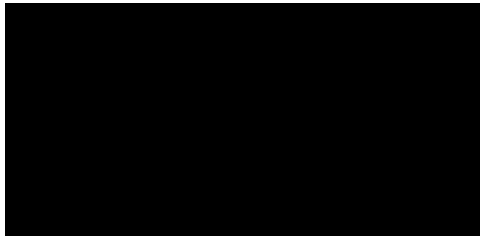


Plaats, datum:  
Ons kenmerk:  
Betreft:  
Afzender:  
Telefoon:  
E-mail:



Geachte collega,

In uw e-mail d.d. 22 mei jl. verzoekt u namens uw cliënt om een nadere toelichting van het standpunt van mijn cliënten over de 'lekkageproblematiek'. Die toelichting wordt hierbij gegeven. Voordat die toelichting wordt gegeven wordt wel meteen namens cliënten opgemerkt dat deze brief wat cliënten betreft het sluitstuk zal zijn van de alsmaar voortdurende discussie omtrent de door uw cliënte gestelde lekkageproblematiek. Verdere correspondentie over deze kwestie achten cliënten niet zinvol.

U stelt – kort gezegd – dat de lekkageproblematiek het gevolg zou zijn van gebreken in de dakbedekking ter plaatse van het dakterras. Cliënten zouden daarvoor aansprakelijk zijn. Daarbij stelt u dat vervanging van de dakbedekking en reparaties van de dakbedekking niet op juiste wijze zijn uitgevoerd. Dat zou volgen uit het rapport van VEBIDAK en een rapport van Triton. Ook benoemt u een rapport van Premiumkeur, maar dat kennen cliënten niet.

Naar aanleiding daarvan bericht ik u als volgt.

**Hoofd-VvE alleen verantwoordelijk voor gemeenschappelijke zaken**

Bij herhaling is uw cliënt er op gewezen dat de veronderstelling dat de gestelde problemen zijn terug te voeren op gemeenschappelijke zaken *onjuist* is.

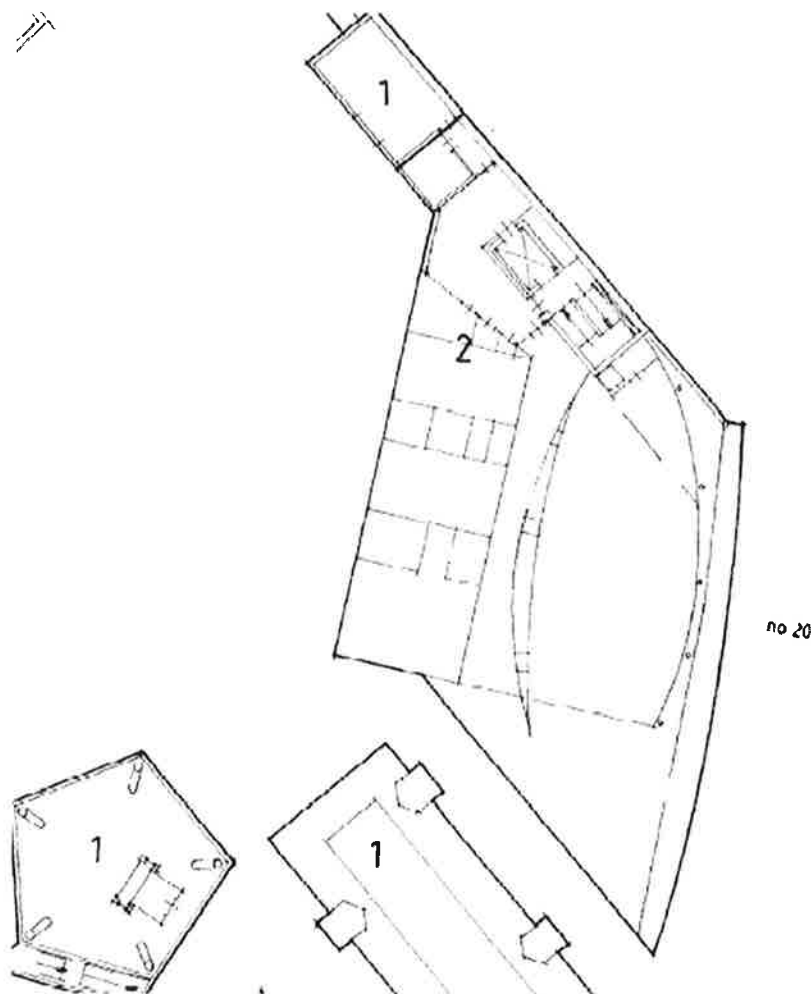
Voor wat betreft de gemeenschappelijkheid van de daken wordt in de hoofdsplitsingsakte verwezen naar de splitsingstekening, zie artikel 9:

*"1. Tot de gemeenschappelijke zaken en gedeelten worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:*

*a. (...) de daken zoals aangegeven op de Tekening (...)"*



In de tekening is het dakterras van uw cliënt *niet* als gemeenschappelijk aangeduid. Het dakterras maakt onderdeel uit van het privé-gedeelte van appartementsrecht A2 in de hoofdsplitsing – zie de dikke omlijning in de uitsnede uit de tekening hieronder:



Uitsluitend de op de splitsingstekening aangegeven daken zijn dus gemeenschappelijk (op de tekening aangeduid als "dak GEM."). Het dakterras van uw cliënt valt daar niet onder. Daarmee is duidelijk dat het dak van uw cliënt (dus) valt onder het privé-gedeelte van het (ondergesplitste) appartementsrecht A2 (de woningen). Overigens is het betreffende dak in de ondersplitsing evenmin gemeenschappelijk. Uw cliënte is dus zelf verantwoordelijk voor kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing.

#### **Rapport Triton en Vebidak**

Gelet op het voorgaande is uw cliënt dus ook zelf verantwoordelijk voor herstel van de door VEBIDAK benoemde waterblazen, welke volgens VEBIDAK het gevolg zouden zijn van de indringing van hemelwater tussen de verschillende lagen van de dakbedekking. Hetzelfde geldt voor de door Triton benoemde gebreken aan de dakbedekking. Nota bene: cliënten erkennen uitdrukkelijk niet de juistheid van voornoemde rapporten.



Dat de gestelde gebreken het gevolg zijn van werkzaamheden die in opdracht van de VvE-Complex zijn uitgevoerd is niet gebleken, terwijl uw cliënte terzake wel de bewijslast draagt. Zou dat overigens al het geval zijn geweest, dan zijn cliënten daarvoor niet aansprakelijk en zal uw cliënte de aannemer daarvoor moeten aanspreken. Een opdrachtgever is namelijk slechts bij uitzondering aansprakelijk voor door een aannemer gemaakte fouten en die uitzondering doet zich hier niet voor.<sup>1</sup> Ook anderszins is van aansprakelijkheid van cliënten geen sprake.

#### **Schade niet aangetoond**

Geheel ten overvloede wordt nog opgemerkt dat uw cliënt niet heeft aangetoond dat hij schade heeft geleden. Dat is overigens ook reeds in de rechtsverhouding tussen de VvE-Wonen en uw cliënt bij onherroepelijk vonnis vastgesteld. Met de inhoud van dat vonnis vertrouw ik u bekend. Het feit dat uw cliënt de op hem rustende schadebeperkingsverplichting heeft geschonden, rechtvaardigt in de visie van cliënten overigens ook de afwijzing van de vorderingen van uw cliënt.

#### **Tot slot**

Een afschrift van deze brief wordt verzonden naar de notaris die belast is met de veiling van het appartementsrecht, zodat ook potentiële kopers kennis kunnen nemen van de visie van cliënten op de door uw cliënte gepretendeerde aanspraken.

<sup>1</sup> Zie o.m. Rb. Utrecht 16 december 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BK8433, ter zake de aansprakelijkheid van een ontwikkelaar voor schade die is ontstaan door werkzaamheden die in opdracht van deze ontwikkelaar door een aannemer zijn uitgevoerd.