

# GRONDIGE STUDIE

Het gebruik en het doorgeven van  
e-mailadressen binnen de VME: altijd, af en  
toe of nooit?

Kurt Stas

Juridische Dienst vzw NICM

2011



Strijdpunten binnen de mede-eigendom na de wet van 2 juni 2010:  
de syndicus, de mede-eigenaar en het e-mailadres

1. Inleiding

In 2008 heeft de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (CBPL) uit eigen beweging een advies<sup>1</sup> uitgebracht met betrekking tot de toepassing van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens<sup>2</sup> bij gedwongen mede-eigendom.

De wetgever heeft rekening gehouden met dit advies bij de herziening van de wetgeving over de gedwongen mede-eigendom. Zo heeft zij ondermeer art. 577-8, §4, 16° BW ingevoerd dat stelt dat de syndicus, als orgaan van de VME, de mede-eigenaars op hun eerste verzoek de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars dient te bezorgen.

Een huidige discussiepunt kan ontstaan wanneer een mede-eigenaar ook de e-mailadressen van andere mede-eigenaars wenst te ontvangen. De syndicus, als orgaan van de VME, zal hoogstwaarschijnlijk stellen dat hij geen wettelijke grond heeft om deze informatie vrij te geven, zich verschuilen achter de privacywet en meedelen dat wanneer hij deze informatie toch zou vrijgeven dit zal leiden tot klachten van andere mede-eigenaars.

Nochtans bestaat er geen wettelijk beletsel om deze informatie vrij te geven. Dit zal enerzijds blijken uit de Privacywet en anderzijds art. 10 van de Grondwet.

2. Privacywet

a. Werkings sfeer

De Privacywet omschrijft wat onder persoonsgegevens dient te worden begrepen. Alle informatie van een natuurlijk persoon die identificeerbaar is of kan worden geïdentificeerd, zijn persoonsgegevens<sup>3</sup>.

In het raam van de gedwongen mede-eigendom is ook een e-mailadres een persoonsgegeven aangezien door middel van een e-mailadres een persoon namelijk identificeerbaar wordt ook al gaat het om een of andere fantasienaam die wordt gebruikt in het e-mailadres<sup>4</sup>. Wanneer de syndicus, als orgaan van de VME, het e-mailadres ontvangt van een mede-eigenaar om te gebruiken in het raam van het beheer van de VME, wordt deze automatisch verbonden aan een welbepaalde eigenaar.

Van zodra een mede-eigenaar zijn e-mailadres geeft aan de syndicus, als orgaan van de VME, is er een verwerking van persoonsgegevens. Dit blijkt uit art. 1, §2 Privacywet die de verwerking definieert als *“elke bewerking of elk geheel van bewerkingen met betrekking tot*

---

<sup>1</sup> Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, Advies over bepaalde toepassingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens bij gedwongen mede-eigendom, 11 juni 2008, nr. 22/2008, [www.privacycommission.be](http://www.privacycommission.be).

<sup>2</sup> BS 18 maart 1993 (hierna “Privacywet”).

<sup>3</sup> Art. 1, §1 Privacywet.

<sup>4</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in Recht en praktijk, Antwerpen, Kluwer, 2001, 32-34.



*persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd met behulp van geautomatiseerde procédés, zoals het verzamelen, vastleggen, ordenen, bewaren, bijwerken, wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op enigerlei andere wijze ter beschikking stellen, samenbrengen, met elkaar in verband brengen, alsmede het afschermen, uitwissen of vernietigen van persoonsgegevens.”*

In het raam van deze verwerking van persoonsgegevens is het zeer belangrijk om te weten wie verantwoordelijk is voor de verwerking en dient in te staan voor de bescherming van deze gegevens. Wanneer de verwerking niet gebeurt volgens de bepalingen van de Privacywet, kan deze persoon aansprakelijk worden gesteld<sup>5</sup>.

De verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens is de vereniging van mede-eigenaars en niet de syndicus. Het doel en de middelen van de verwerking van de persoonsgegevens wordt bepaald door de wetgeving met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de VME en de statuten van de VME<sup>6</sup>. De syndicus handelt steeds in naam en voor rekening van de VME. Hij is in weze slechts een uitvoerend orgaan doordat hij steeds dient terug te kunnen vallen op een beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de VME, het reglement van mede-eigendom, de syndicusovereenkomst of de wet die hem een bepaalde bevoegdheid heeft toegekend<sup>7</sup>.

Het is eveneens duidelijk dat er geen verwerker is van de persoonsgegevens binnen de VME. De syndicus is een orgaan van de VME, maakt dus deel uit van de VME en kan niet als verwerker worden beschouwd. Hij wordt beschouwd als *“de [persoon] die onder rechtstreeks gezag van de verantwoordelijke voor de verwerking gemachtigd [is] om de gegevens te verwerken.”*<sup>8</sup> De verwerker dient steeds een externe persoon of instantie te zijn<sup>9</sup>.

De mede-eigenaar en de syndicus, als orgaan van de VME, zijn bij de toepassing van de privacywet nooit een derde<sup>10</sup>. Zij maken, in hoedanigheid van hun respectievelijke rol, deel uit van de VME<sup>11</sup>. Zij zijn in het raam van de privacywet, altijd ontvanger<sup>12</sup>. Art. 1, §7 Privacywet beschouwt de ontvanger als degene aan wie de gegevens worden meegedeeld.

De wet van 2 juni 2010 heeft de mogelijkheid gecreëerd voor de mede-eigenaar om individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk in te stemmen om een oproeping voor de algemene vergadering via een ander communicatiemiddel te ontvangen<sup>13</sup>. Ingevolge de Privacywet mogen persoonsgegevens o.a. slechts worden verwerkt wanneer de persoon *“ondubbelzinnig zijn toestemming heeft verleend”*<sup>14</sup>. Hierbij is het begrip “toestemming van de betrokkene” zoals voorzien in de privacywet van belang. Als toestemming door de betrokkene wordt beschouwd

<sup>5</sup> P. DE HERT, *Privacy en persoonsgegevens*, Brussel, Politeia, losb., 11.

<sup>6</sup> Art. 1, §4 Privacywet.

<sup>7</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 862.

<sup>8</sup> Art. 1, §5 Privacywet.

<sup>9</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in *Recht en praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 51.

<sup>10</sup> Art. 1, §6 Privacywet.

<sup>11</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in *Recht en praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 71.

<sup>12</sup> Art. 1, §7 Privacywet.

<sup>13</sup> Art. 577-6, §3, lid 3 BW.

<sup>14</sup> Art. 5, lid 1, a Privacywet.



*“elke vrije, specifieke en op informatie berustende wilsuiting, waarmee de betrokkene of zijn wettelijke vertegenwoordiger aanvaardt dat persoonsgegevens betreffende de betrokkene worden verwerkt<sup>15</sup>.”*

In beginsel is de toestemming van de mede-eigenaar specifiek. Dit wil zeggen dat het e-mailadres enkel mag worden gebruikt door de VME voor de uitnodiging van de algemene vergadering en dit niet veralgemeend kan worden tot het beheer van de VME<sup>16</sup>. Uiteraard kan de mede-eigenaar de eerder gegeven toestemming op elk moment intrekken<sup>17</sup>. De hierbij gegeven toestemming sluit niet uit dat de verwerking geschiedt op basis van een andere grondslag van art. 5 Privacywet (zie hierna).

Hierbij dient een belangrijke nuance te worden onderstreept. Wanneer de mede-eigenaar zijn e-mailadres aan de VME geeft om zo uitnodigingen, verslagen en alle relevante briefwisseling in verband met de VME te bezorgen, dan is het evident dat deze toestemming kan worden geïnterpreteerd als zijnde voor het beheer van de VME. De syndicus, als orgaan van de VME, mag met andere woorden alle relevante informatie met betrekking tot de VME bezorgen aan de mede-eigenaar via het e-mailadres. De hierbij gegeven toestemming sluit niet uit dat de verwerking geschiedt op basis van een andere grondslag van art. 5 Privacywet (zie hierna).

