

## IK ZEI NOG ZO: NIET BUITEN DE LIJNTJES BOUWEN



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

Oudere lezers herinneren zich vast nog de [reclame](#) van een melk-producent waarbij Peer Mascini aan de rand van een zwembad staat en een koe een bommetje maakt. Zijn reactie op zijn natte drie-delige pak: *Ik zei nog zo: geen bommetje.*

Ik wil die zin in aangepaste vorm gebruiken om een probleem te bespreken dat geregeld voorkomt bij appartementen. Tijdens de nieuwbouw (of de verbouwing van een bestaand pand) wordt er een splitsingstekening gemaakt en ingediend bij het Kadaster. Daarop staat met dikke zwarte lijnen aangegeven welke delen van het gebouw als privé eigendom gebruikt mogen worden. Maar tijdens de (ver)bouw(ing) moet de aannemer (al dan niet noodgedwongen) afwijken van die tekening.

Dat laatste kan bij de notaris die de splitsingsakte gepasseerd heeft tot de verzuchting leiden dat er nog zo gezegd was dat er niet “buiten de lijntjes” gebouwd mocht worden.

Dit verschil in de papieren grenzen en de daadwerkelijke grenzen kan overigens vele jaren onopgemerkt blijven (wat van het natte pak van de heer Mascini niet gezegd kan worden). Maar op enig moment duikt het op en dan moet er gerepareerd worden. Die reparatie kan er uit bestaan dat de splitsingstekening aangepast en opnieuw door de notaris bij het Kadaster gedeponereerd moet worden.

### **Bevel tot aanpassing aan de rechter gevraagd**

Een interessante [zaak](#) in dit verband is die welke aan het Gerechtshof in Den-Haag is voorgelegd. Het ging om nieuwbouw en één van de appartementen had een dakterras. De koper sprak met de projektontwikkelaar (Wilma) af dat het dakterras groter zou worden dan op de tekening stond. Zo gezegd zo gedaan, maar de splitsingstekening werd niet aangepast aan de nieuwe realiteit.

De eigenaar kwam daar enkele jaren later achter en wilde alsnog de tekening aan laten passen. De Vereniging van Eigenaars wenste daar echter niet aan mee te werken.

Het Gerechtshof werd gevraagd om te bevelen dat de tekening gewijzigd moest worden.

Het hof wikt en weegt en neemt mee dat het door de koper aan Wilma betaalde meer-/minderwerk (mede) bedoeld was om het oppervlak van het dakterras te vergroten.

Daarom wordt opdracht gegeven de splitsingstekening aan te passen.

### **Nut voor de praktijk**

Zoals aangegeven is de casus niet uniek. Juist daarom kan het handig zijn om te weten dat – op grond van artikel 5:144 lid 1 letter c Burgerlijk wetboek – de rechter aanpassing van de splitsingstekening kan bevelen waardoor je geen (gekwalificeerde) meerderheid van mede-eigenaren nodig hebt die vóór de aanpassing zijn.

Maar eenvoudiger is natuurlijk om het niet zover te laten komen en gewoon binnen de lijnen te bouwen. Ben jij als makelaar betrokken bij de verkoop van een nieuwbouw-complex, let hier dan op.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

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

Editor: [Mr. Danielle Driessen](#)

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.](#)

