

# VASTGOED

1- 15 december 2008 nr. 21 Jaargang 20

Tweewekelijks Verschijnt niet in juli Afgiftekantoor 2800 Mechelen 1 P2A9485

## inhoud

### mede-eigendom

Splitsen van kosten tussen  
eigenaar en huurder 1

### bodemsanering

De OVAM kan zich voor  
saneringsplicht richten tot  
vme 4

### verzekeringen

Collectieve polis beknot  
handelingsvrijheid  
makelaar 6

### agenda

## mede-eigendom

# Splitsen van kosten tussen eigenaar en huurder

*De syndicus heeft als opdracht de gemeenschappelijke kosten te verdelen. Hij moet ze toewijzen aan en innen bij elke individuele mede-eigenaar. Als de zakelijke rechten van een individueel pand verdeeld zijn over verschillende personen wordt vaak aan de syndicus gevraagd (of wordt van hem geëist) dat hij ook zorgt voor de verdere opsplitsing van de algemene kosten.*

Dat is het geval bij verhuring van het pand, maar ook wanneer het eigendom van het pand in een onverdeeldheid zit en bijvoorbeeld naakte eigendom en vruchtgebruik gesplitst zijn. De mede-eigenaar of één of meer van de onverdeelde mede-eigenaars, soms zelfs de huurder, vragen of eisen dat de syndicus de kosten die aan het lot zijn verbonden, toewijst en int bij de betrokkenen.

Op zich is die vraag van de mede-eigenaar die aangesproken wordt in betaling van het gehele aandeel redelijk. Heel wat mede-eigenaars hebben problemen met de opbouw en voorstelling van de berekening van hun aandeel in de gemeenschappelijke kosten en het is niet onredelijk ervan uit te gaan dat de verdere uitsplitsing van die kosten best gebeurt door de auteur van de eerste splitsing, dit is de splitsing over de verschillende mede-eigenaars binnen de vereniging van mede-eigenaars (vme).

In heel wat verenigingen in mede-eigendom en zelfs bij een aantal professionele syndici bestaat dan ook de traditie om een stuk van die volgende stap in de kostentoe wijzing in één oefening uit te voeren en een opsplitsing te maken tussen wat dan gemakshalve 'eigenaarskosten' en 'bewonerskosten' wordt genoemd. Nochtans is die oefening niet vanzelfsprekend, vaak zelfs moeilijker en complexer dan ze op het eerste gezicht lijkt. Er wordt vaak met de natte vinger gewerkt omdat men generaliseert en vereenvoudigt en geen rekening houdt met de onderliggende regels, principes en contractuele afspraken die men onvoldoende kent. En juist daardoor kan de aansprakelijkheid van de syndicus (en eigenlijk van de vme?) in het geding komen.

In deze bijdrage bekijken we de verschillende aspecten in geval van verhuring. Moet de syndicus het aandeel in de gemeenschappelijke kosten van de huurder vastleggen?

De syndicus als mandataris van de vereniging van mede-eigenaars heeft een duidelijk omschreven opdracht om de kosten over de mede-eigenaars te verdelen. De toewijzing van die kostenaandelen aan de huurders behoort niet tot die opdracht. Het behoort wel tot zijn opdracht die kostenverdeling nauwkeurig, duidelijk, overzichtelijk en transparant op te stellen. Er zijn weliswaar weinig of geen wettelijke bepalingen of vormvereisten inzake de verdeling der gemeenschappelijke kosten. Alleen artikel 70 van de deontologie van de vastgoedbeheerders stelt dat "de opgemaakte rekeningen, opgaven en vermogensstaten, duidelijk en gespecificeerd moeten zijn, per categorie en soort van kosten, uitgaven en ontvangsten". Ook de rechtspraak wijst erop dat de syndicus bij het opstellen van zijn rekeningen voor ogen moet houden wat er met het product van zijn kostenverdeling ach-

### Hebt u een suggestie?

Stuur die ons dan door per e-mail, fax of brief. Zo kunnen wij deze nieuwsbrief nog beter op uw noden afstemmen.

