

Certyfikaty energetyczne mało popularne

Każdy właściciel, który chce sprzedać czy wynająć budynek, powinien sporządzić dla niego świadectwo charakterystyki energetycznej. Taki obowiązek został zapisany w 2009 r. w prawie budowlanym. W praktyce jest on rzadko wypełniany.

Powód? Przepisy nie przewidują żadnej sankcji za brak świadectwa. Paradoksalnie, jeżeli właściciel będzie chciał działać zgodnie z prawem i sporządzi certyfikat, sporo ryzykuje. Jeżeli okaże się, że zaświadczenie zostało błędnie opracowane, kupujący może nawet odstąpić od umowy.

Wada fizyczna

– Umowa sprzedaży bądź najmu nieruchomości, dla której nie sporządzono świadectwa energetycznego, czy też sporządzono dokument wadliwy, będzie ważna – tłumaczy Paweł Nowak, radca prawny w kancelarii Peter Nielsen & Partners Law Office.

Zaznacza jednak, że zgodnie z art. 5 ust. 6 prawa budowlanego świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną nieruchomości. I na tej podstawie nabywca może żądać obniżenia ceny lub nawet odstąpić od umowy. Takie prawo daje mu art. 560 kodeksu cywilnego, który wskazuje, jakie uprawnienia przysługują z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy.

Odstąpienie od umowy spowodowane wydaniem błędnego certyfikatu prowadzi do powstania sytuacji prawnej i faktycznej, jaka istniała pomiędzy stronami przed zawarciem umowy.

– W takim wypadku strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej – podkreśla Paweł Nowak.

Osoba, która kupiła mieszkanie z błędnym certyfikatem, może domagać się także odszkodowania.

– W wypadku gdy kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, jego uprawnienia obejmują również roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania – tłumaczy Paweł Nowak.

Powołanie się na błąd

Osoba, która chce odstąpić od umowy, może także powołać się na fakt, iż została wprowadzona przez kupującego w błąd. Musi wówczas wykazać, że nabywając nieruchomość kierowała się także jej klasą energetyczną. W takiej sytuacji może skorzystać z art. 84 kodeksu cywilnego.

Można sobie wyobrazić sytuację, w której klasa energetyczna budynku jest istotnym elementem decyzji o zakupie danej nieruchomości, a strony wyraźnie ujęły to w umowie. W tym wypadku można przyjąć, iż istotna wadliwość certyfikatu uprawniałaby nabywcę do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli – podaje jako przykład Paweł Nowak.

Zapłata za błędy

Z tego wynika więc, że sprzedający dużo ryzykuje, zlecając wykonanie certyfikatu dla swojej nieruchomości. Jednak osoba, która trafi na nierzetelnego certyfikatora, nie jest pozbawiona ochrony.

Każdy certyfikator jest zobowiązany do wykupienia polisy od odpowiedzialności cywilnej. Suma zagwarantowana w polisie powinna stanowić równowartość minimum 25 000 euro. Ubezpieczeniem OC objęte są szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem certyfikatora w związku ze sporządzeniem przez niego certyfikatu dla danego budynku, jego części lub mieszkania.

Poszkodowany nie może liczyć na wypłatę odszkodowania w dwóch sytuacjach. Po pierwsze, gdy świadectwo zostało sporządzone przez certyfikatora, który utracił uprawnienia i po drugie gdy certyfikator zapłacił karę umowną.

Oszczędność energii

Świadectwo charakterystyki energetycznej to dokument, który mówi, jakie zapotrzebowanie na energię ma dany obiekt. Za jego pomocą można wyliczyć przyszłe koszty użytkowania mieszkania czy domu. Obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki nie wpłynął jednak w sposób znaczący na rynek nieruchomości. Nadal najważniejszymi kryteriami przy poszukiwaniu lokum są cena i lokalizacja.

– Zainteresowani kupnem nie szukają domów nowoczesnych i zarazem tanich w eksploatacji – twierdzi Marek Kowalik z firmy Certeam wykonującej certyfikaty.

Potwierdza to również Jerzy Węglarz, rzecznik prasowy firmy Home Broker. Jego zdaniem temat certyfikatów dotyczy obecnie tylko deweloperów, którzy mają obowiązek, aby wprowadzony do obrotu budynek taki posiadał. Klienci zainteresowani nabyciem nieruchomości w ogóle nie pytają o te świadectwa.

Posiadanie domu energooszczędnego, dostosowanego do standardów europejskich, to jednak duża oszczędność. Energia zużywana przez budynki to ok. 40 proc. całkowitej konsumpcji energii w UE.

Oznacza to, że polepszenie charakterystyki energetycznej budynków jest bezwzględnie koniecznym elementem gospodarczym – podkreśla Marek Kowalik.

Notariusze wymagają świadectw tylko od deweloperów

Brak świadectwa charakterystyki energetycznej przy sprzedaży lokalu to rzecz nagminna. Notariusze wymagają posiadania świadectwa od deweloperów, jednak przy sprzedaży starszych, użytkowanych już lokali powszechną praktyką jest umieszczenie w treści aktu notarialnego wzmianki o pouczeniu zbywcy o obowiązku przekazania takiego świadectwa nabywcy oraz wyrażenie przez nabywcę zgody na brak takiego dokumentu. Postępowania takie wynika poniekąd z wytycznych Krajowej Rady Notarialnej, która zaleca notariuszom jedynie informowanie nabywców nieruchomości o przysługującym im uprawnieniu. Tymczasem rynek audytorów zajmujących się wydawaniem świadectw jest niemały i ciągle się poszerza. Również koszt uzyskania świadectwa jest niewielki. Powyższe oznacza, iż rolą legislacji powinno być dalsze stymulowanie stosowania świadectw także w stosunku do istniejących budynków i lokali. Skutkować to będzie nie tylko większą świadomością ekologiczną społeczeństwa ale, w dobie znacznych podwyżek cen energii, stanowić będzie cenną informację dla nabywcy o przyszłych kosztach ogrzewania.