



# De opdrachten en de aansprakelijkheid van de EPB-adviseur

## INLEIDING

In het kader van een bouw- of renovatieproject met een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag stelt de wetgeving EPB-werkzaamheden de verplichtingen van de hierna genoemde betrokkenen vast:

- de aanvrager van de vergunning (of de bouwheer),
- de EPB-aangever,
- de architect, ook wanneer hij de rol van EPB-adviseur vervult
- de EPB-adviseur.

Het vademecum EPB-werkzaamheden ([versie 2015](#) en [versie 2008-2014](#)) beschrijft voor elke actoren de verbintenissen die zij in acht dienen te nemen in het kader van de wetgeving EPB-werkzaamheden. De huidige infofiche focust op de opdracht en de aansprakelijkheid van de **EPB-adviseur**.

Deze infofiche verduidelijkt ook de specifieke gevallen van een eenvoudige renovatie waarbij de aanwijzing van een EPB-adviseur facultatief is en van een verandering van EPB-adviseur in de loop van het project.

Omdat de verplichtingen van de erkende professionelen in de andere Gewesten voor verwarring kunnen zorgen voor de professionelen die in verschillende Gewesten werken, belicht deze infofiche ook enkele subtiele verschillen tussen de opdrachten van de EPB-adviseur en die van de « responsable PEB » die actief is in het Waals Gewest en de « EPB-verslaggever » actief in het Vlaams Gewest.

## 1. DE OPDRACHTEN VAN DE EPB-ADVISEUR

Op 21 mei 2013 werden wijzigingen aangebracht aan de opdracht van de EPB-adviseur in het Brussels wetboek van lucht, klimaat en energiebeheersing (of BWLKE). Bijgevolg maakt men een onderscheid tussen twee periodes die afhankelijk zijn van de datum van indiening van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning van het project:

- **Voor een aanvraag die werd ingediend tussen 2/07/2008 en 31/12/2014 worden de opdrachten van de EPB-adviseur bepaald door de OEPB - art. 3, 16° ; art. 12 en 13.**

De EPB-adviseur is een persoon die erkend is voor het opstellen en medeondertekenen van de EPB-aangifte. Hij wordt aangewezen door de bouwheer uiterlijk 8 dagen vóór het begin van de werken aan de nieuwe of zwaar gerenoveerde EPB-eenheden.

Hij heeft de volgende opdrachten:

1. **vaststellen** van de maatregelen die getroffen zijn om aan de EPB-eisen te voldoen die in het EPB-voorstel vermeld staan;
2. **berekenen** van de energieprestatie en **beoordelen** of de resultaten die voor het project werden bekomen aan de vereiste niveaus beantwoorden;
3. **informer** van de bouwheer en de architect indien tijdens wijzigingen in de loop van de werken blijkt dat het project afwijkt van de vereiste niveaus;
4. **opstellen van het technisch EPB-dossier**;



**5. beoordelen en op de werf vaststellen** van de voorzieningen die werden getroffen om aan de EPB -eisen te voldoen en die nodig zijn voor het opstellen van de EPB-aangifte en vervolgens de verschillende uiteindelijke EPB-eisen berekenen, m.a.w. die van het gebouw zoals het is gebouwd of gerenoveerd. Hij bewaart bovendien alle bewijselementen die hem toelaten een goede codering in het softwareprogramma te bewijzen want het is niet de taak van de autoriteiten om een slechte codering te bewijzen.

**6. opstellen van de EPB-aangifte;**

**7. een tussentijds verslag opstellen** indien de EPB-aangever wijzigt (wanneer een vastgoedtransactie wordt uitgevoerd op een "nieuwbouw" voordat deze het EPB certificaat heeft verkregen);

**8. het technische EPB-dossier bewaren** en een kopie van de EPB-aangifte gedurende 5 jaar,

Bijgevolg heeft de EPB-adviseur in het BHG niet de verplichting om de EPB-eisen op te stellen of na te leven.

- **Voor een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning die werd ingediend vanaf 1/01/2015 worden de opdrachten van de EPB-adviseur bepaald door het BWLKE - art. 2.2.1, 15° ; art. 2.2.9 et 2.2.10.**

De EPB-adviseur is een persoon die erkend is om het EPB-voorstel, de kennisgeving van het begin van de werkzaamheden en de EPB-aangifte op te maken. Hij wordt aangewezen door de bouwheer ten laatste op het ogenblik dat het EPB-voorstel voor de nieuwe of zwaar gerenoveerde EPB-eenheden wordt opgemaakt.

