

8 nieuwe regels bij mede-eigendom

11/12/18 om 21:00 - Bijgewerkt op 12/12/18 om 17:22
Uit Plusmagazine van 22/11/18 (/s/r/c/1396771)

Sneller beslissen over de gemene delen, meer grip op eigenaarswanbetalers, een verplicht reservefonds, duidelijke regels voor de syndicus: het staat allemaal in de nieuwe wet op de mede-eigendom.



© Getty Images/iStockphoto

1 Verplicht reservefonds

Hoewel het wettelijk niet verplicht was, legden al heel wat appartementsgebouwen een reservefonds aan, een spaarpot waarin de mede-eigenaars af en toe een bedrag storten a rato van hun aandeel in de gemene delen. Dat reservefonds kan dan worden aangesproken als er werken moeten worden uitgevoerd aan het dak, de gevel, de inkomhal,... Vanaf 1 januari 2019 is zo'n reservefonds verplicht voor appartementsgebouwen waar de voorlopige oplevering van de gemene delen al minstens vijf jaar eerder gebeurde. De regel geldt dus niet voor nieuwbouwappartementen, al kan ook daar de algemene vergadering beslissen

toch zo'n fonds aan te leggen. De storting in het reservefonds moet minstens 5% bedragen van de totale gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Maar de algemene vergadering kan van deze regel afwijken met een vier vijfde meerderheid van stemmen.

2 Niet meer alleen naar de algemene vergadering

Als je naar de algemene vergadering van mede-eigenaars gaat, mag je voortaan iemand meenemen. Dat kan je partner zijn, één van je kinderen, een familielid of een vriend, maar ook een advocaat of accountant. Hij/zij mag je tijdens de vergadering raad geven, maar mag geen stem uitbrengen, noch de vergadering leiden of monopoliseren. En ben je eigenaar van verschillende kavels in het gebouw - je hebt bijvoorbeeld een appartement en ook een studio -, dan mag je zelfs nog een extra persoon meebrengen.

3 Syndicus duidelijker vergoed

De syndicus rekent voor zijn prestaties normaal een vaste vergoeding aan. Dat kan een forfaitair bedrag per maand en per appartement zijn. Vanaf nu moet hij duidelijk aangeven welke taken onder die vergoeding vallen en welke niet. De lijst van wat niet is inbegrepen moet dus ook volledig zijn. Want voor wat niet op deze lijst staat, kan hij later geen extra kosten aanrekenen.

4 Sneller beslissen over werken

Over werken uitvoeren aan de gemene delen beslist de algemene vergadering van mede-eigenaars. Vroeger was daarvoor een drie vierde meerderheid nodig, voortaan volstaat een twee derde meerderheid. En gaat het om werken die er moeten voor zorgen dat het appartementsgebouw aan de wettelijke voorschriften voldoet, bijvoorbeeld qua lift of dakisolatie, dan volstaat zelfs een gewone meerderheid van stemmen (de helft plus één).

Om een appartementsgebouw te kunnen afbreken en een nieuw gebouw neer te zetten, was er vroeger unanimiteit van stemmen nodig. Eén mede-eigenaar kon toen het hele project tegenhouden. Voortaan volstaat een vier vijfde meerderheid als de afbraak nodig is voor de hygiëne of voor de veiligheid van het gebouw. Of als de kostprijs van een renovatie buitensporig hoog zou oplopen. Wil één van de mede-eigenaars toch niet meedoen, dan kan hij zijn kavel afstaan aan de andere eigenaars, als de waarde ervan lager is dan het bedrag dat deze eigenaar moet ophoesten in de totale kostprijs van de werken. Voor het afstaan van zijn kavel kan dan een vergoeding worden overeengekomen. Komt men er onderling niet uit, dan kan de rechtbank het bedrag van deze compensatie vastleggen.

5 Het gebruiksrecht van de gemene delen

In sommige appartementsgebouwen worden bepaalde gemene delen maar door één mede-eigenaar gebruikt, bijvoorbeeld een tuin bij een gelijkvloers appartement. Voortaan gaat men ervan uit dat het gebruik ervan een erfdienstbaarheid is, al kan in de statuten van het gebouw van die regel worden afgeweken. De algemene vergadering kan met een vier vijfde meerderheid beslissen om het gebruik en genot ervan in te trekken. Ze moet haar beslissing wel motiveren en aantonen welk belang de vereniging van mede-eigenaars heeft bij de intrekking. Berokkent de intrekking schade aan de mede-eigenaar die het exclusieve gebruiksrecht heeft, dan moet de vereniging van mede-eigenaars een schadevergoeding betalen.

6 Ruimer reglement van interne orde

Elk appartementsgebouw moet voortaan ook over een reglement van interne orde beschikken. Hierin worden een aantal leefregels opgenomen over de veiligheid, netheid en rust binnen het gebouw, die alle bewoners moeten respecteren. De mede-eigenaars moeten voor dit reglement niet langs de notaris, ze kunnen die klus aan de syndicus toevertrouwen. Die moet trouwens het reglement van interne orde ook aanpassen als de wettelijke regels die erop van toepassing zijn wijzigen. Hij heeft hiervoor geen toestemming nodig van de algemene vergadering, maar moet die wel over elke aanpassing informeren.

In het reglement van interne orde moeten ook een aantal nieuwe zaken worden opgenomen, zoals hoe de algemene vergadering moet worden bijeengeroepen, hoe ze werkt en wat haar bevoegdheden zijn. Verder moet in het reglement staan hoe de syndicus wordt benoemd, wat zijn bevoegdheden zijn, hoe lang zijn mandaat duurt en hoe het wordt vernieuwd en opgezegd. Ook de jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt, wordt in het reglement vermeld.

7 Meer actie tegen wanbetalers

Het gebeurt wel vaker dat een mede-eigenaar zijn bijdrage in de kosten van de gemene delen of in het reservefonds niet correct betaalt. Voortaan kan de syndicus niet enkel een ingebrekestelling sturen, hij kan ook beslissen om het dossier aan een incassobureau over te maken of aan een advocaat, die de wanbetaler dan kan dagvaarden.

Ook een gesplitste eigendom - blote eigenaar en vruchtgebruiker zijn twee verschillende personen - zorgt wel eens voor gehacketak rond wie wat betaalt. Maar dat is nu verleden tijd: blote eigenaar én vruchtgebruiker staan voortaan elk hoofdelijk in voor de betaling van de bijdragen. De syndicus kan dus het hele bedrag op één van beide verhalen. Blote eigenaar en vruchtgebruiker moeten dan maar achteraf zien hoe ze alles onderling verrekenen.

8 Een bewindvoerder bij ruzie

Ruzie komt in de beste gezinnen voor, dus ook tussen mede-eigenaars. Maar dergelijke conflicten kunnen de werking van de algemene vergadering verlammen en beslissingen blokkeren. In dat geval kan de syndicus, maar ook één of meer mede-eigenaars die samen minstens een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de vrederechter vragen om één of verschillende voorlopige bewindvoerders aan te stellen. Het moet wel gaan om conflicten die het financiële evenwicht van de mede-eigendom ernstig bedreigen. Of waardoor de vereniging van mede-eigenaars het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen niet kan garanderen. De vrederechter beslist dan welke taken de voorlopig bewindvoerder krijgt, zodat die over bepaalde punten kan beslissen in plaats van de algemene vergadering.