

CHECKJELABEL

ONTBREKEN VAN
ENERGIELABEL C EN
ONDERHANDELEN:
KANS OF RISICO?



CHECKJELABEL

Gezien alle berichten in de media kan u niet ontgaan zijn dat per 1 januari 2023 een energielabelplicht van minimaal C voor kantoren groter dan 100 m² (behoudens enkele uitzonderingen) bestaat. Deze verplichting heeft consequenties voor zowel de huurder als de verhuurder. Indien u als huurder kantoor houdt in een pand met een energielabel slechter dan C én een huurovereenkomst heeft die expireert in aanloop naar 1 januari 2023 (of kort daarna), biedt dit een kans om in heronderhandeling te treden met uw verhuurder over een verlenging. Hierbij zijn wellicht de kosten en risico's om te voldoen aan de energielabelplicht volledig bij de verhuurder neer te leggen.

Door een dergelijk expiratiemoment lijkt de huurder in een gunstige positie te verkeren ten opzichte van de verhuurder. Vaak is dat ook echt het geval, maar met de aankomende labelplicht kan dit toch heel anders liggen. Er zijn namelijk diverse situaties mogelijk waarbij het juist voor een verhuurder interessant kan zijn om zelf op te zeggen of zich neer te leggen bij een opzegging door een huurder. Het is dan ook belangrijk om een weloverwogen plan te hebben voor de komende jaren, om er zeker van te zijn dat u het huidige kantoor kunt handhaven. Wat de beste manier is om een verhuurder te benaderen, hangt sterk af van de specifieke situatie. We zullen hieronder ingaan op enkele situaties waar rekening mee gehouden dient te worden.

Positieve kanten aan opzegging door huurder

In sommige gevallen kan het voor een verhuurder 'een lot uit de loterij' zijn wanneer de huurder zelf opzegt. Want bij een opzegging door een huurder, kan deze huurder vervolgens geen beroep doen op ontruimingsbescherming en móet hij het pand op de einddatum verlaten.

Daarbij kan worden gedacht aan de volgende situaties:

- *De noodzaak tot een zeer forse renovatie die vereist is om te kunnen voldoen aan de energielabelplicht*
Opzegging door de huurder kan dan interessant zijn voor de verhuurder, omdat de verhuurder geen verhuiskosten/schadevergoeding/huurprijsvermindering aan huurder hoeft te betalen als het kantoor tijdelijk niet gebruikt kan worden vanwege de renovatie en hij daarna makkelijk een nieuwe huurder kan vinden (tegen wellicht een betere huurprijs).
- *Een te lage huurprijs*
Indien de huurder er bv. al 15 jaar zit en de toenmalige huurprijs alleen is verhoogd met de jaarlijkse indexering, kan het juist voor de verhuurder interessant zijn om van de huidige huurder af te komen (zonder ontruimingsbescherming) en een nieuwe huurder te vinden die aanzienlijk meer huur wil betalen.

CHECKJELABEL

Ook bij ontruimingsbescherming risico's: prijsverhoging

In geval van opzegging door de verhuurder heeft de huurder recht op ontruimingsbescherming. De ontruimingsbescherming biedt een huurder wel enige bescherming (max. 3 maal 1 jaar), maar deze loopt dan wel het risico dat de te betalen vergoeding voor het blijven zitten (veel) hoger zal worden ten opzichte van de gebruikelijke huur. Dit doet zich bijvoorbeeld voor indien de marktconforme huur inmiddels aanzienlijk hoger is in vergelijking met de huur bij aanvang van de overeenkomst. Ook indien huurder wel blijft zitten, bestaat het risico dat de huurprijs omhoog gaat via de wettelijke renovatieregeling. Dit risico speelt niet als het via de wettelijke regeling van 'dringende werkzaamheden' gaat.

Algemene bepalingen ROZ

Voor huurders is tevens van belang dat ze zich bewust zijn van de contractuele afwijkingen in de algemene bepalingen van ROZ, aangezien op grond daarvan juist de huurder tijdig naar de rechter moet stappen als hij het niet eens is met het schriftelijk ontvangen 'redelijk voorstel'. Als een huurder daar niet tijdig op ageert, loopt hij het risico om met een voldongen feit te worden geconfronteerd. Ook hier geldt dus: bewustzijn van de contractuele rechten en plichten is van groot belang om risico's te voorkomen.

Conclusie

De energielabelplicht kan consequenties hebben voor zowel huurder als verhuurder. Ook indien huurder verwacht in een gunstige positie te verkeren, liggen er risico's op de loer. Indien het pand waar u kantoor houdt momenteel nog niet beschikt over een energielabel C, is het verstandig om op tijd in gesprek te gaan met uw verhuurder en eventuele risico's te voorkomen of in ieder geval te minimaliseren. Ook indien het pand al wel beschikt over energielabel C, blijft dit advies trouwens staan. Want een verhuurder kan er dan ook alvast voor kiezen om in de komende periode toe te werken naar het bemachtigen van energielabel A (vermoedelijk vereist per 2030) en alle werkzaamheden die dit met zich meebrengt. Ook in die situatie kan het losweken van een huurder voor een verhuurder soms interessant zijn, met name als de desbetreffende locatie in een opkomend gebied gelegen is.