

29 januari 2025

---

## 21 | Boete omdat zonder energielabel werd verkocht ook al ging koper ingrijpend verbouwen

X heeft een boete gekregen omdat hij een woning heeft verkocht terwijl op dat moment geen geldig energielabel was geregistreerd. X heeft deze boete aangevochten omdat de woning is verkocht aan een projectontwikkelaar die daar drie luxe appartementen zal realiseren. Volgens X is in dit geval feitelijk sprake van sloop en in het destijds geldende artikel 2.2 letter h Besluit energieprestatie gebouwen is een uitzondering voor slooppanden opgenomen.

De Rechtbank heeft het betoog van X verworpen. Op grond van het destijds geldende artikel 2.1 lid 4 Besluit energieprestatie gebouwen is een energielabel verplicht op het moment van de verkoop van een gebouw [thans artikel 6.27 lid 4 Besluit bouwwerken leefomgeving]. In de onderhavige procedure heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening toegelicht dat de uitzondering in artikel 2.2 letter h Besluit energieprestatie gebouwen [thans artikel 6.28 letter h Besluit bouwwerken leefomgeving] alleen in heel specifieke situaties geldt. Het moet gaan om een situatie van onteigening door de overheid waarbij een gebouw geheel of gedeeltelijk moet wijken ter behartiging van het algemeen belang. Aan de voorwaarden van deze uitzondering wordt in dit geval niet voldaan aangezien geen sprake is van onteigening en de woning ook niet in zijn geheel wordt gesloopt. De stelling van X dat feitelijk wel sprake is van sloop doet daar niet aan af. De minister mag de uitzondering beperkt interpreteren. In het geval van onteigening en sloop door de overheid is er namelijk veel meer zekerheid dat het gebouw ook daadwerkelijk zal worden gesloopt. Ook de stelling van X dat het doel van de Europese Richtlijn waarop de labelplicht is gebaseerd in dit geval niet wordt gediend, leidt niet tot een ander oordeel. De minister hoeft niet per geval uit te leggen waarom het doel van de richtlijn wordt gediend met het verstrekken van een energielabel. Als eigenaar van de woning had X dus een energielabel ter beschikking moeten stellen aan de koper van het pand. *Rb. Den Haag 13 januari 2025, nr SGR 24/7397* ([ECLI:NL:RBDHA:2025:323](#))

## 22 | Europese erfrechtverklaring mag ook bij dubieuze betwisting niet worden afgegeven

Volgens artikel 67 lid 1 letter a Europese Erfrechtverordening (Erfvo) mag er geen Europese erfrechtverklaring worden afgegeven als “*de te staven gegevens worden betwist*”. Een Duitse rechter heeft aan het Hof van Justitie EU onder meer gevraagd of deze passage aldus moet worden uitgelegd dat hieronder alle betwistingen worden begrepen, zelfs als deze niet voldoende onderbouwd zijn en dienaangaande geen formeel bewijs hoeft te worden vergaard.

Thans heeft het Europese Hof geoordeeld dat de bepaling aldus moet worden uitgelegd dat elke betwisting die tijdens de procedure tot afgifte van een Europese erfrechtverklaring wordt opgeworpen, ook al lijkt deze ongegrond of niet-onderbouwd te zijn, in de weg staat aan de afgifte van een Europese erfrechtverklaring, met uitzondering van betwistingen die definitief zijn verworpen in het kader van een andere procedure. Tegen de weigering om een Europese erfrechtverklaring af te geven kan op grond van artikel 72 ErfVo bezwaar worden aangetekend bij een rechter die de gegrondheid van de betwistingen kan onderzoeken. *Hof van Justitie EU 23 januari 2025, nr C-187/23* ([ECLI:EU:C:2025:34](#))

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van Notamail®, aanvaardt de uitgever noch de redactie enige aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.  
©Sdu B.V. 2025; vermenigvuldigen verboden.