Hij heeft de volgende opdrachten:

**1. het EPB-voorstel opstellen** dat bij de stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd. Hij moet de ontwerper dus vanaf het ontwerp informeren over de eisen waaraan het project onderworpen zal zijn en de gevolgen in termen van energieprestatie van de beoogde architecturale keuzes.

**2. berekenen** van de energieprestatie en **beoordelen** of de resultaten die voor het project werden bekomen aan de vereiste niveaus beantwoorden;

**3. de kennisgeving van het begin van de werkzaamheden opstellen;**

**4. informeren** van de bouwheer en de architect indien tijdens wijzigingen in de loop van de werken blijkt dat het project afwijkt van de vereiste niveaus;

**5. beoordelen en op de werf vaststellen** van de voorzieningen die werden getroffen om aan de EPB-eisen te voldoen en die nodig zijn voor het opstellen van de EPB-aangifte en vervolgens de verschillende uiteindelijke EPB-eisen berekenen, m.a.w. die van het gebouw zoals het is gebouwd of gerenoveerd. Hij bewaart bovendien alle bewijselementen die hem toelaten een goede codering in het softwareprogramma te bewijzen want het is niet de taak van de autoriteiten om een slechte codering te bewijzen,

**6. opstellen van de EPB-aangifte;**

**7. een tussentijds verslag opstellen** indien de EPB-aangever wijzigt (wanneer een vastgoedtransactie wordt uitgevoerd op een "nieuwbouw" voordat deze het EPB certificaat heeft verkregen);

**8. de technische bewijsstukken, de berekeningsfiches bewaren** en een kopie van de EPB-aangifte.

Bijgevolg heeft de EPB-adviseur in het BHG niet de verplichting om de EPB-eisen op te stellen of na te leven.

## 2. DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE EPB-ADVISEURS

De verantwoordelijkheden van de EPB-adviseur zijn ruimer dan die die in de EPB-reglementering worden beschreven. Deze infofiche bevat een lijst van de verschillende soorten van verantwoordelijkheden die van toepassing zijn op de EPB-adviseur. Men maakt een onderscheid tussen de verantwoordelijkheden van contractuele, extracontractuele en strafrechtelijke aard.

Om als EPB-adviseur te kunnen worden erkend, dient men een natuurlijke persoon te zijn en houder van een diploma van architect of ingenieur, dan wel een rechtspersoon die te allen tijde, in het kader van een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur of een samenwerkingsovereenkomst of een

associatieovereenkomst, een natuurlijke persoon tewerkstelt die als EPB-adviseur is erkend<sup>1</sup>. Overigens mag deze persoon, in theorie, de functies van EPB-adviseur, architect, ingenieur inzake stabiliteit of ingenieur inzake speciale technieken cumuleren. Zoals hierna toegelicht kan zijn aansprakelijkheid overigens meer omvatten dan enkel de EPB-aansprakelijkheid als EPB-adviseur, als gevolg van zijn status als professional (architect of ingenieur). Hoe dan ook kan de EPB-adviseur **burgerrechtelijk aansprakelijk zijn op extracontractueel en contractueel vlak** en in sommige gevallen kan hij ook **strafrechtelijke aansprakelijkheid oplopen**.

## 2.1. DE CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID

### 2.1.1. Artikel 1147 van het Burgerlijk Wetboek

De EPB-adviseur kan contractueel aansprakelijk worden gesteld, op basis van **artikel 1147 van het Burgerlijk Wetboek**, ten aanzien van de aangever indien hij zijn verplichtingen krachtens het contract dat hij met de aangever heeft gesloten niet of slechts gedeeltelijk uitvoert. Nog vóór de ondertekening van het contract heeft de EPB-adviseur, zoals elke professional die in dit domein handelt, een informatieplicht ten aanzien van zijn medecontractant en kan hij aansprakelijk worden gesteld voor een **precontractuele fout** wanneer hij deze verplichting niet in acht neemt. Eens het contract is gesloten, is de EPB-adviseur gehouden de overeengekomen prestaties uit te voeren op de wijze die beantwoordt aan de expliciete en impliciete bepalingen van het contract. De regels en principes die impliciet in het contract zijn opgenomen, zijn die welke gewoonlijk worden aangenomen in de juridische en technische context waarin het is gesloten en naar dewelke de partijen worden geacht stilzwijgend te verwijzen. Bijgevolg kan hij aansprakelijk worden gesteld indien wordt aangetoond dat hij zijn verbintenissen die expliciet of impliciet voortvloeien uit het contract niet of met vertraging heeft uitgevoerd, tenzij hij het bewijs kan leveren van een externe oorzaak die niet aan hem toerekenbaar is.

