

## **PRIVEDELEN EN GEZAMENLIJKE DELEN LOPEN DOOR ELKAAR BINNEN APPARTEMENT**



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

Beste lezer,

Soms is het lastig om de werkelijkheid in juridische termen te vangen. Maar toch is dat wat de notaris moet doen. In Den-Haag speelde een situatie in een appartementen-complex waarbij deze tegenstrijdigheid duidelijk naar voren kwam.

De benedenbuurman had schade vanwege een lekkage van het balkon van zijn bovenbuurman. Kennelijk werd deze schade niet gedekt door de verzekering van de bovenbuurman, want de benedenbuurman sprak de Vereniging van Eigenaren (VvE) aan voor de door hem geleden schade.

Daarop ontstond een juridisch interessante discussie omdat de VvE stelde dat zij niet aansprakelijk was. In de splitsingsakte was namelijk duidelijk vermeld dat de delen van het gebouw die alleen maar te gebruiken waren door de afzonderlijke eigenaren ook voor rekening en risico waren van de betreffende afzonderlijke eigenaar. En het balkon kon alleen maar betreden worden door de bovenbuurman via zijn appartement.

De [rechter](#) gaf aan dat dit in het algemeen klopt, maar dat er natuurlijk ook in de afzonderlijke appartementen delen van de constructie van het gebouw zijn, die voor iedereen van belang zijn. In ieder appartement zijn bijvoorbeeld dragende muren

aanwezig en daarvan kan toch niet gesteld worden dat die privé zijn omdat die "toevalling" binnen in een appartement staan.

Dus de stelling van de VvE dat zij niet aansprakelijk was voor de schade omdat volgens de tekst van de splitsingsakte het balkon privé-eigendom was van de bovenbuurman, kon niet klakkeloos gevolgd worden.

Maar voor iedere notaris is het dus een leermoment. Het is namelijk bijna niet mogelijk om in tekst te vangen dat een balkon privé-eigendom is van de bovenbuurman, maar dat de in het balkon aanwezige betonijzers en dergelijke weer gemeenschappelijk eigendom zijn van de VvE.

Als u zich afvraagt of de VvE de schade in Den-Haag heeft moeten vergoeden, dan kan ik u melden dat dit niet het geval is. De rechter [oordeelde](#) namelijk dat niet vast is komen te staan dat de lekkage het gevolg was van een gebrek in het gemeenschappelijke deel van het (privé)-balkon.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

