



# Huurder verzet je niet: werken aan gemeenschappelijke delen

*nieuws  
legal, particulieren,*

*26 februari 2021*

Veel appartementsgebouwen hebben intussen al een mooie leeftijd. Hierdoor dringt het maken van herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen steeds meer op. Het nemen van deze beslissing eindigde echter geregeld in een patstelling op de vergaderingen van mede-eigenaars. Met de appartementswet die in werking is getreden op 1 januari 2019 lag de focus dan ook op het vereenvoudigen van het nemen van de beslissingen over deze herstellingswerken. Wat nu als de ‘werkmannen’ effectief op de deur van een huurder komen kloppen?

## *Algemene principes*

Er zijn een aantal principes over wie beslissingen kan nemen over het maken van kosten aan appartementsgebouwen, met name gebouwen met mede-eigenaars.

Gaat het om kosten aan private delen, dan beslist de individuele eigenaar van de betreffende private delen en betaalt deze de gemaakte kosten.

Bij kosten aan de gemeenschappelijke delen, dan beslissen de mede-eigenaars samen en dragen zij de kosten ook samen. Het is de vereniging van mede-eigenaars, die samenkomt in de vergadering van mede-eigenaars, die deze beslissingen neemt. Deze kan samenkomen op de jaarlijkse vergadering of op een speciaal voor deze beslissing samengeroepen ogenblik.

In een vergadering van mede-eigenaars zal niet iedereen altijd even veel beslissingsmacht hebben en zal niet altijd iedereen evenveel moeten bijdragen in de uiteindelijke gemeenschappelijke kosten. Dit is in de regel afhankelijk van de waarde van de privatieve kavel. Deze waarde werd veelal vastgelegd bij de initiële bouw van het appartementsgebouw door de notaris, architect of landmeter.

Een appartementsgebouw kan gemeenschappelijke delen hebben, waar niet iedereen toegang toe heeft of kan hebben. Denk hierbij aan de klassieke lift in een gebouw zonder kelder. De personen op het gelijkvloers hebben geen (potentieel) nut van deze lift. Enkel personen die gebruik kunnen maken van deze delen zullen dan ook over herstellingen van deze delen

mogen beslissen. Dit houdt dan uiteraard in dat ook enkel deze mede-eigenaars zullen delen in de kosten voor deze herstellingen.

Het reglement van mede-eigendom kan evenwel afwijken van de bovenstaande principes.

## ***12 angry (wo)men***

Een vergadering van mede-eigenaars neemt in de regel beslissingen met een twee derde meerderheid. Echter voor een aantal belangrijke beslissingen vond de overheid deze meerderheid te streng. Met name in het verleden heeft dit ertoe geleid dat in veel appartementsgebouwen (noodzakelijke) werken niet werden uitgevoerd, omdat er geen meerderheid was. Daarom kan een vergadering van mede-eigenaars bepaalde beslissingen nemen met een gewone meerderheid (dit is de helft + 1 stem). Het gaat hier om dringende en noodzakelijke renovatiewerken en over wettelijk opgelegde werken aan de gemeenschappelijke delen. Bij dit laatste denken we vooral aan de werken om het gebouw in overeenstemming te brengen met isolatienormen, brandveiligheid, enz.

### **Onterecht niet nemen van een beslissing**

Zelfs met de versoepelde meerderheidsregels is het mogelijk dat er geen meerderheid gevonden wordt om bepaalde werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren. Een mede-eigenaar die meent dat de vergadering onterecht een beslissing tegenhoudt, kan naar de vrederechter stappen.

Indien de vrederechter beslist dat de vergadering van mede-eigenaars inderdaad de beslissing onterecht heeft tegengehouden, dan stelt zich de vraag wie de kost hiervan initieel zal moeten dragen. Gaat het om de dringende, noodzakelijke of wettelijke werken, dan zal dit op kosten van de vereniging van mede-eigenaars gebeuren. Gaat het niet over voornoemde werken, maar om louter nuttige werken, dan gebeurt dit op kosten van de eisende mede-eigenaar.

