

Kopie
Afgeleverd aan: mr. BATSLEER Frank
art. 792 Ger. W.
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

156377

Repertoriumnummer 2021 / 4595
Datum van uitspraak 16 juni 2021
Rolnummer 2020/AR/34

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Hof van beroep Gent

Arrest

zestiende ter kamer

COVER 01-00002193144-0001-0009-01-01-1



2020/AR/34 - In de zaak van:

1. _____, RRN _____ 3,
 2. _____, RRN _____
- beiden wonende te _____ 27,
appellanten,

beiden hebbende als raadsman mr. _____

tegen

1. _____, ON _____,
met maatschappelijke zetel te _____ 1,
geïntimeerde,

hebbende als raadsman _____

wijst het hof het volgend arrest:

Het hof heeft kennis genomen van het vonnis d.d. 12 november 2019 van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, Kamer B.5.

Tegen dit vonnis werd tijdig en rechtsgeldig hoger beroep ingesteld.

Het hof heeft verder kennis genomen van de door partijen neergelegde stukken en besluiten waarna partijen, in de Nederlandse taal en in openbare terechtzitting, werden gehoord.

1.

Onder hun stuk 1 brengen _____ en energieprestatiecertificaat voor betreffende een eengezinswoning, gesloten bebouwing, _____, met als energiescore "134".

Stuk 2 bevat een energieprestatiecertificaat van een eengezinswoning, halfopen bebouwing, met als energiescore "607".



Bij akte verleden ter studie van [redacted] te Zedelgem is [redacted] overgegaan tot de verkoop van een woning gelegen te [redacted] aan [redacted] en [redacted]; en dit voor de som van [redacted] EUR (dossier/ [redacted], stuk 3).

In deze verkoopakte werd uitdrukkelijk verwezen naar het energieprestatiecertificaat met een berekend energieverbruik van 134 kWh/m².

Op 7 november 2018 werd [redacted] in gebreke gesteld door de raadsman van [redacted] en [redacted]; waarbij onder meer het beweerd onjuiste EPC-attest werd aangekaart:

“Echter vermeldt dit EPC-attest tal van onwaarheden, zoals:

- Dat de woning een gesloten bebouwing betreft;*
- Dat er sprake is van een horizontaal glasraam, bestaande uit polycarbonaat;*
- Dat de voor-en zijgevel geïsoleerd zijn met een isolatiedikte van 1800 mm;*

Cliënten mochten dan ook een nieuw EPC-attest laten opstellen, welke een waarde van maar liefst 607(!)kWh/m² jaar vermeldt !...Dit EPC-attest betreft dan ook zonder meer een vals stuk...”(dossier/ [redacted], stuk 2).

Er werd door de raadsman van [redacted] en [redacted] dan ook gevraagd om samen te zitten en een minnelijk voorstel te doen.

Op zijn beurt wees de raadsman van [redacted] op het gegeven dat een EPCB-attest een louter informatief document is waarbij zijn cliënte geen enkele hand had in de opstelling ervan, laat staan wat de inhoud betrof zodat [redacted] en [redacted] zich desgevallend maar naar de opsteller van het EPC-attest dienden te wenden, zijnde de heer [redacted] (dossier/ [redacted], stuk 3).

[redacted] en [redacted] gingen daarop tot dagvaarding over waarbij zij, in toepassing van artikel 19.2° Ger.W., om de aanstelling van een gerechtsdeskundige verzochten met als opdracht:

*“ *Het gebrek aan overeenstemming met het EPC-attest dd. [redacted] en met nr. [redacted] vast te stellen en bijgevolg de minwaarden die in rekening moeten*

worden gebracht;

**de genotsderving te begroten;*

**de wijze van herstel te bepalen, alsook de kostprijs te ramen;*

**alle overige schade te begroten, inbegrepen de schade die wordt geleden ten gevolge van hogere verwarmingskosten en de kosten van niet kunnen verhuren van het onroerend goed;...”*

De eerste rechter wees de vordering af als ongegrond waarop [redacted] en [redacted] hoger beroep aantekenden.



2.