Ook al bezorgt de mede-eigenaar zijn e-mailadres aan de syndicus, als orgaan van de VME, uiteindelijk blijft de VME verantwoordelijk voor de syndicus wanneer deze persoonsgegevens verwerkt.

b. Rechtmatigheid van de verwerking van de persoonsgegevens

Artikel 4 Privacywet legt enkele basisbeginselen vast met betrekking tot de kwaliteit van de persoonsgegevens:

- eerlijkheids- en legaliteitsbeginsel<sup>18</sup>

Wanneer persoonsgegevens worden verwerkt dient dit te gebeuren met de nodige transparantie. Dit houdt in dat de persoon van wie persoonsgegevens worden verwerkt op elk moment dient te weten wat er met zijn gegevens gebeurt of is gebeurd waarbij kan worden gedacht aan bv. voor welk doel, aan wie ze worden meegedeeld, hoe lang ze worden bewaard, etc<sup>19</sup>. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de wettelijke voorschriften. Vanaf het moment dat deze niet meer worden gerespecteerd, is de verwerking onwettig<sup>20</sup>.

- finaliteitsbeginsel<sup>21</sup>

De verwerking van de persoonsgegevens dient te gebeuren in overeenstemming met welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden. Wanneer er persoonsgegevens worden verwerkt dient de betrokkene uiterlijk op het moment dat de gegevens worden verkregen op de hoogte worden gebracht waarvoor de persoonsgegevens

<sup>15</sup> Art. 1, §8 Privacywet.

<sup>16</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in *Recht en praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 83.

<sup>17</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in *Recht en praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 87.

<sup>18</sup> Art. 4, §1, 1° Privacywet.

<sup>19</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in *Recht en praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 149.

<sup>20</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in *Recht en praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 150.

<sup>21</sup> Art. 4, §1, 2° Privacywet.



zullen worden gebruikt, tenzij deze reeds op de hoogte was<sup>22</sup>. Het spreekt voor zich dat er geen persoonsgegevens kunnen worden verwerkt voor eender welk doeleinde. Het doel dient zo te worden geformuleerd zodat eenieder begrijpt wat het doel van de verwerking inhoudt<sup>23</sup>.

Het dient eveneens gerechtvaardigd te zijn. Het doeleinde dient nuttig en noodzakelijk te zijn waarbij rekening dient te worden gehouden met het maatschappelijk doel van bv. de vereniging. De verwerking van de persoonsgegevens mag daarbij ook geen overmatige inmenging veroorzaken ten opzichte van de individuele rechten en vrijheden. Een evenwicht tussen beide belangen is verplicht<sup>24</sup>.

- proportionaliteitsbeginsel<sup>25</sup>

De persoonsgegevens die worden verwerkt dienen toereikend, terzake dienend en niet overmatig te zijn. Persoonsgegevens zijn slechts toereikend wanneer de doeleinden die werden vooropgesteld kunnen worden bereikt<sup>26</sup>. Het spreekt voor zich dat de persoonsgegevens die nodig zijn om de doeleinden te bereiken terzake dienend dienen te zijn, andere persoonsgegevens mogen niet worden verwerkt<sup>27</sup>. Tot slot mogen de persoonsgegevens niet overmatig zijn. Enkel de gegevens die nodig zijn om de doeleinden te bereiken, mogen worden gevraagd<sup>28</sup>. Andere persoonsgegevens zijn uit den boze.

- nauwkeurig en volledig<sup>29</sup>

Alle persoonsgegevens dienen volledig en nauwkeurig te zijn. Hiermee wordt bedoeld dat *“alle redelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de gegevens die, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt, onnauwkeurig of onvolledig zijn, uit te wissen of te verbeteren.”*

- bewaartermijn<sup>30</sup>

De persoonsgegevens mogen *“niet langer worden bewaard dan [noodzakelijk is] voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of verder worden verwerkt”*.

c. Toelaatbaarheid van de verwerking van de persoonsgegevens

In het raam van de Privacywet en van toepassing zijnde op deze casus bepaalt art. 5, lid 1 a, b, c en f Privacywet wanneer de verwerking van de persoonsgegevens is toegelaten:

1. *“wanneer de betrokkene ondubbelzinnig zijn toestemming heeft verleend<sup>31</sup>”*;

<sup>22</sup> Art. 9, §1, b Privacywet.

