

Vallen kosten van appartementsmede-eigendom ten laste van huurders?

Meer dan eens krijgen huurders van een appartement discussie met hun huisbaas omdat die kosten verbonden aan de mede-eigendom doorrekent aan de huurder.

Een zeer veel voorkomend probleem is de discussie tussen de eigenaar en huurder van een pand in een appartementseigendom over de kosten die door de syndicus worden aangerekend aan de verhuurder/eigenaar en die door de eigenaar worden doorgerekend aan de huurder. Veel huurovereenkomsten bevatten clausules waarin een maandelijks forfait al dan niet provisioneel en jaarlijks aanpasbaar aan de werkelijke kosten, bovenop de huurprijs wordt bedongen als "syndickkosten".

Elk jaar opnieuw worden syndici en beheerders/rentmeesters geconfronteerd met de al dan niet terechte betwistingen door huurders in verband met de periodieke afrekeningen. Vooreerst dient benadrukt dat de syndicus zelf zich niets dient aan te trekken van die discussie, gezien hij alleen ten aanzien van de eigenaar dient te handelen.

Discussies ontstaan vaak enerzijds door enige overdrijving vanwege sommige eigenaars, die alles doorrekenen aan de huurder. Ook die kosten die eigenlijk niets met de verhuring te maken hebben, zoals herstellingskosten van het dak, het waterdicht maken van kelderverdiepingen enz..., anderzijds omdat de afrekeningen soms niet alleen heel summier zijn maar bovendien niet altijd vergezeld zijn van stavingstukken, zodat de huurder eigenlijk niet weet waarvoor hij betaald en zijn protest dan ook niet geheel onterecht is.

Wat mag aangerekend worden?

Vooreerst is er de discussie over wat mag en wat mag niet aangerekend worden aan de huurder. Bij de contractuele bepaling van een maandelijks forfait wordt op het eerste gezicht elke discussie uitgesloten. Evenwel heeft de huurder cfr art 7 § 2 van de woninghuurwet de mogelijkheid om ten alle tijde aan de Vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten te vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

Enige overdrijving vanwege de eigenaar kan dus zowel bij een maandelijks forfaitaire bijdrage als bij een provisionele bijdrage in de kosten gesanctioneerd worden via een procedure voor de vrederechter.

Over wat kan en mag aangerekend worden dient een beetje gezond verstand gebruikt te worden boven op de algemene principes inzake het onderscheid tussen huurders-herstellingen en eigenaars-herstellingen. Zo is het evident dat het elektriciteitsverbruik van de lift ten laste van de huurder is, maar niet de herstellingen aan de lift. Ingeval de huurovereenkomst woninghuur of huisvesting betreft is er ten gevolge van de nieuwe huurwet zelfs een verbod om eigenaarsherstellingen af te wentelen op de huurder. Clausules die dit voorzien zijn volstrekt nietig.

Bewijslast

Verder is er de discussie over de stavingstukken waarop de afrekening van de syndicus is gebaseerd. Strikt gezien dient hij die betaling vordert het bewijs van de onderliggende verbintenis te bezorgen. De syndicus is niet verplicht om van alle stukken en facturen

waarop de afrekening is gebaseerd een kopie mee te sturen met de afrekening. Hij dient wel de mogelijkheid tot inzage te geven.

In principe dient de eigenaar de stavingstukken wel aan zijn huurder te tonen. Dit kan in sommige gevallen voor de eigenaar ongerechtvaardigde bijkomende kopiekosten meebrengen.

De wetgever heeft evenwel een praktische oplossing voorzien voor appartementsmede-eigendommen. Art 1728ter B.W. bepaalt inderdaad dat aan de verplichting tot overlegging door de verhuurder van de stavingstukken wordt voldaan wanneer aan de huurder of aan zijn bijzonder 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.