Zo kan een EPB-adviseur contractueel aansprakelijk worden gesteld ten aanzien van de bouwheer indien hij bij de uitvoering van zijn opdracht van controle van de gelijkvormigheid van het gebouw ten aanzien van de geldende EPB-eisen een probleem vaststelt met betrekking tot de energieprestatie van dit gebouw en nalaat daar melding van te maken in het kader van de aangifte. De EPB-adviseur die een contractuele fout heeft begaan is dan **aansprakelijk ten aanzien van de bouwheer voor alle geleden schade**. Die schade kan bijvoorbeeld bestaan in de betaling van de administratieve boetes die verschuldigd zijn in geval van gebrek aan inachtneming van de EPB-eisen en waarvan het bedrag wordt bepaald in functie van de afwijking ten opzichte van de EPB-eis. De aangever kan ook bijkomende schade lijden wat betreft de marktwaarde van zijn goed (en eventueel wat betreft de bijkomende energiekosten bij gebruik) als gevolg van het feit dat zijn gebouw niet beantwoordt aan de EPB-eisen.

Er bestaan nog **andere voorbeelden** waarbij de EPB-adviseur contractueel aansprakelijk kan worden gesteld als gevolg van een tekortkoming ten aanzien van een verplichting die voortvloeit uit het contract:

- hij vergat aan de aangever bepaalde informatie te vragen, gegeven door de constructeurs, installateurs, die noodzakelijk waren om een aangifte op te stellen die beantwoordt aan de werkelijkheid;
- hij heeft een fout gemaakt bij de berekening van de EPB-eisen met betrekking tot het project;
- hij heeft een fout gemaakt bij de evaluatie en de vaststelling op de bouwplaats van de getroffen maatregelen om de EPB-eisen in acht te nemen;

<sup>1</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2013 betreffende de erkenning van de EPB-adviseurs en houdende wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor de tertiaire eenheden, *B.S.*, 7 november 2013, p. 84571, art. 2, 2°.

- tijdens de uitvoering van het project heeft hij niet vastgesteld dat het afweek van de EPB-eisen zoals berekend vóór de aanvang van de werken;
- hij heeft de aangever geen EPB-aangifte verstuurd, opgesteld op basis van alle gegevens en vaststellingen die nodig zijn voor de berekening ;
- hij heeft een aangifte opgesteld die niet in overeenstemming was met de realiteit na afloop van de werken.

In het geval waarin de EPB-adviseur is aangewezen tot architect voor dezelfde bouwplaats, wordt zijn aansprakelijkheid bovendien uitgebreid tot de gevallen van **contractuele aansprakelijkheid van de architecten** op grond van artikel 1147 van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien zijn de architecten op grond van artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek gedurende tien jaar aansprakelijk voor de gebreken die te wijten zijn aan ontwerpfouten van de bouwplaats waarover ze de leiding hebben en die hadden kunnen worden vermeden of gerepareerd via een grondige controle.

## 2.1.2. De bestraffing van een contractuele fout

Indien de contractuele fout van de EPB-adviseur schade aanricht ten aanzien van de aangever, dan is de EPB-adviseur verplicht die schade te herstellen. Dit herstel vindt plaats **in natura** (in orde brengen) wanneer dat nog mogelijk is of door een **reparatie door equivalent** (betaling van een schadevergoeding)<sup>2</sup>.

Vormt de contractuele fout ook een tekortkoming ten aanzien van de verplichtingen zoals voorzien in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2013 betreffende de erkenning van de EPB-adviseurs, dan mag het Instituut ook hier de erkenning van de EPB-adviseur opschorten of intrekken na te hebben geluisterd naar zijn opmerkingen<sup>3</sup>.

