroep kunnen doen op het 'overtredersbegrip' op grond van de Algemene wet bestuursrecht, en stellen dat hij het niet in zijn macht heeft de EPC-norm na te leven omdat hij daarvoor afhankelijk is van de inspanningen van Eneco. Indien hij het wel in zijn macht heeft, maar alleen tegen hoge kosten (bijv. d.m.v. isolatiemaatregelen), zou de eigenaar nog een beroep kunnen doen op het evenredigheidsbeginsel bij handhaving en stellen dat handhaving onder omstandigheden niet proportioneel is.
23. De kans van slagen van deze argumenten is op voorhand moeilijk in te schatten en hangt zeer af van de omstandigheden van het geval. Het is denkbaar dat daarbij ook een rol speelt welke afspraken zijn gemaakt tussen de eigenaar en Eneco in een eventuele leveringsovereenkomst. Daarover beschikten wij niet bij het opstellen van deze notitie.

**ii. Is het niet langer voldoen aan de EPC-norm een 'verborgen gebrek aan de woning' dat gemeld moet worden bij oplevering van de woning en ingeval van verkoop? Daarbij aangetekend dat het systeem van energie-labels uitgaat van het werkelijk energieverbruik van de woning, niet hoe die energie wordt opgewekt.**

---

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2003/04, 29 392, nr. 3, p. 28.

24. Bij overdracht van een onroerende zaak is de verkoper verplicht de verkochte zaak met toebehoren in eigendom over te dragen en af te leveren.<sup>7</sup> Beide verplichtingen worden nader uitgewerkt in de artikelen 7:15 en 7:17 van het Burgerlijk Wetboek ("BW"). Uitgangspunt voor deze verplichtingen is dat de verkoper het verkochte beter kent dan de koper en deze derhalve naar behoren moet informeren over de eigenschappen daarvan.<sup>8</sup>

*Artikel 7:15 BW - Bijzondere lasten en beperkingen*

25. Artikel 7:15 BW bepaalt dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak (de woning) vrij van alle lasten en beperkingen over te dragen, met uitzondering van die lasten en beperkingen die de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.
26. De verkoper heeft een mededelingsplicht ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen voor de koper die op de eigendom rusten.<sup>9</sup> Met bijzondere lasten en beperkingen worden *rechtsgebreken* bedoeld (zoals: belastende erfdienstbaarheden ten behoeve van derden, beperkingen voortvloeiend uit octrooien of eventuele lasten ten gevolge van handhavingsprocedures), in tegenstelling tot feitelijke gebreken (houtrot, lekkage, etc.), welke onder artikel 7:17 BW vallen. Bij artikel 7:15 BW gaat het om bijzondere lasten en beperkingen waaraan het over te dragen eigendomsrecht is onderworpen.
27. Welke rechtsgebreken als *bijzondere* lasten en beperking zijn aan te merken is niet in algemene zin te zeggen. In ieder geval vallen hieronder erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte of huurovereenkomsten. Belastingen en retributies daarentegen gelden voor alle woningen en zijn daarom niet aan te merken als 'bijzonder'.<sup>10</sup> De Hoge Raad heeft in 2015 geoordeeld dat geen goede grond bestaat artikel 7:15 BW ook van toepassing te achten indien de lasten of beperkingen voortvloeien uit publiekrechtelijke besluiten van algemene strekking, zoals beleidsregels, verordeningen of bestemmingsplannen, omdat deze niet in de regel beter kenbaar zijn voor de verkoper dan voor de koper.<sup>11</sup> De Hoge Raad neemt aan dat slechts sprake is van een 'bijzondere' publiekrechtelijke last of beperking, indien deze haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot (een rechtsvoorganger van) de rechthebbende van de desbetreffende zaak ge-

<sup>7</sup> Artikel 7:9 lid 1 BW.

<sup>8</sup> H.W. Heyman en S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties, koop*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2012, p. 256.

<sup>9</sup> Laatste volzin artikel 7:15 BW.

<sup>10</sup> HR 27 februari 2004, *NJ* 2004/635 (BOS/Smeenk en Loman).

