

De wijze van verdeling van de gemeenschappelijke lasten wijzigen

In principe worden de gemeenschappelijke lasten binnen een Vereniging van Mede-eigenaars verdeeld in functie van de respectieve waarde van de privatieve kavels (artikel 577-9, § 6, al 2 B.W.). Heel uitzonderlijke gebeurt de verdeling soms in functie van het nut dat bepaalde gemeenschappelijke delen hebben voor slechts enkele privatieve kavels.

Eén van de meest voorkomende voorbeelden waarbij de verdeling van de gemeenschappelijke lasten worden verdeeld naar het nut van enkele privatieve kavels zijn de liftkosten. Ze is ook vaak een aanleiding tot betwistingen tussen de mede-eigenaars.

Ook de gemeenschappelijke lasten met betrekking tot de ingangen van gebouwen, de inrij- en manoeuvreerruimtes op de parkings worden weleens verdeeld volgens het nut van enkele privatieve kavels.

Wanneer een mede-eigenaar echter van mening is dat de verdeling van bepaalde gemeenschappelijke lasten zoals deze oorspronkelijk voorzien was in de statuten van de mede-eigendom hem een nadeel berokkent, dit wil zeggen dat hij van mening is dat hij teveel lasten betaalt ten opzichte van de waarde van zijn privatieve kavel en ten opzichte van het nut van de algemene gemeenschappelijke delen voor zijn privatieve kavel zal hij de wijziging van deze verdeling kunnen vragen aan de vrederechter.

Dit is ook mogelijk wanneer een wijziging aangebracht wordt aan of in het gebouw van de Vereniging van Mede-eigenaars. Een mede-eigenaar op het gelijkvloerse bijvoorbeeld, koopt verschillende kelders in de ondergrond op en vormt zijn appartement om in een duplex. Hij maakt hierdoor geen gebruik meer van de lift maar heeft toegang via een privatieve trap naar de ondergrondse verdieping. De mede-eigenaar zou aan de vrederechter kunnen vragen om gevrijwaard te worden van de lasten verbonden aan de lift en de verdeling te wijzigen.

Een wijziging aan de verdeling van gemeenschappelijke lasten kan via een beslissing door de algemeen vergadering met een 4/5 van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Net zoals bij een wijziging van de aandelen is het ook hier belangrijk dat de benadeelde mede-eigenaar alvorens een vordering in te stellen eerst een algemene vergadering bijeen laat roepen die beraadslaagt over dit agendapunt en hij eventueel dient vast te stellen dat de vereiste meerderheid nooit bereikt zal worden.

Naast een wijziging kan elke mede-eigenaar uiteraard dezelfde vordering instellen indien zou blijken dat de berekening van de lasten hem een nadeel berokkent.