## 2.1.3. Samenvallende aansprakelijkheid

In het kader van zijn opdracht kan de EPB-adviseur voor eenzelfde feit een verschillende aansprakelijkheid oplopen. Zo is hij contractueel aansprakelijk ten aanzien van de aangever voor het opmaken van een aangifte die niet aan de werkelijkheid beantwoordt; een dergelijke fout kan echter ook aanleiding geven tot extracontractuele schade. In dit opzicht wordt gewoonlijk aangenomen dat wie een contractuele fout begaat als gevolg waarvan hij contractueel aansprakelijk is ten aanzien van zijn medecontractant, ook extracontractueel aansprakelijk kan worden gesteld voor zover de fout die schade aanricht niet louter van contractuele aard is en het nadeel verschillend is van schade die enkel het gevolg is van de slechte uitvoering van het contract<sup>4</sup>.

## 2.2. DE EXTRA CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID

### 2.2.1. Schending van een wet of een reglement

De EPB-adviseur kan extracontractueel aansprakelijk worden gesteld op basis van **artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek**. Als professional kan hij aansprakelijk worden gesteld indien hij een inbreuk begaat op een wettelijke, reglementaire of deontologische bepaling die welbepaald gedrag verbiedt, onder voorbehoud van een onoverkomelijke fout of een andere reden voor vrijstelling van de aansprakelijkheid<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> HENROTTE J.-F. en HENROTTE L.-O, *op.cit.*, p. 409

<sup>3</sup> Ordonnantie van 2 mei 2013, *op. cit.*, art. 2.5.2, §2.

<sup>4</sup> Cass., 7 december 1973, *Pas.*, 1974, I, p. 376.

<sup>5</sup> THUNIS X., "Les fondements de la responsabilité" in *Les responsabilités environnementales dans l'espace européen* (dir. G. Viney et B. Dubuisson), Brussel, Bruylant, 2006, p. 40.

De wettelijke verplichtingen die de EPB-adviseur in acht dient te nemen, zijn voornamelijk terug te vinden in **de EPB-ordonnantie**<sup>6</sup>, in **het BWLKE**<sup>7</sup> en in **het besluit van de Regering van 10 oktober 2013**<sup>8</sup>.

Gelet op de burgerrechtelijke aansprakelijkheid die de EPB-adviseur kan oplopen, dient hij een **verzekering** "burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid" af te sluiten ten aanzien van derden voor de fouten of nalatigheden in de uitoefening van zijn activiteit als EPB-adviseur<sup>9</sup>.

De EPB-adviseur dient ook de nodige discretie aan de dag te leggen wanneer hij bij de uitvoering van zijn opdracht kennis krijgt van bepaalde inlichtingen of feiten<sup>10</sup>. Deze **vereiste inzake discretie en vertrouwelijkheid** wordt ook opgelegd door de bepalingen van de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerkingen van persoonsgegevens<sup>11</sup>.

De EPB-adviseur is ook gehouden **de sociale en fiscale wetgeving in acht te nemen**<sup>12</sup>.

Tot slot dient de EPB-adviseur, voor zover hij is aangesteld tot **architect** die tussenkomt op dezelfde bouwplaats, ook de wettelijke normen in acht te nemen die toepasselijk zijn op het beroep van architect.

## 2.2.2. Schending van de algemene norm inzake voorzichtigheid en zorgvuldigheid

Bij gebrek aan specifieke norm kan schadelijk gedrag ook onder de toepassing vallen van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek<sup>13</sup> dat een **algemene norm van voorzichtigheid en zorgvuldigheid** oplegt. De EPB-adviseur wordt op dit vlak aansprakelijk gesteld indien schade het gevolg is van zijn fout. Deze fout kan ook het gevolg zijn van een gebrek aan vooruitziendheid, aan voorzorg<sup>14</sup>. Om de fout te beoordelen wordt zijn gedrag geanalyseerd ten opzichte van het gedrag waarvan om het even welke professional onder dezelfde omstandigheden blijf zou hebben gegeven<sup>15</sup>. Om te bepalen of hij aansprakelijk is, wordt er ook rekening gehouden met de voorzienbaarheid van de schade. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie immers is de pleger van de fout enkel aansprakelijk indien hij de schade kon voorzien en niet de maatregelen heeft genomen die nodig waren om de schade te voorkomen<sup>16</sup>. In het geval waarin de EPB-adviseur voor dezelfde bouwplaats is aangesteld als architect, is zijn plicht inzake voorzichtigheid en zorgvuldigheid nog groter.

