

Straatman Koster advocaten

Label C-plicht kantoren, de Energiebesparingsplicht en de Huurverhouding

Thérèse Fraai | Violet Acar

31 januari 2019



Wat gaan we doen

- Waar komt het **C-Label** vandaan?
- Wie is **verantwoordelijk** voor vervanging en vernieuwing?
- **Erkende** maatregelen.
- Toepassen maatregelen in het **gehuurde**.
- Is **afdwingen** van maatregelen mogelijk?
- Wat moet je vastleggen bij een nieuwe **huurovereenkomst**?



Anticiperen is een must

Per 1 januari 2015

**verplicht label bij
verhuur/ verkoop**

van panden.

Gevolgen geen label: Boete door ILT

Per 1 januari 2023

**minimaal C-
label/Energie-index 1,3
voor kantoorgebouwen.**

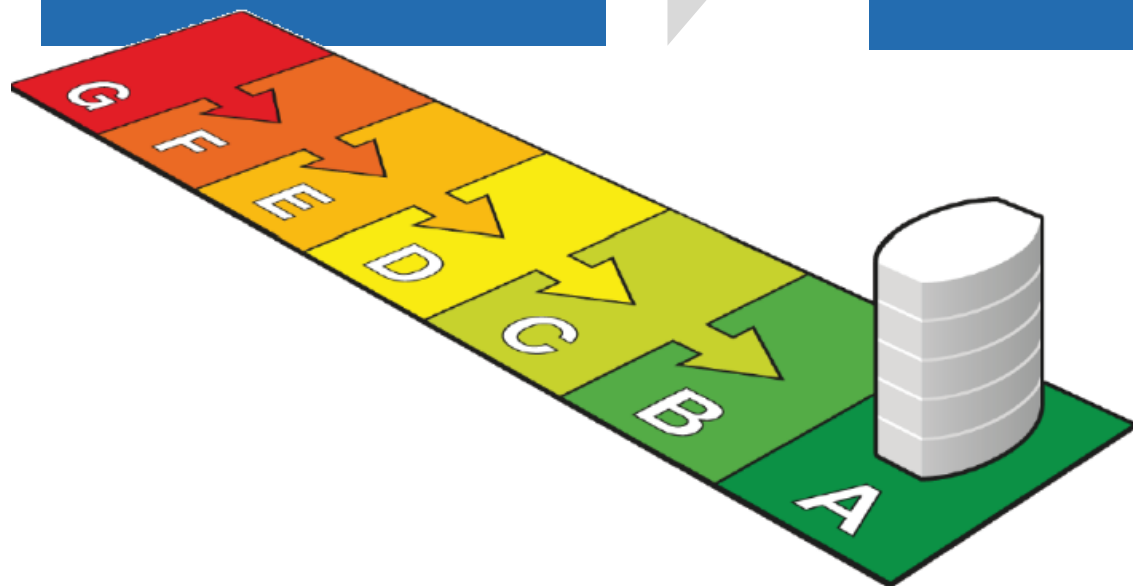
Gevolgen geen label: Waarschuwing,
last onder dwangsom en
bestuursdwang door college B&W.

Route naar label C

Is er een
Energielabel?

Wat is de
Hoogte
van het label?

Wat is nodig om
**Alsnog een C-
label** te krijgen?



**Per 2030 al A-label
verplicht?**

Verplichtingen op grond van wet

Huurder

- Goed huurderschap;
- Gebruik conform bestemming;
- Verrichten van kleine herstellingen.

Verhuurder

- Verschaffen huurgenot;
- Herstellen gebreken.

Kwalificeren maatregelen als kleine herstellingen?

Huurder dient maatregelen zelf uit te voeren.

Energiebesparing is voor huurder?

- Vordering uit ongerechtvaardigde verrijking aan het einde van de huur;
- Wijziging huurovereenkomst wegens onvoorziene omstandigheden/redelijkheid en billijkheid.



ROZ 2015

Verplichtingen huurder

- Opvolgen redelijke aanwijzingen;
- In acht nemen van overheidswege gestelde eisen en gedragen naar de bepalingen van de wet;
- Uitvoeren van overeengekomen onderhoud:
 - Vervanging van lampen en verlichting;
 - Onderhoud en herstel leidingen;
 - Onderhoud aan installaties;
 - Herstel en vernieuwing van door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen.



ROZ 2015

Verplichtingen verhuurder

- Verkrijgen benodigde toestemmingen voor gebruik van pand;
- Uitvoeren van overeengekomen onderhoud, zoals:
 - Herstel en vernieuwing constructieve delen gehuurde, waaronder buitengevels en daken;
 - Herstel en vernieuwing buitenkozijnen;
 - Vervanging en vernieuwing van installaties.



Erkende maatregelen



**Uiterlijk 1 juli 2019 doorgeven
welke maatregelen zijn genomen
door drijver inrichting.**

maatregelen

Verhuurder

- Isoleren spouwmuur;
- Aanpassing ventilatiesysteem;
- Beperken warmteverlies leidingen;
- Plaatsen hoog rendementsketel;
- Dubbel glas.

maatregelen

Huurder

- Branden buitenlicht;
- Reclameverlichting;
- Veegschakeling elektra;
- Plaatsen Ledlampen;
- Serverruimte;
- Duurzaam printen.