Redactie *Vastgoed Info*  
Tel. (015) 36 14 69  
Fax (015) 36 12 60  
marc.depraetere@wkb.be

- Het is aan de syndicus om op het ogenblik dat die stilzwijgende afspraken tegen het licht worden gehouden en open besproken worden in de algemene vergadering der vme, toch eens na te denken over de kosten die dergelijke aanvullende opdracht met zich brengt. Ook als die taak vandaag in min of meerdere mate, soms eerder onduidelijk omschreven, zonder expliciete verloning binnen de syndicusopdracht en binnen het conventioneel ereloon werd uitgevoerd.

Dergelijke prestaties binnen het kader van een gehele kostenverdeling zijn soms eerder beperkt, zeker als ze goed georganiseerd zijn binnen een goed gestructureerde boekhouding. Anderzijds staat het conventioneel ereloon van de syndicus sowieso onder druk door de vele bijkomende opdrachten en verplichtingen van de jongste jaren en de niet altijd even fraaie concurrentie in de sector. Dit is zeker geen pleidooi om uit de kostenverdeling aan de huurder een riante bijverdienste te genereren. Maar de syndicus zal ervaren dat vanaf het ogenblik dat duidelijk wordt hoe taken, aansprakelijkheden en risico's liggen, ook de mede-eigenaars kritischer gaan staan. Zo zullen mede-eigenaars die zelf bewonen en hun pand dus niet verhuren, wellicht plots zeer kritisch staan tegenover heel die bedoening. Ze zullen er niets voor voelen om mee te betalen in kosten van anderen, daar waar ze vaak al, ongenueanceerd en zonder harde argumenten, van het vooroordeel uitgaan dat huurders eerder de gemeenschappelijke kosten opdrijven.

## ■ Opsplitsen der kosten

Binnen een huurovereenkomst moet het toewijzen van kosten aan de huurder dus steeds getoetst worden aan de bepalingen van de huurovereenkomst. Vaak moet men echter vaststellen dat die huurovereenkomsten op dat punt summier of algemeen zijn. In die bepalingen wordt zelfs vaak verwezen naar 'gebruiken'. Bij gebrek aan een nauwkeurige bepaling in de huurovereenkomst kan men trouwens moeilijk anders dan de kosten en lasten verdelen volgens de 'plaatselijke' gebruiken. Die plaatselijke gebruiken liggen echter blijkbaar niet zo eenduidig vast en geven toch nogal eens aanleiding tot geschillen en zelf verschillen in interpretatie door de vrederechters. Dat is ook voor een stuk het gevolg van de wijzigingen van de kostenstructuur in de tijd door wijzigende reglementering, veranderde leef- en woongewoonten en wijzigingen in de keuzes van organisatie van het onderhoud die belangrijke verschillen kunnen uitmaken in het kostenpatroon. Die sluipende evolutie van kostenpatronen brengt mee dat al dan niet uitgeschreven regels dienen bijgesteld en dat de afspraken eigenlijk zouden moeten worden aangepast.

Zelfs voor de echte verbruik- en gebruikskosten, volgens vast gebruik 'huurderskosten', zijn er evoluties. Vaak omdat die kosten ook samenhangen met onderhoudskosten en kosten van herstellingen en vervangingen. En vooral in die laatste kosten ligt het opsplitsen tussen eigenaar-verhuurder en huurder-gebruiker niet altijd zo gemakkelijk. Het is nuttig om daar in een volgende bijdrage nader op in te gaan.

(\*) Bron: *Décomptes de charges des lots loués et démembrés – Le syndic a-t-il l'obligation de procéder à la ventilation des charges ?* Eric RIQUIER, Avocat (Riquier, Sluse & Associés) in *Immobilier (Kluwer) numéro 18 van 16 – 31 octobre 2008*.

(\*\*) Art. 1728ter.

§ 1. Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen. Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd. In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door éézelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met paragraaf 1 zijn nietig.

§ 3. ...

