

## Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20951 2500 EA Den Haag

De Voorzitter van Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Bouwen

Rijstraat 8  
Den Haag  
Postbus 20951  
2500 EA Den Haag  
Nederland  
<http://www.rijksoverheid.nl>

**Kenmerk**  
2012-0000752989

**Uw kenmerk**  
2012Z18283/2012D40117

Datum 29 januari 2013  
Betreft Overzicht sancties EU-lidstaten

In vervolg op mijn brief van 14 november 2012 treft u hierbij een overzicht aan van de concrete toepassing van de sanctiesystemen van de EPBD in de lidstaten van de Europese Unie, inclusief de voor- en nadelen.

De EU-lidstaten zijn net als Nederland nog hard bezig met een volledige implementatie van de EPBD. De plicht tot sanctionering is geïntroduceerd met de herziening van deze richtlijn in 2010. Uit de database van de Europese Commissie kan worden afgeleid dat tot dusverre alleen Ierland, Zweden en Denemarken de herziene richtlijn volledig in hun nationale wet- en regelgeving hebben omgezet. Hieronder treft u een globaal beeld aan van de mij bekende sanctiesystemen.

### **Vergelijking controle- en sanctioneringssystemen**

Bij de sanctionering gaat het zowel om de mogelijkheid tot controle op de aanwezigheid van het energielabel als de op te leggen sanctie. Daarnaast zetten veel landen erop in om de verkoper (en daarmee de koper) bewust te maken van de labelplicht. In de EU-lidstaten is nog weinig ervaring opgedaan met het opleggen van sancties. In de meeste EU-lidstaten is voor de huursector de sanctionering niet of in veel mindere mate uitgewerkt.

#### Controle

Niet alle landen hebben gekozen voor een 100% controle op de aanwezigheid van het energielabel bij verkoop. Er bestaan systemen met steekproeven, vooraf (via advertenties) dan wel achteraf (via controleregisters). Drie lidstaten kiezen bij controlemogelijkheden primair voor het instellen van een verplichting om het energielabel af te beelden in advertenties. Een andere veel toegepaste mogelijkheid is melding door koper, makelaar en notaris dat het energielabel ontbreekt. Vijf lidstaten stellen primair de notaris verantwoordelijk voor de melding, één lidstaat de makelaar en twee lidstaten de koper. Een derde mogelijkheid is om op basis van een database van energielabels en van verkochte gebouwen de aanwezigheid van het energielabel te controleren (zes lidstaten).

#### Sanctionering

Tenminste elf lidstaten kiezen voor een boete. Deze boetes variëren van 250 euro tot 1.500 euro voor het niet overhandigen van een energielabel door de verkoper van een gebouw, soms gecombineerd met de plicht om alsnog een certificaat op te laten stellen. Drie lidstaten kiezen voor een boete voor het ontbreken van de

energielabel klasse in commerciële advertenties. In diverse landen wordt de hoogte van de boete bepaald door de lagere overheid. Bij verkopers die blijven weigeren de boete te betalen, kan de boete worden verhoogd. In vijf lidstaten mag de woning niet verkocht worden als er geen energielabel aanwezig is. In één lidstaat (Zweden) bestaat geen sanctioneringssysteem. Kopers moeten zelf een gerechtelijke procedure starten als er geen energielabel is overhandigd. Door de hoge bewustwording van de bevolking met betrekking tot energiebesparing is de conformiteit heel hoog: 90% van de woningen is van een energielabel voorzien. Ik zal nagaan waarom Zweden gekozen heeft voor deze vorm van sanctioneren, of er een verband is met het hoge percentage energielabels en of dit systeem ook in Nederland toegepast zou kunnen worden. Op dit moment is het nog niet duidelijk of het systeem dat in Zweden wordt gehanteerd in overeenstemming is met de herziene EPBD. De Europese Commissie gaat begin 2013 een conformiteitstoets verrichten ten aanzien van de implementatie van de herziene EPBD.