Indien een EPB-adviseur in het kader van zijn opdracht van controle van de EPB-eisen van de bouwplaats bijvoorbeeld een probleem vaststelt op het vlak van het ontwerp, dient hij dit te melden aan de aangever en/of de architect die de leiding heeft over de werken, ook al gaat deze verplichting verder dan de gewone inachtneming van de verplichtingen van het contract dat hij met de aangever heeft gesloten. Hoewel hij niet rechtstreeks aansprakelijk is voor de werken, kunnen de technische competenties van de EPB-adviseur ertoe leiden dat hij een dergelijke fout in het ontwerp vaststelt, ook al maakt de verificatie van het ontwerp van het gebouw geen deel uit van zijn opdracht van controle

<sup>6</sup> Ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, *B.S.*, 3 juli 2007, p. 37880.

<sup>7</sup> Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, *B.S.*, 21 mei 2013, p. 28357.

<sup>8</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2013, *op. cit.*

<sup>9</sup> *Ibid.*, art. 3, 9°.

<sup>10</sup> *Ibid.*, art. 3, 3°.

<sup>11</sup> Wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerkingen van persoonsgegevens, *B.S.*, 18 maart 1993, p. 5803.

<sup>12</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2013, *op. cit.*, art. 3, 5°

<sup>13</sup> Artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek: "Elke daad van de mens, waardoor aan een ander schade wordt veroorzaakt, verplicht degene door wiens schuld de schade is ontstaan, deze te vergoeden."

<sup>14</sup> THUNIS X., *op. cit.*, p. 61.

<sup>15</sup> HENROTTE J.-F. en HENROTTE L.-O, *op.cit.*, pp. 464 en 465

<sup>16</sup> THUNIS X., *op. cit.*, p. 63.



van de EPB-eisen. In een dergelijke situatie is hij verplicht de aangever en/of de architect op de hoogte te brengen, krachtens zijn plicht inzake voorzichtigheid en zorgvuldigheid. Deze bijzondere situatie kan er dan toe leiden dat de aansprakelijkheid wordt gedeeld (contractuele fout van de architect die bestaat in een fout in het ontwerp en extracontractuele aansprakelijkheid van de EPB-adviseur die bestaat in een schending van de algemene plicht inzake voorzichtigheid en zorgvuldigheid).

### 2.2.3. De bestraffing van een extracontractuele fout

Het herstel van de schade als gevolg van een extracontractuele fout vindt plaats **in natura** (in orde brengen) wanneer dat nog mogelijk is of door een **reparatie door equivalent** (betaling van een schadevergoeding)<sup>17</sup>.

Tot slot kan het Instituut, in geval van tekortkoming ten aanzien van de verplichtingen zoals bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2013 betreffende de erkenning van de EPB-adviseurs, de erkenning opschorten voor een maximale duur van honderd twintig dagen<sup>18</sup>. Alvorens tot de opschorting over te gaan heeft de houder van de erkenning de mogelijkheid zijn opmerkingen mondeling of schriftelijk te bezorgen<sup>19</sup>. Wanneer het Instituut de EPB-adviseur al een eerste keer heeft verwittigd, kan het ook beslissen zijn erkenning in te trekken na kennis te hebben genomen van zijn opmerkingen<sup>20</sup>.

## 2.3. DE STRAFRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Tot slot kan de EPB-adviseur in het kader van de uitoefening van zijn opdracht ook strafrechtelijk aansprakelijk worden gesteld. Naast de **sancties zoals voorzien in de algemene regels van het strafrecht** (bv. oplichting, valsheid in geschrifte, enz.) voorziet het BWLKE in een **bijzondere sanctie** voor de EPB-adviseurs die hun opdracht uitoefenen zonder over een geldige erkenning te beschikken<sup>21</sup>.

Het artikel van het BWLKE, dat verwijst naar het Wetboek van inspectie, preventie, vaststelling en bestraffing van milieumisdrijven en milieuaansprakelijkheid van 25 maart 1999<sup>22</sup>, voorziet in een **gevangenisstraf** van acht dagen tot twee jaar en in een **geldboete** van 50 tot 100.000 euro of slechts een van deze straffen. Bij gebrek aan opvolging door het Parket kunnen ook alternatieve administratieve geldboeten van 50 tot 62.500 euro worden opgelegd<sup>23</sup>.

