

GEEN ENERGIELABEL: NOTARIS MOET DIENST WEIGEREN



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Ik krijg de laatste tijd vragen van makelaars over het Energielabel.

De teneur is telkens of de notaris inderdaad moet weigeren de akte van levering te passeren als het label niet aan de koper overhandigd is.

Het antwoord is:

Zodra de wet gewijzigd is en is opgenomen dat het label echt verplicht is, dan moet de notaris medewerking weigeren !

Maar niemand weet wanneer die wijziging doorgevoerd zal zijn.

Dus tot dat moment kan de notaris de akte passeren zonder energie-prestatie-certificaat als de koper en verkoper het er mee eens zijn.

Tot nu toe waarschijnlijk geen nieuws voor jou, maar toch wil ik je een suggestie doen om problemen te voorkomen.

Stel, jij bemiddelt bij de verkoop en je maakt vandaag het (voorlopig) koopcontract. Koper en verkoper tekenen dat contract, de drie dagen bedenktijd verstrijkt en koper roept de ontbindende voorwaarde van financiering niet in binnen de afgesproken tijd.

Ook wordt opgenomen dat de koper afziet van het energielabel.

Alles in orde zou je denken, maar helaas blijkt de wetgever ineens tempo te maken. De wet wordt gewijzigd **voordat** de akte van levering getekend is. Oftewel: er mag niet getekend worden door de notaris tenzij het label alsnog overhandigd wordt.

Dan ontstaat er een fors probleem omdat de verkoper verplicht is alsnog te zorgen voor een certificaat. Doet hij dit niet, dan is er sprake van een tekortkoming door de verkoper met de bijbehorende boete.

De verkoper zal eieren voor zijn geld kiezen en moet (via jou) zorgen voor het opstellen van een label.

Maar wie zal de kosten daarvan betalen ? Niet de verkoper, maar de koper. En die zal de rekening bij jou willen leggen, schat ik zo.

Daarom mijn tip:

leg nu vast in je koopcontract dat als de wet tussentijds wijzigt, waardoor een label echt noodzakelijk is, wie de kosten moet betalen.

Dat kan de verkoper zijn, de koper of verkoper en koper samen (ieder voor de helft, of een andere verhouding).

Het lijkt kinderachtig om dat te moeten doen, maar liever nu duidelijkheid dan achteraf verwijtende blikken.

En jij toont daarmee dat je professioneel met je vak bezig bent en potentiële problemen signaleert en alvast oplost.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

