



# Dakterras of 'Dag terras'?

**Zonder twijfel is de koopovereenkomst het belangrijkste document dat een (ver)koper van een appartement tekent. Natuurlijk weet ik als notaris dat menig een het tekenen van de leveringsakte bij de notaris als het moment suprême beschouwt, maar toch ... Deze keer wil ik het hebben over het dakterras.**

## De koopovereenkomst wordt onderschat

Geloof het of niet, maar ook ik was vroeger wel eens koppig. Als ik daaraan terugdenk, zie ik de moedeloze blik van mijn moeder voor me, terwijl ze mij met waterige ogen vraagt: "Hoe vaak moet ik 't nog zeggen?"

Deze woorden herhaalde ik een krappe maand geleden in de richting van een makelaar. De koopovereenkomst wordt vandaag de dag door sommige makelaars als een standaardakte beschouwd, een soort invuldocument waaraan zo weinig mogelijk veranderd mag worden. Ik vind die ontwikkeling zorgwekkend, omdat de koopovereenkomst de basis is voor de juridische levering bij de notaris. Het gaat dan om een veelheid van zaken.

## Ik noem er hier een paar:

- Wie verkoopt er als het appartement niet de eigendom is van beide partners?
- Geven beide partners (of alleen de eigenaar) de gebruikelijke garanties aan de koper?
- Realiseren de verkopers zich wel wat zij allemaal garanderen? Omdat iedereen dit doet, hoeft u dat natuurlijk ook niet te doen.
- Als er sprake is van een kopersstel waarvan (ten minste) een van de kopers kinderen uit een andere relatie heeft, is het dan verstandig dat zij beiden kopen?
- Als er sprake is van een kopersstel waarvan (ten minste) een ondernemer is, is het dan handig als zij beiden kopen?
- Is de koper écht bekend met de laatste discussies in de Vereniging van Eigenaren (VvE)?
- En misschien wel de belangrijkste: wat wordt er precies gekocht?

## Dakterras

Ik weet dat u zich nu afvraagt waarom ik de makelaar vroeg hoe vaak ik 't nog moest zeggen.

Het volgende speelde zich vorige maand op mijn kantoor af. De koper van een appartement had mij verzocht om, vóórdat hij de koopovereenkomst zou ondertekenen, het concept van die overeenkomst te beoordelen. Nu heb ik de gewoonte om, als ik een dergelijk verzoek krijg, niet alleen naar de koopovereenkomst te kijken, maar ook naar de bijzondere bepalingen, de splitsingsakte en de splitsingstekening. Als er een dakterras is meeverkocht, is dat voor mij altijd een reden tot extra onderzoek. Het komt namelijk nog steeds voor dat een appartements-eigenaar het naastgelegen dak als dakterras in gebruik neemt, zonder zich de vraag te stellen of het juridisch allemaal wel kan en mag. In 'mijn' situatie was dat ook het geval. Het droevige in dit geval was dat niet de verkoper het dak als terras in gebruik had genomen, maar dat zijn voorganger de boosdoener was. Maar het feit bleef dat onze verkoper aan zijn koper een dakterras had verkocht, waarvan de verkoper in juridisch opzicht geen eigenaar was. Gelukkig zal in deze situatie alles met een sisser aflopen: de VvE heeft inmiddels besloten de splitsingsakte en -tekening te wijzigen. Als de makelaar indertijd meer tijd had uitgetrokken om de situatie te doorgronden, had hij zijn klant en zichzelf veel narigheid kunnen besparen. Een wijze les dus.

## Dag terras

Het kan ook anders aflopen. De uitspraak van de rechtbank te Rotterdam van 3 april 2013 (LJN CA1486) is hiervan een mooi voorbeeld. In het geval waarover de rechter moest oordelen,



had de vorige eigenaar van het appartement (we noemen hem 'Jan') ook een dakterras aangelegd. De eigenaar van het onderliggende appartement (we noemen hem 'Wilbert') wilde dat het dak in de oorspronkelijke staat zou worden hersteld.

De rechtbank gaf Wilbert zijn zin, omdat in artikel 9 lid 1 van het toepasselijke model splitsingsreglement stond dat het dak tot de gemeenschappelijke gedeelten werd gerekend. Volgens artikel 9 lid 2 van het reglement mocht zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering geen verandering in de gemeenschappelijke gedeelten worden aangebracht. De gedupeerde eigenaar (hierna: Susanne) betoogde nog dat iemand van de VvE aan Jan toestemming voor de aanleg van het dakterras had verleend. Maar de rechter wees op artikel 37 van het modelreglement: toestemming moet worden verleend door een meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Nu aan deze voorwaarde niet was voldaan, was het hebben van een dakterras in strijd met de splitsingsakte. Dat Wilbert de woning mét dakterras aan Susanne had verkocht, maakte deze kwestie niet anders. Dag terras! ■

Mr. Aniel Autar is notaris te Rotterdam, voorzitter van de EPN (vereniging van in estate planning gespecialiseerde notarissen) en docent aan een aantal opleidingsinstituten. Volg hem op twitter via @anielautar