### **Onterecht nemen van een beslissing**

Het is ook mogelijk dat de vereniging van mede-eigenaars, bij meerderheid, een onterechte beslissing neemt. De mede-eigenaar die het hier niet mee eens is kan dan naar de vrederechter om de beslissing tegen te houden. Hiervoor geldt slechts een beperkte termijn, namelijk 4 maanden na de beslissing van de vereniging van mede-eigenaars.

Het terugdraaien van een beslissing van de vereniging van mede-eigenaars kan slechts in beperkte gevallen. Enkel indien de beslissing onregelmatig (geen/onjuiste oproeping), bedrieglijk (beslissing is het gevolg van beïnvloeding of bedrog) of onrechtmatig (afwijken van de agenda) genomen werd. De eisende mede-eigenaar moet ook een persoonlijk nadeel en belang aantonen.

## Beslissing over private kavels

In uitzonderlijke gevallen kan de vereniging van mede-eigenaars ook beslissen over het maken van kosten voor private kavels. In de regel is dit wel mogelijk indien dit met de individuele instemming van de betrokken mede-eigenaars gebeurt. Echter, indien er hiertoe technische of economische redenen zijn, kan de vereniging van mede-eigenaars hier zelf toe beslissen. Dus zonder de toestemming van de betrokken mede-eigenaars. De algemene vergadering moet deze beslissing dan wel steeds nemen met een twee derde meerderheid en moet deze beslissing vergezellen met een bijzondere motivering.

## *Huurder en herstellingswerken*

Wat nu bij de huurder van een appartement. Deze heeft in de regel geen inspraak in de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars. De huurder is immers geen mede-“eigenaar” en heeft bijgevolg geen stemrecht op de vergaderingen van mede-eigenaars. De huurder kan wel schriftelijk agendapunten voorstellen aan de syndicus, zodat deze eventueel besproken kunnen worden op de volgende vergadering.

Een huurder kan zich in de regel niet verzetten tegen beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars. Indien er echter een persoonlijk nadeel door deze beslissing ontstaat, kan de huurder naar de vrederechter stappen. Ook de huurder heeft een termijn van 4 maanden na de vergadering van mede-eigenaars. Dit is een absolute termijn, hierna zal de vordering onontvankelijk zijn. De huurder krijgt echter geen verslag van de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars. Het is aan de verhuurder om de huurder van de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars op de hoogte te brengen. Nadat de huurder werd ingelicht over de genomen beslissingen heeft hij/zij twee maanden om naar de vrederechter te stappen. Deze termijn kan echter niet langer zijn dan de termijn van 4 maanden na de algemene vergadering.

## **Toegang tot het appartement van de huurder**

Het is niet ondenkbaar dat de verhuurder zijn huurder niet of laattijdig op de hoogte brengt van de genomen beslissingen. Dit kan bijzonder pijnlijk zijn indien, voor het uitvoeren van de werken, toegang nodig is tot het appartement van de huurder.

De huurder, die niet op de hoogte werd gebracht dat er werken zullen plaatsvinden, staat plots voor en voldongen feit. Eenmaal de termijn van 4 maanden om tegen de beslissing naar de vrederechter te trekken is verlopen, kan de huurder zich niet meer verzetten. Kloppen de werklui aan de deur om de werken uit te voeren, dan moet de huurder hen toegang verlenen tot het appartement. De vereniging van mede-eigenaars kan anders zelf naar de rechter stappen om de toegang te vorderen, onder verbeurte van dwangsom.

De huurder zal zich wel tot de verhuurder kunnen richten, omdat deze onterecht heeft nagelaten de huurder te informeren.

## *Conclusie*

Mede-eigenaars doen er goed aan om het reglement van de vereniging van mede-eigenaars in de gaten te houden. Dit is geen spreekwoordelijk vodge papier. Zeker in het licht van de beslissingsmacht bij het maken van onderhouds- en herstellingswerken. Het reglement kan immers afwijken van de wettelijke basisprincipes. Zorg bij werken aan de mede-eigendom als eigenaar ook voor een vlotte en tijdige communicatie met de huurder.

aternio legal staat u graag bij indien u hierover vragen heeft.

Tim De Bock

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

**aternio**