<sup>23</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in Recht en praktijk, Antwerpen, Kluwer, 2001, 152.

<sup>24</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in Recht en praktijk, Antwerpen, Kluwer, 2001, 153.

<sup>25</sup> Art. 4, §1, 3° Privacywet.

<sup>26</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in Recht en praktijk, Antwerpen, Kluwer, 2001, 162.

<sup>27</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in Recht en praktijk, Antwerpen, Kluwer, 2001, 163.

<sup>28</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in Recht en praktijk, Antwerpen, Kluwer, 2001, 164.

<sup>29</sup> Art. 4, §1, 4° Privacywet.

<sup>30</sup> Art. 4, §1, 5° Privacywet.

<sup>31</sup> Art. 5, lid 1, a Privacywet.



2. *“wanneer [het] noodzakelijk is om een verplichting na te komen waaraan de verantwoordelijke voor de verwerking is onderworpen door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie<sup>32</sup>”;*
3. *“wanneer [het] noodzakelijk is voor de uitvoering van een overeenkomst waarbij de betrokkene partij is<sup>33</sup>”;*
4. *“wanneer [het] noodzakelijk is voor de behartiging van het gerechtvaardigde belang van de verantwoordelijke voor de verwerking [...], mits het belang of de fundamentele rechten en vrijheden van de betrokkene die aanspraak maakt op bescherming uit hoofde van deze wet, niet zwaarder doorwegen<sup>34</sup>”.*

Een belangrijk punt bij de tweede en derde voorwaarde is dat de persoon van wie de persoonsgegevens worden verwerkt zich niet kan verzetten tegen de verwerking. In het geval van de eerste en de laatste voorwaarde kan hij dit enkel wanneer er *“zwaarwegende en gerechtvaardigde redenen [zijn] die verband houden met zijn bijzondere situatie”<sup>35</sup>*.

#### d. Verwerking van het e-mailadres door de VME en een mede-eigenaar

Bij de verwerking van de persoonsgegevens in het raam van het beheer van de VME kunnen de vier voorgaande grondslagen van artikel 5 Privacywet worden toegepast en dienen alle voorwaarden van artikel 4 Privacywet te worden gerespecteerd om de toets van het legaliteitsbeginsel te doorstaan.

Hieronder zal worden aangetoond dat er voldoende wettelijke grondslagen (grondslag 2) zijn om de (verdere) verwerking van het e-mailadres te verantwoorden en toe te laten. Bovendien is de verhouding tussen de mede-eigenaar en de VME ook contractueel (grondslag 3) waardoor ook in deze mogelijkheid de (verdere) verwerking is verantwoord en toegestaan<sup>36</sup>. Ook wanneer een mede-eigenaar de ondubbelzinnige toestemming (grondslag 1) geeft aan de syndicus, als orgaan van de VME, om het e-mailadres te gebruiken voor de uitnodiging van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de VME. Alsook kan de laatste grondslag (nummer 4) van toepassing zijn op het e-mailadres van de mede-eigenaar.

Voor het beheer van de VME geeft, zoals reeds vermeld, de mede-eigenaar of vraagt de syndicus, als orgaan van de VME, het e-mailadres van de mede-eigenaar om bepaalde zaken van de VME te verwezenlijken. Het spreekt voor zich dat reeds bij de inzameling van het e-mailadres dient voldaan te zijn aan de voorwaarden van artikel 4 en 5 van de Privacywet. In het algemeen zal zich geen probleem stellen wanneer het e-mailadres bekomen wordt voor eender welke doelstelling binnen de VME.

De actuele probleemstelling is of de mede-eigenaar die zijn e-mailadres geeft aan de syndicus als wettelijk orgaan van de VME, de VME het e-mailadres enkel kan gebruiken voor het eerder

<sup>32</sup> Art. 5, lid 1, c Privacywet.

<sup>33</sup> Art. 5, lid 1, b Privacywet.

<sup>34</sup> Art. 5, lid 1, f Privacywet.

<sup>35</sup> Art. 12, §1, lid 2 Privacywet.