<sup>11</sup> HR 30 januari 2015, *NJ* 2016/76 m.nt. J. Hijma, r.o. 3.6.3.



richt besluit.<sup>12</sup>

28. Het al dan niet (handhavend) optreden door de gemeente kan in dit kader van belang zijn voor de mededelingsplicht. Zoals hiervoor weergegeven achten wij evenwel verdedigbaar dat een handhavingsbevoegdheid in dit geval ontbreekt.
29. Als de gemeente eenmaal zou starten met handhavend optreden en verkopers van de betrokken woningen daarvan op de hoogte zijn, kwalificeert dit mogelijk als een bijzondere last of beperking. Gelet op hetgeen hierboven is omschreven is het aannemelijk dat zo'n besluit tot handhaving onder de mededelingsplicht van de verkoper zou vallen op grond van artikel 7:15 BW. Ook een aankondiging tot handhaving zou hieronder geschaard kunnen worden, hetgeen steun vindt in de garanties uit het standaardmodel voor koopovereenkomsten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie ("KNB"). Artikel 2 sub b en c van het ringmodel van de KNB luidt als volgt:
- "Verkoper garandeert:*
- a. (...)*
  - b. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald [, behoudens die welke in artikel 15 zijn vermeld].*
  - c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld."*
30. Het andere model dat in Nederland veel gehanteerd wordt voor de verkoop van woningen is het NVM-model. Dit NVM-model is zeer beperkt qua garanties van verkoper en bevat niet veel meer dan de bepaling dat het verkochte geschikt is voor normaal gebruik. Dit model biedt derhalve geen goede aanknopingspunten over de invulling van de mededelingsplicht van verkoper op het gebied van handhavingsbesluiten.
31. In hoeverre ook de *mogelijkheid* op handhaving reeds onder de mededelingsplicht van verkoper valt, is een casuïstische vraag. De onderhavige casus komt echter niet op ons over als iets dat vanzelfsprekend onder de mededelingsplicht van verkoper zal vallen, mede gelet op de tekst van het

---

<sup>12</sup> HR 30 januari 2015, NJ 2016/76 m.nt. J. Hijma, r.o. 3.6.3.

hierboven geciteerde artikel waarin gesproken wordt over een aankondiging of mededeling en niet reeds over een *potentiële* aankondiging tot handhaving, nu dit een zeer subjectieve kwalificatie is.

32. Naast de garantie van verkoper over handhavingsbesluiten van overheidswege, wordt in sommige koopovereenkomsten<sup>13</sup> een verklaring opgenomen inzake vergunningen. Deze bepaling bevat de verklaring dat verkoper niet op de hoogte is van het feit dat gebouwd zou zijn zonder de daartoe vereiste vergunningen. Artikel 5 sub a van het ringmodel van de KNB luidt als volgt:

*"Verkoper verklaart tot slot:*

- a. *Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen." [onderstreping NautaDutilh]*

33. Zoals bij vraag i. reeds is betoogd, werd in de bestaande woningen waar deze notitie op ziet op het moment van de bouw voldaan aan de bouw dan wel omgevingsvergunning. Er is op basis van de huidige jurisprudentie vooralsnog geen aanleiding aan te nemen dat het rendementsverlies *nadien* ertoe zou leiden dat niet (langer) voldaan is aan de vergunning en de daarbij van toepassing zijnde EPC-norm. Er is derhalve geen aanleiding om aan te nemen dat de hierboven geciteerde verklaring van verkoper niet langer juist zou zijn.

*Artikel 7:17 BW – Conformiteit*

34. Artikel 7:17 BW verplicht de verkoper om een zaak af te leveren die aan de overeenkomst beantwoordt. De wet bepaalt dat een zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien. In de vastgoedpraktijk wordt van het wettelijk stelsel vrijwel altijd

---

<sup>13</sup> Het NVM-model kent geen specifieke verklaring over vergunningen.

in meerdere of mindere mate afgeweken, in het bijzonder door het opnemen van exoneratie- en garantiebedingen.<sup>14</sup>

35. Uitgaande van het wettelijk kader dient sprake te zijn van een onroerende zaak die alle eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning. Het gerechtvaardigde verwachtingspatroon van de koper omtrent de eigenschappen van het verkochte vormt hierbij het kernelement. Hierbij wordt een zekere onderzoeksplicht van de koper verwacht. Daar staat tegenover dat verkoper een zekere mededelingsplicht heeft.<sup>15</sup>
36. Voor wat betreft de energieprestaties van de woning wordt de mededelingsplicht van de verkoper ingekleurd door het energielabel. Artikel 2.1 lid 4 Besluit energieprestatie gebouwen verplicht de verkoper van een gebouw tot beschikbaarstelling van een geldig energielabel aan de koper. Lid 7 van dit artikel bepaalt dat een energielabel tien jaar geldig is. Een tussentijdse actualisatieplicht kent het Besluit energieprestatie gebouwen noch de Regeling energieprestatie gebouwen.
37. De verkoper is enkel verplicht een geldig energielabel aan de koper te overhandigen. Volstaan kan dan worden met het overhandigen van alsdan geldende energielabel. Een actualisatieplicht is er niet binnen de geldigheidsduur van het energielabel.

- o0o -

---

<sup>14</sup> H.W. Heyman en S.E. Bartels, *Vastgoedtransacties, koop*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2012, p. 267.

<sup>15</sup> *Idem*, p. 268-270.