Verhuurder, werk aan de winkel

- Verhuurder mag werkzaamheden en onderzoek uitvoeren in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing, waaronder voor:

Voorzieningen of werkzaamheden in verband met (milieu-)eisen of maatregelen van de overheid.

- Uitvoeren van werkzaamheden is geen gebrek volgens algemene bepalingen;
- Maatregelen nemen om aantasting huurgenot te beperken.

Maatregelen door verhuurder

Dringende werkzaamheden

Huurder moet werkzaamheden gedogen, onverminderd recht op vermindering huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding.
N.B. anders bij ROZ.

Renovatie

Voorstel tot renovatie inhoudende verhoging van de huurprijs.
Bij niet accepteren -> redelijkheid voorstel laten toetsen bij kantonrechter.

Afdwingen maatregelen?



Huurder

- Vergelijking woonruimte.
- Is er sprake van een gebrek?
- Vorderen herstel, tenzij...
- Zelf uitvoeren herstel.

N.B. aanpassing huurprijs via onvoorziene omstandigheden?

Afdwingen maatregelen?

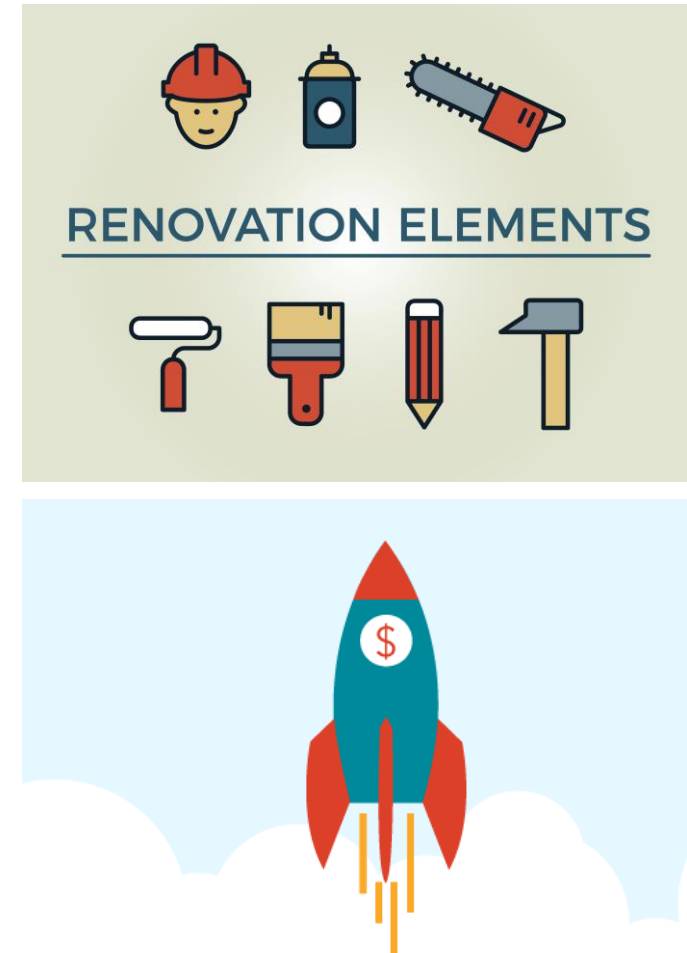


Verhuurder

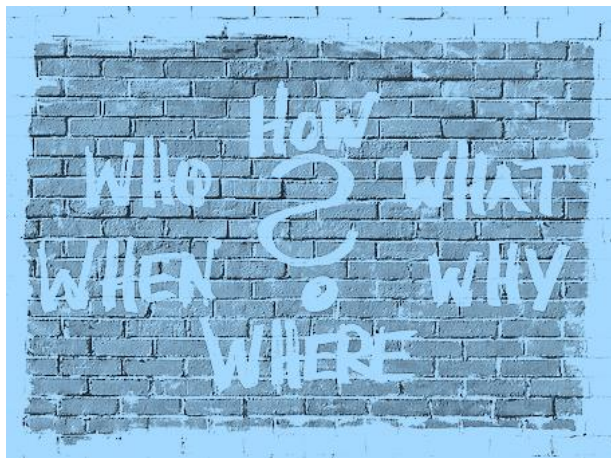
- Vorderen uitvoering maatregelen via kleine herstellingen.
- Zelf uitvoeren werk.
- Boete inroepen.

Aangaan nieuwe huurovereenkomst

- Renovatie bepaling;
- Verhoging huurprijs i.v.m. energiebesparende maatregelen;
- Samen MJOP overeenkomen en kruisjeslijst voor maatregelen;
- Uitgebreide duurzaamheidsbepaling opnemen;
- Uitsluiten niet voldoen aan label C als gebrek?;
- Tussentijdse beëindigingsmogelijkheid.



Bedankt voor jullie aandacht



Thérèse Fraai

e-mail: therese.fraai@straatmankoster.nl



Violet Acar

e-mail: violet.acar@straatmankoster.nl



Straatman Koster advocaten

telefoon: 010-2400447

www.straatmankoster.nl

Volgende Ronde Tafel van SKa

Huurrecht

Donderdag 4 april 2019,
15:00-17:00 uur.