<sup>36</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 181.



vermelde doeleinde (de uitnodiging voor de algemene vergadering van mede-eigenaars van de VME) of dit in een breder perspectief dient te worden gezien, met name voor welke doeleinden de VME het e-mailadres kan gebruiken.

Bij het beantwoorden van het vraagstuk is het finaliteitbeginsel van belang. Dit beginsel bepaalt buiten de bovenstaande regels, dat persoonsgegevens niet verder mogen worden verwerkt op een wijze die onverenigbaar is met de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens werden verkregen<sup>37</sup>.

Om te beoordelen of deze verdere verwerking verenigbaar is met het initiële doeleinde waarvoor het e-mailadres is verkregen stelt deze bepaling dat er rekening dient te worden gehouden met alle relevante factoren waarbij als wijze van voorbeeld de redelijke verwachtingen van, in casu, de mede-eigenaar en de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen wordt gegeven<sup>38</sup>.

Dit komt in feite neer op de vraag of de mede-eigenaar kon verwacht hebben dat de syndicus, als orgaan van de VME, zijn e-mailadres in het raam van het beheer van de VME zou gebruiken voor andere doeleinden dan de uitnodiging voor de algemene vergadering van mede-eigenaars van de VME.

De vraag dient positief te worden beantwoord.

De wetgever was van oordeel dat gebruik mag worden gemaakt van moderne communicatiemiddelen binnen de VME voor de uitnodiging van de algemene vergadering. Zij verantwoordde dit als volgt: *“Het wetsvoorstel is neutraal met betrekking tot de vraag in welke vorm de kennisgeving aan de mede-eigenaars moet gebeuren. Vaak wordt zulks thans in de statuten zelf gespecificeerd. Het verdient ons inziens aanbeveling om dit zo vormvrij mogelijk te laten gebeuren, zodat er kostenbesparend kan worden opgetreden en optimaal gebruik kan worden gemaakt van de moderne technieken. Ook een kennisgeving per elektronische post moet derhalve mogelijk zijn<sup>39</sup> (eigen onderlijning).”* Dit wordt bovendien nogmaals bevestigd tijdens de bespreking in de bevoegde commissie waarbij de doelstelling van deze bepaling nogmaals aan bod kwam: *“het [is] de bedoeling om die bijeenroeping zo goedkoop en efficiënt mogelijk te laten verlopen. In principe is een aangetekende brief vereist maar ook een kennisgeving per elektronische post is mogelijk voor zover de bestemming daarmee heeft ingestemd<sup>40</sup> (eigen onderlijning).”*

De ruimere doelstelling, namelijk een efficiënt en kostenbesparend beheer van de VME, ligt in het verlengde van de initiële doelstelling, en is hiermee aldus verenigbaar.

Bovendien dient ook rekening te worden gehouden met de andere doelstellingen die de wet van 2 juni 2010 voor ogen had.

De doelstelling van de uitwisseling van adresgegevens was de bedoeling van de wetgever.

Dat blijkt uit:

<sup>37</sup> Art. 4, §1, 3° Privacywet.

<sup>38</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in Recht en praktijk, Antwerpen, Kluwer, 2001, 157.

<sup>39</sup> Amendement (R. TERWINGEN et al.) op het wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2008-09, nr. 1334/004, 20.

<sup>40</sup> Verslag over het wetsontwerp teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *Parl.St.* Kamer 2008-09, nr. 1334/011, 26.



- "A. Ten eerste moet de werking van de mede-eigendom democratischer en transparanter worden gemaakt: alle mede-eigenaars moeten de lijst van de andere mede-eigenaars (met adresgegevens) krijgen, zodat ze met hen contact kunnen opnemen voor elke aangelegenheid in verband met de mede-eigendom.<sup>41</sup>"
- "Het is nuttig dat de mede-eigenaars beschikken over elkaars namen en adressen, zodat ze onderling overleg kunnen plegen en in voorkomend geval samen kunnen handelen.<sup>42</sup>"

Bij gebreke aan een wettelijke definitie in het burgerlijk wetboek voor het woord 'adres', kan worden teruggerepen naar interpretatiemethoden. Een hiervan is de grammaticale interpretatiemethode. Bij deze methode zal het woord worden uitgelegd aan de hand van wat het woord betekent in het dagelijkse taalgebruik.