Primordiale en blijvende betwisting tussen partijen betreft nog steeds de voorgehouden “onjuistheid” van het EPC-attest en de gevolgen daarvan met betrekking tot de tussen hen aangegane koopovereenkomst.

In het kader van hun hoger beroep stellen I en II het hiernavolgende :

- I zelf aanvankelijk geen postinterventiedossier wou overmaken;
- De voor-en zijgevel waren niet geïsoleerd;
- Er sprake is van opstijgend vocht;
- Een schadevergoeding van 1,00 euro wordt gevorderd wegens ontbreken van gevelisolatie alsmede een schadevergoeding van 10.000,00 EUR wegens miskenning van de leveringsplicht van een adequaat postinterventiedossier;
- Het enige verweer dat wordt gevoerd, betreft de verwijzing naar artikel 8.10 van de onderhandse koopovereenkomst;
- De clause inzake het energieprestatiecertificaat kan niet tot het voordeel van geïntimeerde leiden daar zij geen partij was;
- Geïntimeerde is een gespecialiseerde verkoper aangezien zij beroepsmatig onroerend goed verkoopt;
- Geïntimeerde wel degelijk wist dat de gevels niet geïsoleerd waren;
- Zij het pand heeft doen uitschijnen als uiterst energiezuinig terwijl dit niet het geval was;
- Men zich niet kan exoneren voor eigen bedrog;
- Er ook sprake is van een niet-conforme levering gezien het ontbreken van het postinterventiedossier;
- Ondergeschiedt er minstens sprake is van een verborgen gebrek;
- Uiterst ondergeschiedt, er geen reden is om de maximale rechtsplegingsvergoeding toe te kennen;

Op haar beurt stelt II, ter verweer, het volgende :

- De voor het eerst in graad van hoger beroep gevorderde schadevergoeding van 10.000,00 EUR is ontoelaatbaar;
- Zij zelf geen professionele verkoper is en daarom juist beroep deed op een professioneel verkoopkantoor;
- Zij appellanten nooit iets verzwegen hebben of misleid hebben;
- In het EPC-attest staat bij de meeste parameters gewoon “onbekend”;
- Zij absoluut geen gespecialiseerde verkoper is;
- Het postinterventiedossier werd wel degelijk overhandigd;
- Een verhoogde rechtsplegingsvergoeding niet aan de orde is;



2.1.

Met betrekking tot de tegenstelbaarheid van artikel 8.10 van de overeenkomst zijn de hiernavolgende overwegingen aan de orde

De onderhandse overeenkomst werd inderdaad afgesloten tussen [] als verkoper terwijl in de notariële akte als verkoper is opgetreden, [] waardoor [] en [] menen te kunnen stellen dat de clause van artikel 8.10 niet tot het voordeel van [] kan strekken.

Vooreerst is het zo dat [] en [] bij het verlijden van de notariële akte geen enkele opmerking hebben gemaakt met betrekking tot de identiteit van de verkoper en zij blijkbaar heel goed wisten hoe de vork aan de steel zat.

Immers vermeldt de notariële akte inderdaad als verkoper [] maar staat verder in de aanhef van deze authentieke akte ook het volgende te lezen met betrekking tot het optreden van [] als verkoper : *“Alhier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, mevrouw [], geboren te [] op [] rijksregisternummer [], wonende te [], daartoe benoemd blijkens bijzondere algemene vergadering de dato [], bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van [] onder nummer []”*

Verder werd in deze notariële akte, wat ook logisch is, uitdrukkelijk verwezen naar de onderhandse verkoopovereenkomst : *Voorwerp van de akte. Vervolgens hebben de partijen ons, notaris, gevraagd authenticiteit te verlenen aan de verkoopovereenkomst, die rechtstreeks tussen hen werd gesloten, met dien verstande dat bij afwijkende bepalingen met de initiële overeenkomst, de bepalingen in onderhavige akte zullen primeren, terwijl de verkoopovereenkomst voor het overige partijen onverminderd blijft verbinden.”*

Hierdoor hebben [] en [] E zich uitdrukkelijk akkoord verklaard dat de bepaling van artikel 8.10 mede in de notariële akte werd opgenomen en dienvolgens ook tot voordeel strekte.