**Datum**

29 januari 2013

**Kenmerk**

2012-0000752989

Voor- en nadelen

- (1) Het voordeel van een boete (achteraf) is dat de transactie niet wordt opgehouden. Nadeel is dat deze meestal niet bij voorbaat tot het opstellen van een energielabel leidt. Aan dit nadeel kan tegemoet worden gekomen door ofwel de boete dusdanig hoog te maken, ofwel een grote steekproef te doen zodat de sanctie als voldoende afschrikkend wordt ervaren. In alle gevallen zullen extra kosten gemaakt moeten worden in verband met de handhaving (toezicht). Dit kan ook als een nadeel worden beschouwd.
- (2) Het voordeel van het opleggen van een boete voor het ontbreken van de energielabel klasse in commerciële advertenties is dat de sanctie al in een vroeg stadium van het verkoopproces, namelijk bij het te koop zetten van de woning, wordt opgelegd. Ook kan het energielabel nog van invloed zijn op de verkoopprijs. Nadeel is dat je verder gaat dan wat de richtlijn vereist.
- (3) Het voordeel van het ophouden van de transactie door de notaris is dat het handhaving- en controlesysteem sluitend is en er geen extra handhavingkosten zijn. Het nadeel is dat de verkoop geen doorgang kan vinden zonder energielabel.
- (4) Het voordeel van het aan de koper overlaten om actie te ondernemen door middel van het instellen van een gerechtelijke procedure is dat er geen handhavingkosten voor de overheid zijn. Nadeel is dat de koper kosten moet maken bij een juridische procedure. Daarnaast kan het energielabel, omdat het pas laat beschikbaar is, geen rol meer spelen in de verkoopprijs van de woning. Als de koper geen actie onderneemt, gebeurt er niets.

**Vervolgstappen**

Ik zal de verdere ontwikkelingen in de andere lidstaten goed blijven volgen, conform het verzoek van de Kamer. Van de opgedane informatie maak ik gebruik bij de verdere implementatie van de EPBD-richtlijn in nationale wet- en regelgeving.

**Datum**

29 januari 2013

**Kenmerk**

2012-0000752989

In de bijlage treft u een overzicht aan van de bij mij bekende controle- en sanctiesystemen in de lidstaten van de EU.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**Datum**  
29 januari 2013

**Kenmerk**  
2012-0000752989

**Tabel: Overzicht sanctioneringssystemen**

Landen	Controle	Sanctie
Oostenrijk	Makelaar verantwoordelijk ( nog niet uitgewerkt)	Boete
België	Advertentieplicht (steekproefsgewijs) Notaris moet bij instantie melden	Boete
Cyprus	Advertentieplicht (steekproefsgewijs) Notaris moet bij instantie melden	Boete
Denemarken	Koper verantwoordelijk voor melding Advertentieplicht	Boete
Ierland	Database Advertentieplicht Notaris meldt aan koper	Boete
Malta	Bank en notaris controleert	Geen verkoop en boete
Portugal	Database Advertentieplicht Notaris, makelaar of koper kunnen melden	Boete
Slovenië	Database	Boete
Duitsland	Database	Boete, regionaal bepaald
Verenigd Koninkrijk	Advertentieplicht Database	Boete, regionaal bepaald
Spanje	Database	Boete, regional bepaald
Frankrijk	Notaris verantwoordelijk Advertentieplicht	Geen verkoop
Griekenland	Notaris verantwoordelijk	Geen verkoop en boete
Hongarije	Notaris verantwoordelijk	Geen verkoop
Litouwen	Notaris verantwoordelijk	Geen verkoop
Slowakije	Database	Boete
Letland	Nog niet uitgewerkt	Nog geen sancties
Polen	Notaris meldt aan koper Hoe boete wordt opgelegd is nog onduidelijk advertentieplicht	Boete, nog niet uitgewerkt
Zweden	Koper verantwoordelijk, database	Privaatrecht
Italië	Slechts twee regio's bekend: Notaris verantwoordelijk Advertentieplicht	Twee regio's: Geen verkoop en boete