Van Dale geeft de volgende verklaring aan het woord 'adres':

"1 (op poststukken) aanduiding waar iets zich bevindt, waar iem woont: straat, huisnummer, postcode en woonplaats: per ~

2 (comp) code die een plaats op een schijf, in een netwerk aangeeft: e-mailadres, internetadres

3 verzoekschrift

4 naam en plaats ve gelegenheid om te verblijven, iets te kopen e.d.<sup>43</sup>"

Volgens Van Dale kan het woord 'adres' eveneens als e-mailadres worden geïnterpreteerd.

Ook specifieke wettelijke bepalingen in verband met de gedwongen mede-eigendom sluiten de verdere verwerking van het e-mailadres door de VME niet uit.

- art. 577-6, §2, lid 3 BW  
Wanneer de syndicus niet overgaat tot het oproepen van een algemene vergadering wanneer een vijfde van de mede-eigenaars hierom heeft verzocht, kan een mede-eigenaar die het verzoek mee heeft ondertekend overgaan tot de oproeping.
- art. 577-6, §3, lid 3 BW  
Het is een mede-eigenaar toegestaan om bv. een e-mailadres te gebruiken voor de uitnodiging van de algemene vergadering.
- art. 577-6, §12 BW  
De syndicus dient binnen de dertig dagen na het plaatsvinden van de algemene vergadering de notulen te bezorgen aan de mede-eigenaars.
- art. 577-7, §1, 1°, c, lid 4 BW en art. 577-8/1, in fine BW  
De raad van mede-eigendom dient zijn halfjaarlijks verslag te bezorgen aan de mede-eigenaars.
- art. 577-8, §4, 16° BW  
De syndicus is verplicht de mede-eigenaars op hun eerste verzoek de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen.
- art. 577-10, §1/1 BW  
Elke mede-eigenaar dient zijn adresveranderingen te bezorgen aan de syndicus. De oproepen voor de algemene vergadering die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

<sup>41</sup> Parl.St. Kamer 2007-08, nr. 1334/001, 7.

<sup>42</sup> Parl.St. Kamer 2007-08, nr. 1334/001, 21.

<sup>43</sup> Van Dale, *Dikke Van Dale Online*, <http://www.vandale.nl/>.



Een mede-eigenaar kan dus redelijkerwijs verwachten dat zijn e-mailadres ook voor andere doeleinden binnen het beheer van de VME zal worden gebruikt dan louter voor de uitnodigingen van de algemene vergadering. Een dergelijke zienswijze werd reeds in 2008 door de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ontwikkeld voor wat betreft de adresgegevens van de mede-eigenaar<sup>44</sup>.

Uiteraard geldt deze visie ook voor de syndicus. De syndicus, als orgaan van de VME, is niet gebonden door de keuze van de mede-eigenaar die alleen de uitnodiging van de algemene vergadering per e-mail wenst te ontvangen. Hij kan alle documenten, verslagen, enz. via het e-mailadres bezorgen aan de mede-eigenaar voor zover de wet niet de verplichting stelt dat dit via een welbepaald communicatiemiddel, zoals per brief, dient te gebeuren. Dergelijke interpretatie is alvast niet onverenigbaar met de doelstellingen van de wetgever, waaronder de modernisatie van de mede-eigendom, de wettelijke bepalingen in verband met de gedwongen mede-eigendom en de Privacywet. Bovendien leidt dit tot een kostenbesparende operatie voor en een efficiënt beheer van de VME.

Ook de vrederechter van Waver oordeelde dat de syndicus, als orgaan van de VME, verplicht is om de persoonsgegevens van mede-eigenaars aan andere mede-eigenaars te geven. Hij stelde dat *“Het de taak van de syndicus [is] om aan een mede-eigenaar, die daarom vraagt, de persoonsgegevens van de andere mede-eigenaars mee te delen, zulks op grond van de bevoegdheden die hem door de wet zijn toegekend. Dergelijke communicatie loopt in de pas met het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, voor zover de mede-eigenaar, die daarom verzoekt, deze gegevens gebruikt voor een doel dat verenigbaar is met de wezenlijke, expliciete en legitieme finaliteit van de gegevensverzameling, namelijk gerelateerd aan de wettelijke bepalingen die de vereniging van mede-eigenaars beheersen.”*<sup>45</sup>

Niettegenstaande deze uitspraak dateert van 2008, is deze nog steeds relevant voor wat betreft de overhandiging van bepaalde persoonsgegevens door de syndicus aan mede-eigenaars.

