

## **AANLEGGEN DAKTERRAS IS MOGELIJK MET ALLEEN TOESTEMMING VAN DE VVE**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

*Foto: [Harry Heuts](#)*

Maastricht is een stad met een hele fraaie sky-line. Loop maar eens vanaf Plein 1992 over de Hoeg Bröck en kijk eens naar Wyck of juist naar het westen. U ziet dan de torens van ondermeer de Sint Servaes, de Sint Janskerk en het Oud Gouvernement. Om maar te zwijgen van de toren op het Dinghuis, op de Sint Mathias aan de Boschstraat en de torens van de OLV-basiliek.

Onlangs was ik in een appartementencomplex in de buurt van de Patersbaan en zag ik een deel van deze sky-line juist van de andere kant. Ik kan u vertellen dat het zeer indrukwekkend was en een beetje jaloersmakend dat je zo'n uitzicht hebt op ieder moment van de dag vanuit je eigen woonkamer of vanaf je dakterras.

### **Mag een dakterras zondermeer gemaakt worden op het dak van een appartementencomplex ?**

Ik moest daar weer aan denken toen ik [las](#) over de aanleg van een dakterras. De eigenaar van een appartement wilde graag een dakterras, maar dat was niet aangelegd bij de bouw van het complex.

Daarom wilde hij op eigen kosten alsnog een dakterras aan laten leggen op het dak waar hij op uitkeek. Probleem was echter dat dit dak volgens de splitsingstekening en –akte niet van hem was, maar hoorde tot de gemeenschappelijke delen die onder

beheer van de Vereniging van Eigenaren (VvE) vielen. Daarom had hij toestemming gevraagd aan de VvE om het dakterras aan te leggen. Gelukkig voor hem, had hij deze toestemming ook gekregen van de algemene vergadering van eigenaars.

Helaas was dat niet een unaniem besluit en probeerde een andere eigenaar de aanleg alsnog te laten verbieden. Zijn argument was dat het gemeenschappelijke dak nu alleen nog maar door één eigenaar gebruikt kon worden. Dat zou in strijd zijn met de splitsingsakte waarin was bepaald dat het dak gemeenschappelijk eigendom was en, aldus deze dwarsliggende eigenaar, ook door alle leden van de VvE gebruikt moest kunnen worden, zowel nu als in de toekomst. Door de aanleg van het dakterras toe te staan, zou dat laatste niet meer het geval zijn.

**Oordeel Gerechtshof: aanleg mag, want het dak blijft een dak ten behoeve van alle eigenaren**

Het klinkt misschien wat vreemd, maar de raadsheren van het Gerechtshof zijn van mening dat de VvE de toestemming mag geven, simpelweg omdat het gemeenschappelijke dak nog steeds gemeenschappelijk blijft ook als er een dakterras **bovenop** wordt aangelegd.

Op zich is daar weinig tegenin te brengen. Het dak dient onder meer om het complex waterdicht te houden en te zorgen dat er geen regenwater binnenkomt. Dat gemeenschappelijke belang blijft gewaarborgd zolang het nieuw aan te leggen dakterras correct wordt aangelegd.

**Leg dus niet zomaar een dakterras aan, maar vraag de VvE toestemming**

Dus mocht u eigenaar zijn van een appartementsrecht en u wilt een dakterras aanleggen, vraag dan toestemming aan de VvE. Als u die krijgt en u daarna het dakterras op het bestaande dak laat aanleggen, kunt u's zomers onbekommerd genieten van een verfrissend drankje op uw eigen dakterras met uitzicht op de skyline van Maastricht. Dat zit toch net even iets lekkerder.

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.](#)

