

DAKTERRAS IS ILLEGAAL EN MOET AFGEBROKEN WORDEN



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

Beste Makelaar,

Ik heb de laatste tijd minder geschreven over onroerende zaken. Ik had het druk met de [Gouden Jubel vrijstelling](#) (waardoor iemand maximaal €100.000,- belastingvrij kan schenken mits het geld besteed wordt aan de Eigen Woning). Ik zal daar hier niet verder op in gaan, maar als je meer wilt weten over dat onderwerp, kijk dan eens op mijn site.

Ik zal deze omissie proberen goed te maken door nu aandacht te besteden aan een (illegaal) dakterras bij een appartementencomplex in Amsterdam. De rechter aldaar moest [oordelen](#) of de gebruiker van een dakterras daarop vlonders mocht neerleggen.

Vlonders op een juridisch niet-bestaand dakterras

In een bijeenkomst van de Vereniging van Eigenaars was hiervoor toestemming gegeven aan één appartementseigenaar. Deze eigenaar kon vanuit zijn woning het dak op waarop deze vlonders neergelegd zouden worden. Daardoor zou hij goed gebruik kunnen maken van het (aan te leggen) dakterras.

Niet alle appartements-eigenaren waren het daar niet mee eens en een aantal van hen stapte naar de rechter. Zij vroegen om een verbod tot het plaatsen van deze vlonders op het dak.

De rechter ging mee in hun verzoek en vernietigde het besluit van de vergadering. Ook werd een eerder besluit uit 2010 vernietigd, waarbij toegestaan werd dat op het dak een dakterras mocht worden aangelegd voor de eigenaar van die ene woning.

De rechter baseert zich op het feit dat volgens de splitsingstekening en –akte het dak gemeenschappelijk bezit is en ook als dak is aangeduid. Het gebruik als dakterras door slechts één eigenaar is daarmee in strijd.

Dat een Vereniging van Eigenaars regels kan opstellen omtrent het gebruik van gemeenschappelijke delen, biedt geen uitkomst. De rechter is duidelijk: het dak moet dan door alle eigenaren gebruikt kunnen worden, conform die op te stellen regels. Als er slechts één eigenaar is die het gebruik krijgt, dan zijn die regels strijdig met de splitsingsakte en/of -tekening en/of –reglement.

Wijze raad

Dus als je een appartement met dakterras in de verkoop hebt, controleer dan zowel de splitsingstekening als de –akte. Blijkt daar niet uit dat het dakterras bij het te kopen appartement hoort, wees dan extra op je hoede. Begin liever niet met de verkoop tot je weet hoe een en ander juridisch geregeld is.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#)

[Twitter](#)

[Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