Vormt de fout ook een tekortkoming ten aanzien van de verplichtingen zoals voorzien in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2013 betreffende de erkenning van de EPB-adviseurs, dan mag het Instituut ook hier de erkenning van de EPB-adviseur opschorten of intrekken na te hebben geluisterd naar zijn opmerkingen<sup>24</sup>.

<sup>17</sup> HENROTTE J.-F. en HENROTTE L.-O, *op.cit.*, p. 409

<sup>18</sup> Ordonnantie van 2 mei 2013, *op. cit.*, art. 2.5.2, §2; Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2013, *op. cit.*, art. 8, §1.

<sup>19</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 oktober 2013, *op. cit.*, art. 9, §1.

<sup>20</sup> *Ibid.*, art. 8, §3 en 9, §1, al. 2.

<sup>21</sup> Ordonnantie van 2 mei 2013, *op. cit.*, art. 2.6.5.

<sup>22</sup> Wetboek van inspectie, preventie, vaststelling en bestraffing van milieumisdrijven en milieuaansprakelijkheid van 25 maart 1999, Ordonnantie van 8 mei 2014 *B.S.*, 18 juni 2014, art. 31, §1.

<sup>23</sup> *Ibid.*, art. 45.

<sup>24</sup> Ordonnantie van 2 mei 2013, *op. cit.*, art. 2.5.2, §2.

De onderstaande samenvattende tabel bevat voor elk type aansprakelijkheid en per situatie de gevolgen:

Type aansprakelijkheid	Mogelijke sancties	Illustraties
<b><u>Extracontractueel</u></b>	<p>Reparatie in natura (uitvoering van het contract door in orde brengen) of door equivalent (schadeloosstelling).</p> <p>BWLKE: Opschorting of intrekking van de erkenning.</p>	<p>Vaststellen van een fout in het ontwerp van het gebouw zonder daar melding van te maken;</p> <p>Schending van de wettelijke verplichtingen van de EPB-adviseur zoals bedoeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering van 10 oktober 2013;</p> <p>Schending van de toepasselijke normen inzake vertrouwelijkheid.</p>
<b><u>Contractueel</u></b>	<p>Reparatie in natura (uitvoering van het contract door in orde brengen) of door equivalent (schadeloosstelling).</p> <p>BWLKE: Opschorting of intrekking van de erkenning.</p>	<p>Fout bij de berekening van de EPB-eisen met betrekking tot het project</p> <p>Fout bij de evaluatie en de vaststelling van de getroffen maatregelen om de EPB-eisen in acht te nemen;</p> <p>Foutieve aangifte.</p>
<b><u>Strafrechtelijk</u></b>	<p>Voor de algemene inbreuken: sancties waarin het Strafwetboek voorziet.</p> <p>BWLKE: gevangenisstraf van acht dagen tot twee jaar, geldboete van 50 tot 100.000 euro of slechts één van die straffen.</p> <p>Alternatief: administratieve geldboeten van 50 tot 62.500 euro.</p>	<p>Oplichting, valsheid in geschrifte, ...</p> <p>Uitoefening van het beroep van EPB-adviseur zonder houder te zijn van een erkenning (artikel 2.5.1., §1, 1° van het BWLKE).</p>

### 3. SPECIFIEKE GEVALLEN

#### 3.1. DE EENVOUDIGE RENOVATIE

In het kader van een "eenvoudige renovatie" is de aanwijzing van een EPB-adviseur niet verplicht. Bijgevolg kan men zich afvragen wie aansprakelijk is op het vlak van EPB. Meerdere scenario's zijn mogelijk:

- Voor werken met de aard van een "**eenvoudige renovatie**" die geen interventie van een **architect vereisen**, i.e. in het kader van zogenaamde werken van "[geringe omvang](#)", staat de aangever in voor de opvolging van de EPB-eisen. Zijn verbintenissen worden beschreven in het vademecum EPB-werkzaamheden ([versie 2015](#) en [versie 2008-2014](#)).