De ganse uiteenzetting met betrekking tot de hoedanigheid van [], al dan niet in eigen naam optredend en/of als volmachtdraagster(lasthebber) is in deze betwisting dan ook irrelevant.

2.2.

In de notariële akte werd met betrekking tot het energieprestatiecertificaat de volgende tekst opgenomen : *“4)Energieprestatiecertificaat. Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door*



energiesdeskundige _____ gedateerd van _____ met vermelding van
unieke code _____ en met een berekend energieverbruik van 134
kWh/m².

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper voor het verlijden van de authentieke akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.”

In de onderhandse verkoopovereenkomst werd inderdaad dit energieprestatiecertificaat vermeld en werd daaromtrent de volgende bepaling opgenomen : *“De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten. In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.”*

Voornoemde bepaling is niet te aanzien als een exoneratieclausule maar enkel als een benoeming van de waarde van het betreffend document in die zin dat, met akkoord van beide partijen, de inhoud van dit EPC-attest niet essentieel of doorslaggevend was voor het aangaan van de overeenkomst.

Waar _____ en _____ nu stellen dat indien zij hadden geweten dat de energieprestatie meting niet zo gunstig was, zij aan een mindere prijs zouden hebben aangekocht, zij hiervan niet alleen geen enkel bewijs leveren maar dit bovendien flagrant in strijd is met de waarde die zij zelf aan dit document hadden gegeven.

Zij waren akkoord met deze bepaling, hebben deze in alle vrije wil ondertekend terwijl zij de koopovereenkomst toch grondig hadden doorgenomen vermits zij ook nog zelf een bijzondere voorwaarde inlasten met betrekking tot het ontbreken en plaatsen van een poortje.

Bovendien werd dit attest niet door _____ opgemaakt maar door een derde, met name een energiesdeskundige, en uit niets blijkt dan ook dat _____ bij de opmaak of de “sturing” ervan betrokken was.

In overeenstemming met artikel 9.2.3. van het besluit van de Vlaamse Raad op 19 november 2010 dient de verkoper over een EPC-attest te beschikken, wat hier het geval was, maar nergens is het verplichtend gesteld dat de verkoper ook dient in te staan voor de “juistheid” van het attest, ook hij of zij immers hierbij afhankelijk is van de deskundigheid van de instantie of energiekeurder.

Uit dit attest blijkt bovendien niet dat de gevels wel of niet zouden zijn geïsoleerd, integendeel, er staat enkel “onbekend” maar bovendien werd ook uitdrukkelijk het volgende



opgenomen : *“Aanbevelingen voor de verbetering van de isolatie van de buitenmuren...Aanbeveling : als de buitenmuren niet of onvoldoende geïsoleerd zijn, onderzoek de mogelijkheid om de buitenmuren bij de uitvoering van een grondige renovatie(bijkomend)te isoleren.*

Van 12,4m² buitenmuur zijn de eigenschappen van de isolatie onbekend.

Verder (destructief)onderzoek naar de onbekende invoergegevens en eventuele isolatiemogelijkheden is aan te raden. Als de buitenmuren niet of onvoldoende geïsoleerd zijn, zal het energieverbruik verminderen door de buitenmuren(bijkomend)te isoleren. Een energiezuinige buitenmuur heeft een U-waarde die kleiner is dan 0,6 W/m²K.”

Eigenlijk wisten de partijen reeds bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst dat het een en ander voorwaardelijk was nu de energiekeurder zelf aangaf dat desgevallend nog een bijkomend destructief onderzoek nodig was, vandaar ook de clausule in de onderhandse verkoopovereenkomst waarbij het document in kwestie als “informatief” werd benoemd.

2.3.

Waar de koper een professionele/gespecialiseerde verkoper zou zijn, quod non, en dus op de hoogte was van het ontbreken van de isolatie, zijn de hiernavolgende overwegingen aan de orde.

