

Rolluiken verboden bij appartementen



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)

Waarschijnlijk verkoop jij wel eens een appartement waar aan de buitenzijde iets is verbouwd of is aangebouwd. Bijvoorbeeld een rolluik voor de ramen of een warmtelamp op het balkon zodat de bewoner al vroeg in het voorjaar op het balkon kan zitten. Waarschijnlijk heb je je nooit echt druk gemaakt over dit soort toevoegingen en ze misschien wel gebruikt om het appartement aan te prijzen.

Recent heeft de [Kantonrechter in Amsterdam](#) moeten oordelen of een eigenaar eigenlijk wel rolluiken mocht laten plaatsen. De uitkomst is voor jou van praktisch belang.

Er waren rolluiken gemonteerd aan de buitenzijde van het betreffende appartement, oftewel aan de gemeenschappelijke buitenmuur. Maar ook was er een rolluik geplaatst voor het raam dat op het balkon van dit appartement uitkeek. Dit balkon was niet anders te betreden dan via de woning zelf, oftewel het rolluik was echt alleen van belang voor de eigenaar.

Het geschil tussen de eigenaar van het appartement en de Vereniging van Eigenaars (VvE) ging over artikel 6 lid 2 van het Model splitsingsreglement uit 1973. Dit modelreglement was van toepassing verklaard in de akte van splitsing en beheerste dus de verhoudingen tussen alle appartementseigenaren in dit complex.

Dat artikel verbiedt het plaatsen van o.a. zonneschermen en andere uitstekende voorwerpen. Alleen na (voorafgaande) instemming van de Algemene Vergadering van de VvE mag een eigenaar dit soort zaken aanbrenge.

Deze regel is ook na 1973 in alle (ge-update) modelreglementen opgenomen. Daardoor is de interpretatie die de Kantonrechter in Amsterdam geeft ook van belang voor alle na 1973 gesplitste appartementencomplexen.

De rolluiken waren zonder verkregen toestemming door de eigenaar geplaatst omdat hij van mening was dat een rolluik geen zonnescherf of een uitstekend voorwerp was als bedoeld in artikel 6 lid 2 Modelreglement 1973. De VvE vond de plaatsing echter niet goed ondermeer omdat ze bang was voor precedentwerking. Zouden meerdere eigenaars het voorbeeld volgen, dan zou het complex er naargeestig en als een bunker uit komen te zien.

De rechter in Amsterdam oordeelt dat voor montage van rolluiken **wel** vooraf toestemming van de VvE nodig is. Daarbij wordt gekeken naar de bedoeling van het Modelreglement in het algemeen en artikel 6 in het bijzonder. Die bedoeling is simpel gezegd te voorkomen dat er voorwerpen worden aangebracht. Het benoemen van specifieke voorwerpen (zoals zonneschermen) is volgens de rechter alleen gedaan om een en ander te verduidelijken maar het is zeker geen uitputtende opsomming.

Ook het argument dat het balkon-rolluik alleen binnendoor te bereiken is, wordt terzijde geschoven. Het rolluik staat volgens de rechter op de een of andere manier toch echt in verbinding met de buitenmuur van het complex (naar ik aanneem omdat de zijgeleider van het rolluik tegen de buitenmuur aandrukt). Omdat die muur gemeenschappelijk bezit is van alle eigenaren, moet de VvE toestemming geven.

De rechter heeft toen nog gekeken of de argumentatie van de VvE om de toestemming te weigeren redelijk en billijk was. Dat was een korte toets en het antwoord was bevestigend. De reden voor de VvE om te weigeren (naargeestige indruk en kans op grafitti) was redelijk en belangrijker dan de reden om het rolluik te plaatsen. Beveiliging van het op de eerste verdieping gelegen appartement tegen inbraak is ook mogelijk zonder plaatsing van rolluiken.

Als je dus een appartement verkoop waar door de eigenaar voorwerpen aan de buitenzijde zijn aangebracht (en dus niet collectief door de VvE) dan raad ik je aan jouw opdrachtgever te vragen of de VvE toestemming heeft gegeven voor het plaatsen van die zaken. Als dat zo is, kun je deze rolluiken of warmtelampen als positief punt benadrukken in je verkoopbrochure.

Nb: Alle Modelreglementen kun je [hier](#) vinden.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