- Voor werken met de aard van een **"eenvoudige renovatie" die de interventie van een architect vereisen**, zijn er 3 situaties mogelijk daar de aangever kan beslissen al dan niet een EPB-adviseur aan te wijzen om deze taak op zich te nemen, ofwel de architect die de leiding heeft over het project, ofwel een derde die houder is van een erkenning van EPB-adviseur:

Er wordt geen EPB-adviseur aangewezen: in dit geval dient de architect de EPB-informatie ter kennis van de uitreikende overheid te brengen. De architect die zijn EPB-opdrachten niet correct vervult (meer bepaald de punten 2.2.10 en 2.2.11, §2 van het [BWLKE](#) of opgenomen in punt 1 van deze infofiche), stelt zich bloot aan strafrechtelijke sancties (of een administratieve boete) zoals gedefinieerd in punt 2.6.5 van het BWLKE.

Er wordt een EPB-adviseur aangewezen en het gaat om de architect die de leiding heeft over de werken (dubbele functie): in deze situatie is de architect niet langer blootgesteld aan de sancties van punt 2.6.5 van het BWLKE wegens het gebrek aan inachtneming van de punten 2.2.10 en 2.2.11, §2<sup>25</sup> maar stelt hij zich bloot aan een opschorting of intrekking van zijn erkenning als EPB-adviseur.

Er wordt een EPB-adviseur aangewezen maar het gaat niet om de architect die de leiding heeft over de werken: in deze situatie wordt de derde die als EPB-adviseur wordt aangewezen belast met de EPB-opdrachten en is hij blootgesteld aan een opschorting of intrekking van zijn erkenning als EPB-adviseur. De architect is bijgevolg niet langer blootgesteld aan de sancties van punt 2.6.5 van het BWLKE wegens het gebrek aan inachtneming van de punten 2.2.10 en 2.2.11§2<sup>10</sup>.

Ongeacht de situatie **is de architect ook contractueel en extracontractueel aansprakelijk**, zoals nader beschreven in punt 2 supra. Algemeen wordt immers aangenomen dat het feit dat de bouwheer een beroep doet op een technisch controleur, zoals de EPB-adviseur, niet van dien aard is de aansprakelijkheid van de architect of de aannemer te elimineren of te verminderen<sup>26</sup>.

### 3.2. VERANDERING VAN EPB-ADVISEUR TIJDENS EEN PROJECT

In geval van vervanging van een EPB-adviseur door een nieuwe EPB-adviseur tijdens een project, verdient het aanbeveling **een contract op te stellen om eenieders verantwoordelijkheden nauwkeurig te bepalen** in functie van de vorderingen van het project op het ogenblik van de vervanging van EPB-adviseur alsook een plaatsbeschrijving van de werken op te stellen om zich te vergewissen van de conformiteit van de uitvoering.

De EPB-adviseur is bijvoorbeeld verplicht op de bouwplaats vast te stellen welke maatregelen er worden genomen om de EPB-eisen in acht te nemen en die nodig zijn om de EPB-aangifte op te stellen. Zelfs wanneer de architect aansprakelijk is voor de definitieve uitvoering kan een verschil tussen de invoer in de EPB-aangifte en de uitvoering aanleiding geven tot de opmaak van een foutieve EPB-aangifte waarvoor de EPB-adviseur aansprakelijk zou worden gesteld.

<sup>25</sup> of aan de strafrechtelijke sancties zoals bedoeld in artikel 34 van de ordonnantie betreffende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen voor projecten waarvoor de stedenbouwkundige vergunning vóór 2015 werd aangevraagd.

<sup>26</sup> FLAMME P., *Le droit des constructeurs*, Brussel, L'entreprise et le droit, 1984, pp., 151 e.v.



#### 4. DE OPDRACHT VAN DE GELIJKWAARDIGE ERKENDE PERSOON IN DE ANDERE GEWESTEN

Er zijn enkele kleine verschillen tussen de opdrachten van de EPB-adviseur actief in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de "responsable PEB" in het Waals Gewest en de « EPB-verslaggever » actief in het Vlaams Gewest.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) is de **EPB-adviseur** niet verplicht deel te nemen aan het ontwerp dat toelaat aan de EPB-eisen tegemoet te komen. Hij dient de aangever echter te informeren over de conformiteit van de behaalde prestatie (vóór en tijdens de verwezenlijking van het project) in verhouding tot de geldende eisen. Hij voert de gerealiseerde situatie in met betrekking tot dewelke hij verplicht is de overeenstemming van de gegevens op de bouwplaats te gaan verifiëren.

