

## DAKTERRAS IS ILLEGAAL EN MOET AFGEBROKEN WORDEN



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

Geachte lezer,

In deze column wil ik graag aandacht besteden aan een (illegaal) dakterras bij een appartementencomplex. Die illegaliteit bleek tijdens de behandeling bij de rechter in Amsterdam van het verzoek om het besluit te vernietigen om op het dak vlonders te mogen leggen. Het [oordeel](#) van de rechter is interessant voor iedereen die eigenaar is van een woning in een appartementencomplex.

### **Vlonders op een juridisch niet-bestaand dakterras**

In een bijeenkomst van de Vereniging van Eigenaars was toestemming gegeven aan één appartementseigenaar om op een dak vlonders neer te leggen. Deze eigenaar kon vanuit zijn woning het dak op. Door vlonders neer te leggen zou hij beter gebruik kunnen maken van het (aan te leggen) dakterras.

Niet alle appartements-eigenaren waren het er mee eens en zij stapten 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 aan de eigenaar van die ene woning.

De rechter vindt het belangrijk 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.

Het aangevoerde argument dat een Vereniging van Eigenaars regels kan opstellen omtrent het gebruik van gemeenschappelijke delen, biedt in deze zaak 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**

Bezit u een appartementsrecht met een dakterras, laat uw notaris dan eens checken of u wel eigenaar bent van dat laatste.

Misschien heeft één van de vorige eigenaars van uw woning wel het dakterras aangelegd met toestemming van de Vereniging van Eigenaars, maar dat is dus niet voldoende. In het ergste geval kan het betekenen dat u uw dakterras moet afbreken.

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.

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

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#)      [Twitter](#)      [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

