



Kennisbank

Radboud Peutz, 14 januari 2022

Rookgasafvoer(en) een kwestie van de VvE?

In veel gevallen beschikken de appartementen in een (woon)gebouw over een privé cv-installatie met ieder een eigen afzonderlijke rookgasafvoer naar het dak. De individuele rookgasafvoeren lopen voor de onderste appartementen door een gemeenschappelijke schacht. Bij de appartementen onder het dak lopen de rookgasafvoeren dan vaak niet door deze schacht, maar hebben een eigen doorvoer. De vraag kan dan zijn of de rookgasafvoeren wel of niet onder het beheer van de VvE vallen. Anders gezegd: zijn de rookgasafvoeren – ook die een eigen doorvoer hebben – wel of niet gemeenschappelijk in de zin van de akte van splitsing?

Omdat in dergelijke gevallen de omschrijving van het appartementsrecht en de splitsingstekening meestal op deze vraag geen antwoord geven, zal het aankomen op een beoordeling van de bepalingen in toepasselijke (model)reglement (MR). In een kwestie waarbij MR 1992 van toepassing was, kwam het [Hof Arnhem-Leeuwarden](#) op basis van het daarin opgenomen dienstbaarheids criterium tot het oordeel dat de rookgasafvoeren – evenals de c.v.-installatie – privé waren. Dit kort gezegd omdat de individuele rookgasafvoer behoort tot de privé cv-installatie én die installatie uitsluitend dienstbaar is aan één appartement. Of de rookgasafvoeren wel of niet door een gemeenschappelijke schacht lopen en/of dat voor onderhoud eventueel hak- en breekwerk nodig is, maakt dit volgens het hof niet (zonder meer) anders.

In een vergelijkbare kwestie waarbij MR 2006 van toepassing is, komt het [Hof Arnhem-Leeuwarden](#) daarentegen tot het oordeel dat de individuele rookgasafvoeren tot de gemeenschappelijke zaken behoren. Dit omdat kort gezegd bij MR 2006 de rookkanalen gemeenschappelijk zijn én de begrippen *rookkanalen* en *rookgasafvoerkanalen* volgens het hof uitwisselbaar zijn. Bij MR 2006 behoren de rookgasafvoeren dus in feite niet tot de privé cv-installaties, omdat de bepaling omtrent rookkanalen deze daarvan uitzondert. Dat de rookgasafvoeren gemeenschappelijke zaken en dus voor het beheer van de VvE zijn, is ook in het belang van de veiligheid, aldus het hof. Omdat de uitleg van het MR 2006 eenduidig is, komt het hof niet meer toe aan de beoordeling van overige uiterlijke kenmerken. Of de rookgasafvoeren wel of niet door een gemeenschappelijke schacht lopen maakt de beoordeling van het hof dus niet anders.

Voor vragen over dit onderwerp kunt u contact opnemen met [mr. R.L. Peutz](#).