

## ROLLUIKEN VERBODEN BIJ APPARTEMENTEN



*Mr. Ernst Loendersloot*  
*Sr. kandidaat notaris te*  
*Maastricht*  
*Foto: Harry Heuts*

Beste lezer,

Ik heb eerder geschreven over verbouwingen in een appartement die tegengehouden konden worden als de eigenaars van de andere appartementen het er niet mee eens waren. Dat ging toen om een fikse verbouwing waarbij het appartement een stuk groter zou worden.

Recent heeft de Kantonrechter in Amsterdam moeten oordelen over het plaatsen van rolluiken door de eigenaar van een appartement. Waarschijnlijk was de reden om de rolluiken te plaatsen: inbraakbeveiliging, maar dat komt niet helemaal goed uit de verf.

Er waren rolluiken gemonteerd aan de buitenzijde van het 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 rolluik kon alleen bereikt worden door de woning via de voordeur te betreden, door het huis te lopen en dan het balkon op te stappen.

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 dat van toepassing was bij dit appartementencomplex. 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 aanbrengen. Voor de duidelijkheid: deze regel staat nog steeds in de nieuwere modelreglementen. Dus deze zaak is ook van belang voor nieuwere appartementencomplexen.

De eigenaar had de rolluiken al laten plaatsen en was van mening dat hij dit mocht doen zonder toestemming: "Een rolluik is geen zonnescherf of een uitstekend voorwerp". De VvE vond de plaatsing niet goed omdat hierdoor het gehele complex er naargeestig uit kwam te zien.

De rechter in Amsterdam oordeelde op 19 juni jl. dat voor montage van rolluiken vooraf toestemming van de VvE nodig is. De bedoeling van artikel 6 van het Modelreglement is om te voorkomen dat er voorwerpen worden aangebracht. Dat er een aantal zaken (zoals zonneschermen) worden benoemd, is alleen bedoeld om een en ander te verduidelijken maar dit is geen uitputtende opsomming.

Ook het argument dat het balkon-rolluik alleen binnendoor te bereiken is, wordt van tafel geveegd. Het rolluik staat op de een of andere manier toch in verbinding met de buitenmuur van het complex, bijvoorbeeld doordat 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 u eigenaar bent van een appartement, moet u dus opletten. Wilt u aan de buitenkant van uw woning iets aanbrengen (of dat nu een rolluik is of een rekje om uw klimroos tegen op te laten groeien) dan zult u dus eerst toestemming moeten vragen aan de VvE. Als de vergadering dan op redelijke gronden uw verzoek afwijst, mag u dus uw plannen niet doorzetten.

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.

