

afzender: E2

Nota nr.76 aan de erkende organismen

Betreft : Artikel 276bis "Controleonderzoek van laagspanningsinstallaties bij de verkoop van een wooneenheid"

uw berichten

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

Het artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI), dat van toepassing sinds 1 juli 2008 is en verbindend verklaard bij het artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 10 maart 1981 waarbij het Algemeen Reglement op de elektrische installaties voor de huishoudelijke installaties en sommige lijnen van transport en verdeling van elektrische energie bindend wordt verklaard, bepaalt onder meer de voorschriften van het controlebezoek dat moet uitgevoerd worden bij de verkoop van een wooneenheid uitgerust hetzij met een oude elektrische installatie hetzij met oude gedeelten in de elektrische installatie, waarvan de uitvoering ter plaatse voor 1/10/1981 is aangevangen en waaraan sedert deze datum geen belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht.

We ontvangen zeer regelmatig vragen van particulieren betreffende de toepassing van het artikel 276bis en meer bepaald de plichten van de verkoper en de koper.

Daarom hebben we een informatienota opgesteld, die de belangrijke voorschriften voor de verkoper en de koper weergeeft. Bijgevolg rekenen we op uw samenwerking om deze informatienota toe te voegen bij elk verslag van het controlebezoek dat uw agenten zullen opmaken in het kader van de toepassing van het artikel 276bis.

We willen hierbij ook uw aandacht trekken op de volgende punten:

1° Het toepassingsgebied van het artikel 276bis:

Het artikel 276bis is van toepassing op de verkoop van een wooneenheid:

- Met een oude elektrische installatie waaraan sedert 1 oktober 1981 geen belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht;
- Met een oude elektrische installatie waaraan sedert 1 oktober 1981 belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht maar waarvan het gedeelte dat dateert van vóór 1 oktober 1981 nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek.

Contactpersoon: Vincent Rogge

Algemene Directie Energie – Infrastructuur en Controles

Elke werkdag van 9 tot 16 uur. In geval van onmogelijkheid tijdens deze uren, dinsdag en vrijdag, na afspraak, tot 20 uur.

Koning Albert II-laan 16 +32 (0) 2 277 60 50
1000 Brussel

Vincent.rogge@economie.fgov.be
<https://economie.fgov.be>

Het artikel 276bis is niet van toepassing voor de elektrische installaties die al onder het AREI vallen. Het is niet dus mogelijk om tegelijkertijd de artikels 271 en 276bis op een verslag van het controlebezoek toe te passen.

Indien men aan het erkend organisme vraagt om in het kader van een verkoop een installatie te controleren waarvan de gehele installatie dateert van na 1/10/1981, dan betreft het een periodieke controle die wordt uitgevoerd volgens artikel 271. Er bestaat geen specifieke controle in het kader van de eigendomsoverdracht van de installaties waarvan de gehele installatie dateert van na 1/10/1981.

We leggen de nadruk op het feit om het artikel 276bis toe te passen als het in punt 1 van dit artikel bedoelde toepassingsgebied van kracht is.

2° De termijn om de installatie in orde te brengen:

Als het verslag van het controlebezoek in het kader van de verkoop negatief is, bepaalt het artikel 276bis de volgende voorschriften voor het nieuw controlebezoek:

- de termijn is 18 maanden vanaf de datum van de akte van verkoop;
- de nazicht van de conformiteit van de installatie mag binnen de termijn van 18 maanden door een ander erkend organisme uitgevoerd worden.

Het artikel 274.02 (termijn van een jaar en hercontrole door hetzelfde erkend organisme) is alleen van toepassing bij het nieuw controlebezoek van de oude elektrische installatie (de hercontrole binnen de termijn van 18 maanden), indien er tijdens dit nieuw controlebezoek wordt vastgesteld dat er nog overtredingen overblijven.

We leggen de nadruk op het feit om eenduidig de juiste conclusie te vermelden op het verslag van het controlebezoek in het kader van de verkoop, in bijzonder als dit negatief is.

Voor het eventueel bekomen van een afwijking van hogervermelde termijnen kan de verkoper, notaris of koper per mail of per brief contact opnemen met de FOD Economie, Afdeling Infrastructuur en Controles, Koning Albert II-laan 16, 1000 Brussel, gas.elec@economie.fgov.be.

Contactpersoon: Vincent Rogge

Algemene Directie Energie – Infrastructuur en Controles

Elke werkdag van 9 tot 16 uur. In geval van onmogelijkheid tijdens deze uren, dinsdag en vrijdag, na afspraak, tot 20 uur.

3° Schema's ter beschikking bij het controlebezoek

In geval van afwezigheid van de eendraadschema's en situatieschema's bij het controlebezoek volgens artikel 276bis in het kader van de verkoop, herinneren wij u eraan dat de nota's van de Algemene Directie Energie ter attentie van de erkende organismen nr 70 van 25 september 2008 en nr 70bis van 12 oktober 2010 de traceerbaarheid van het controlebezoek eisen. De agent-onderzoeker moet een summiere beschrijving van de borden en een summiere situatieschets van de elementen opmaken. Deze documenten maken deel uit van het verslag van het controlebezoek.

Het diensthoofd,



Bram Verckens.

Contactpersoon: Vincent Rogge

Algemene Directie Energie – Infrastructuur en Controles

Elke werkdag van 9 tot 16 uur. In geval van onmogelijkheid tijdens deze uren, dinsdag en vrijdag, na afspraak, tot 20 uur.

INFORMATIENOTA

Artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties: *Plichten van de verkoper en de koper bij de verkoop van een wooneenheid uitgerust met een oude elektrische installatie.*

■ Als het compromis getekend wordt:

Wat zijn de plichten van de verkoper/notaris:

- De verkoper moet het PV van het controlebezoek en de bijlagen aan de notaris overhandigen, opdat de notaris dit aan het verkoopdossier toevoegt;
 - De notaris moet de volgende punten in de akte van verkoop laten vermelden:
 - de datum van het PV van het controlebezoek
 - het feit van de overhandiging van het PV van het controlebezoek aan de koper
- Als het PV van het controlebezoek negatief (installatie niet-conform) is:**
- de verplichting voor de koper om zijn identiteit en de datum van de akte van verkoop mee te delen aan het erkend keuringsorganisme dat het controlebezoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

■ Als de akte van verkoop verleden wordt

Wat zijn de plichten van de koper:

- De koper dient het dossier van de elektrische installaties (schema's, PV, ...) in twee exemplaren te bewaren;

Als het PV van het controlebezoek positief (installatie conform) is:

- De koper moet het volgende controlebezoek laten uitvoeren hetzij volgens de termijn opgenomen op het PV van het controlebezoek (maximum 25 jaar na de datum van het controlebezoek) hetzij in geval van belangrijke wijziging of uitbreiding van de installatie

Als het PV van het controlebezoek negatief (installatie niet-conform) is:

- De koper moet het erkend keuringsorganisme dat het controlebezoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd informeren over zijn identiteit, de datum van de akte en het betrokken PV;
- De koper krijgt automatisch 18 maanden vanaf de datum van de akte van verkoop om de elektrische installatie in orde te brengen na de melding bij het keuringsorganisme;
- De koper is vrij een ander keuringsorganisme te kiezen voor de hercontrole binnen die termijn van 18 maanden (nazicht conformiteit van de installatie).

Voor meer informatie

FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie

Algemene Directie Energie – Afdeling Infrastructuur en controles

Adres: Koning Albert II-laan 16, 1000 Brussel

Tel.: 0800 120 33 / **E-mail:** gas.elec@economie.fgov.be

<https://economie.fgov.be>