Jura

**Vred. Zomergem 11 januari 2013**

Huur 2013, afl. 1, 29

**Samenvatting 1**

M.b.t. de huurschade stelt de vrederechter vast dat noch een ingaande noch een uitgaande plaatsbeschrijving werd opgesteld. Er wordt niet aangetoond dat de huurders niet bereid waren aan een tegensprekelijke vaststelling mee te werken en. Zelfs indien dit zo geweest zou zijn, kon de verhuurder terugvallen op artikel 594, 1° Ger.W. om snel tegensprekelijke vaststellingen te bekomen. De verweerder deed dit niet en het gevolg daarvan is dat geen huurschade wordt bewezen. De voorlegging van offertes voor de herstelling van het tapijt en de ontmossing van het terras vormen geen tegenbewijs voor het wettelijk vermoeden dat de huurders het gehuurde goed hebben teruggegeven in de staat waarin ze het hebben ontvangen. De verhuurder kan zich evenmin baseren op de plaatsbeschrijving bij het vertrek van de vorige huurder. Er wordt geen op tegenspraak opgestelde en geregistreerde plaatsbeschrijving voorgelegd. Artikel 1730 BW is van dwingend recht.

**Samenvatting 2**

M.b.t. de kosten en lasten werpen de huurders een tekortkoming van de verhuurder inzake zijn informatieplicht op. Beide partijen hebben in de overeenkomst voor de aanrekening van de werkelijke kosten en lasten geopteerd. Ook eisers hadden daarbij de plicht om niet lichtzinnig te contracteren en zich vooraf te informeren omtrent de draagwijdte van het systeem. Er wordt geen culpa in contrahendo aanvaard.

De syndicus moet de kosten recupereren van de mede-eigenaars en niet van de huurders, tenzij hij rentemeester van de verhuurder zou zijn. Het is aan elke mede-eigenaar om bepaalde van die kosten die krachtens de wet dan wel bij overeenkomst lastens een huurder mogen worden gelegd, bij die huurder te recupereren.

Over de kosten van het medegebruik van gemeenschappelijke delen bedingen partijen in beginsel vrij. Artikel 1728ter BW bevat echter een aantal principes van dwingend recht waarvan de partijen niet kunnen afwijken. Zo moet de verhuurder, ingeval de werkelijke uitgaven worden doorgerekend, deze uitgaven oplist en kunnen bewijzen aan de hand van stukken.

De vrederechter gaat bij gebrek aan stukken niet in op het voorstel om de syndicus te horen. In principe is de syndicus vreemd aan de relatie huurder-verhuurder. Het gaat niet op de kosten goedgekeurd door de vereniging van mede-eigenaars, zonder onderscheid, door te rekenen aan de huurders. Het is de verhuurder die verantwoordelijk is voor het recupereren van de kosten op zijn huurder, hij moet uitleg verschaffen en de nodige stukken bijbrengen.

De huurovereenkomst bepaalt dat alle lasten van het onroerend goed worden doorgerekend op basis van de afrekening van de syndicus waarna in het contract een niet limitatieve opsomming van deze lasten wordt gegeven. Bij toepassing van artikel 1162 BW moet de regeling betreffende het aanrekenen van de kosten en lasten bij twijfel in het nadeel van de verhuurder worden uitgelegd omdat die regeling in zijn voordeel is bedongen. De vermelding dat de opsomming niet limitatief is, is niet verzoekenbaar met artikel 1728ter BW dat een nauwkeurige omschrijving van de kosten en lasten vereist. Indien daarvan niet conventioneel wordt afgeweken, moet ook worden teruggevallen op de artikelen 1755 en 1756 BW, dat bepaalt dat de kosten ingevolge ouderdom en slijtage en de kosten van het ruimen van putten ten laste van de verhuurder zijn.

Jura

**Vred. Gent (4) 16 november 2010**

T.Vred. 2013, afl. 5-6, 325

**Samenvatting**

Indien de huurovereenkomst onduidelijk is, geldt het principe dat enkel die kosten die verband houden met een dienst of prestatie waaruit de huurder voordeel haalt of die verbonden zijn aan het gebruik van de huurder, aan de huurder kunnen worden aangerekend. Aldus moet de huurder bijdragen in de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas en elektriciteit, maar niet in de kosten van de syndicus en de lasten m.b.t. het onroerend goed.

Het inzagerecht van de huurder in een appartementsgebouw houdt in dat de mogelijkheid wordt geboden de stukken bij de syndicus in te zien en er tegen kostprijs een fotokopie van te krijgen. Dit inzagerecht mag niet worden bemoeilijkt door de syndicus of de verhuurder en moet daadwerkelijk kunnen worden uitgeoefend; zo niet komt de correcte bewijsvoering door de verhuurder in het gedrang. (Art. 1728ter BW).