Vooreerst blijkt de koper absoluut geen professionele/gespecialiseerde verkoper te zijn, heeft zij zelf beroep gedaan op een makelaar en kan men toch ook niet omheen artikel 5 van de notariële akte inzake Staat-gebreken : *“Het goed wordt verkocht in de staat waarop het zich bevond op datum van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst. De koper verklaart op de hoogte te zijn van de plaatsing en afwerking van de nieuwe ramen en voordeur teneinde de bouwovertreiding in overeenstemming te brengen met de bekomen bouwvergunning, welke na ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst werden geplaatst. De koper verklaart het grondig bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming. De verkoper verklaart dat de ramen geplaatst zijn volgens de regels van de kunst. De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak, verklaart de verkoper dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken bestaan, met inbegrip van huiszwam en asbest...”*

Waar de koper geen professionele verkoper is, wordt zij niet vermoed te kwader trouw te zijn en uit niets blijkt dat zij bewust de kopers zou hebben misleid aangaande de “graad van isolatie”.



en : hebben een pand aangekocht in de staat waarin het zich bevond en waarvan zij ook wel heel goed wisten wat die staat was vermits zij, met het oog op het overeenkomen van de verkoopprijs, nog bepaalde zaken/tekortkomingen met betrekking tot het onroerend goed hebben aangehaald.

Van enige bedrieglijke misleiding is dan ook geen sprake en dit maakt dat ook het ingeroepen incidenteel bedrog niet is bewezen.

2.4.

Ook van een niet conforme levering aangaande het postinterventiedossier falen en in hun bewijslast in die zin dat op pagina 11 van de notariële akte het volgende werd vermeld : *“...De aandacht van de koper wordt tevens gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft een postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen ingeval van overdracht van het goed, om welke reden dan ook.*

De verkoper verklaart en bevestigt dat er aan het thans verkochte goed sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Beide partijen verklaren en bevestigen dat het postinterventiedossier aan de koper werd overhandigd.”

Ook dit middel en de daaruit voortvloeiende vordering falen dan ook naar recht.

2.5.

Van verborgen gebreken wordt geen afdoende bewijs geleverd en, zoals hiervoor reeds gesteld, werd de woning aangekocht in de staat waarin zij zich bevond.

Nergens blijkt ook maar uit één enkel stuk dat het al dan niet aanwezig zijn van gevelisolatie decisief was voor het aangaan van de koopovereenkomst hetzij een onderdeel was van de onderhandelingen met betrekking tot de prijsvorming.

Het eerste vonnis is dan ook te bevestigen.

3.

Het hoger beroep is ongegrond wat maakt dat en : dienen te worden verwezen in de kosten hoger beroep, hierna nader nuttig te begroten.

Er worden geen wettelijke of andere doorslaggevende argumenten aangereikt die de toekenning van een verhoogde of maximale rechtsplegingsvergoeding zouden kunnen rechtvaardigen.



Alle anders luidende conclusies worden verworpen als zijnde ontvankelijk doch ongegrond.

OM DEZE REDENEN
HET HOF

Recht doende op tegenspraak;

In acht genomen artikel 24 van de wet van 15 juni 1935;

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond;

Verwijst [] en [] in de eigen kosten hoger beroep, niet nader nuttig te begroten voor wat betreft de rechtsplegingsvergoeding en in de kosten van b.v.b.a. JURES, aan de zijde van laatstgenoemde nuttig te begroten op 1.440,00 EUR rechtsplegingsvergoeding hoger beroep;

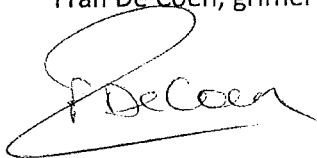
Verwijst [] en [] in de bij de neerlegging van het verzoekschrift hoger beroep reeds vereffende bijdrage van 40 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand in toepassing van artikel 4,§2 lid 1 en 3 en artikel 5§1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand(BS 31 maart 2017)

Veroordeelt [] en [] in toepassing van artikel 269(1) en (2)W.Reg. tevens tot betaling aan de Belgische Staat, FOD Financiën van de op een bedrag van 400,00 EUR begrote rolrechten in hoger beroep.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het hof van beroep te Gent, **ZESTIENDE TER KAMER**, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **16 JUNI 2021**.

Aanwezig:

Peter Marcoen, raadsheer - waarnemend voorzitter
Fran De Coen, griffier



Fran De Coen



Peter Marcoen