In het Waals Gewest evalueert de "**responsable PEB**" de maatregelen die zijn genomen om de EPB-eisen in acht te nemen. Op verzoek van de architect of de EPB-aangever kan hij hen bijstaan bij het uitwerken van maatregelen die moeten worden getroffen om aan de EPB-eisen te voldoen. Tijdens de verwezenlijking van het project stelt hij vast welke maatregelen worden getroffen om de EPB-eisen in acht te nemen. Op het einde van de werken dient de "responsable PEB" de technische gegevens van het project, zoals ze zijn gerealiseerd, in te voeren (art. 20 van het decreet van 28/11/2013).

In het Vlaams Gewest berekent de **EPB-verslaggever** de energieprestatie van het project vóór het begin van de werken. Voldoet de berekende prestatie niet aan de eisen, dan stelt hij een schriftelijk advies op dat toelaat aan die eisen te beantwoorden. Hij is niet verplicht tot verificatie over te gaan op de bouwplaats, maar hij dient op correcte wijze aangifte te doen van de maatregelen die worden genomen om aan de EPB-eisen tegemoet te komen. Op het einde (na het einde van de werken of de indienststelling) voert hij de gerealiseerde situatie in (= as-built plannen).

De EPB-adviseur heeft als prioriteit de aangever (bouwheer) te begeleiden (informeren, vaststellen, het technisch EPB-dossier bijhouden) met betrekking tot de inachtneming van de EPB-wetgeving<sup>27</sup>. Hij bezit wetenschappelijke expertise (evaluaties, berekeningen, de aangifte opstellen), maar in tegenstelling met de "responsable PEB" in het Waals Gewest, in voorkomend geval, heeft hij geen opdracht van EPB-ontwerp.

Terwijl de "responsable PEB" immers<sup>28</sup>, indien hij bijdraagt aan het ontwerp, het verwijt zou kunnen krijgen dat het EPB-resultaat niet werd bereikt als gevolg van verkeerde beslissingen of ontwerpfouten<sup>29</sup>, is de EPB-adviseur in het BHG enkel aansprakelijk voor de uitoefening van zijn opdracht, waarbij hij voor ogen dient te houden dat hij de realiteit dient weer te geven en hij alles gedaan moet hebben om de aangever bij te staan om de beslissingen te nemen die nodig zijn om aan de EPB-eisen tegemoet te komen. Bijgevolg gaat hij de verbintenis aan alle nodige informatie, verificaties en simulaties te verstrekken en een aangifte op te stellen die beantwoordt aan de werkelijkheid. De aansprakelijkheid van de EPB-adviseur verschilt van die van de architecten en ingenieurs, in functie van de verplichtingen die hun respectievelijk worden opgelegd<sup>30</sup>. In het geval echter waarin deze actoren samenvallende fouten begaan en deze fouten schade berokkenen aan de aangever, zijn ze hoofdelijk gehouden deze schade te vergoeden. De Belgische rechtspraak past de

<sup>27</sup> De aansprakelijkheid in verband met hun erkenning als EPB-adviseur, de inbreuken en sancties worden beschreven in het vademecum EPB-werkzaamheden ([versie 2015](#) en [versie 2008-2014](#)).

<sup>28</sup> De "responsable PEB" is enkel aansprakelijk voor het uitwerken van de maatregelen die dienen te worden genomen om de EPB-eisen te bereiken en enkel indien de aangever en/of de architect hem speciaal heeft gevraagd hem bij te staan bij het uitwerken van die maatregelen.

<sup>29</sup> DEVOS B., HENROTTE J.-F. en HENROTTE L.-O, *L'architecte - Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Brussel, Larcier, 2008, pp. 340 e.v.; A. Delvaux, B. de Cocquéau, F. Pottier, R. Simar, *La responsabilité des professionnels de la construction*, Waterloo, Kluwer, 2009, p. 220.

<sup>30</sup> A. Delvaux, B. de Cocquéau, F. Pottier, R. Simar, *op. cit.*, p. 221.

aansprakelijkheid immers het stelsel toe van de verbintenis *in solidum* voor de daders van afzonderlijke aanleidinggevende feiten die unieke schade aanrichten<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup> J.-L. Fagnart, "L'obligation *in solidum* dans la responsabilité contractuelle" in *R.C.J.B.*, 1975, pp. 245 e.v.; L. Cornelis, "Le partage des responsabilités en matière aquilienne" in *R.C.J.B.*, 1993, pp. 320 e.v.