Er dient tussen de mede-eigenaars communicatie te zijn, zonder dit kan er bijvoorbeeld geen normaal beheer van hun appartementsgebouw plaatsvinden wat zowel een contractuele als wettelijke verplichting is van de VME en dus van elke individuele mede-eigenaar<sup>46</sup>.

Het is dan ook noodzakelijk dat er bepaalde zaken (bv. problemen in verband met het onderhoud van het gebouw die niet onder de rechtstreekse verantwoordelijkheid van de syndicus vallen (de syndicus is niet verplicht om elke dag het gebouw te bezoeken – de mede-eigenaars moeten problemen melden, wanneer hieraan verzaakt wordt, kan de aansprakelijkheid van de VME in het gedrang komen<sup>47</sup>) of de opportuniteit om bepaalde handelingen te stellen als mede-eigenaar) worden besproken. Via e-mail lijkt dit op heden de meeste efficiënte vorm van communicatie tussen mede-eigenaars.

<sup>44</sup> Punt D.1, Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, Advies over bepaalde toepassingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens bij gedwongen mede-eigendom, 11 juni 2008, nr. 22/2008, [www.privacycommission.be](http://www.privacycommission.be).

<sup>45</sup> Vred. Waver 16 september 2008, *T.App.* 2009, 40.

<sup>46</sup> Art. 577-5, §3 BW.

<sup>47</sup> R. TIMMERMANS, “Toerekening aansprakelijkheid voor gebrekkige zaken aan een appartementsgebouw: niet noodzakelijk de fout van de syndicus”, *T.App.* 2011, (3) 3.



Uit het voorgaande kan dan ook niet anders worden besloten dat de syndicus, als orgaan van de VME, de e-mailadressen van de mede-eigenaars ter beschikking dient te stellen van de andere mede-eigenaars. De wettelijke grondslagen hiervoor zijn artikel 5, lid 1, a, b, c en f Privacywet. Het doorgeven van het e-mailadres is geen schending van artikel 4 en in het bijzonder van het proportionaliteitsbeginsel en het finaliteitsbeginsel. De doeleinden waarvoor het gebruikt mag worden is steeds het beheer van de VME. Geen enkel ander doeleinde is toegelaten.

e. Intrekking van de toestemming en het verzet tegen de verwerking

Op het moment dat de mede-eigenaar zijn e-mailadres aan de syndicus, als orgaan van de VME, geeft, geeft de mede-eigenaar zijn toestemming om het e-mailadres te gebruiken voor het beheer van de VME. De vraag dient te worden gesteld wat er gebeurt wanneer de mede-eigenaar zijn toestemming intrekt.

De mede-eigenaar kan op elk ogenblik zijn toestemming intrekken. Dit heeft tot gevolg dat vanaf dat moment de verwerking van het e-mailadres niet meer kan gebeuren op basis van de toestemming van de mede-eigenaar door de VME<sup>48</sup>. Het e-mailadres mag vanaf dat moment in principe niet meer worden gebruikt door de VME.

Echter kan hier worden geopperd dat ook al trekt de mede-eigenaar zijn toestemming in, de verwerking geschiedt op basis van de contractuele en wettelijke verplichtingen van de mede-eigenaar ten opzichte van de VME en omgekeerd of de belangen van de VME zwaarder doorwegen dan het individuele belang van de mede-eigenaar. Aan de ene kant is een efficiënt en kostenbesparend beheer van de VME noodzakelijk en aan de andere kant heeft de mede-eigenaar ook een zeer groot belang om actief te worden betrokken bij het beheer van de VME. Hij maakt er immers deel van uit en dient aldus ook zijn verantwoordelijkheden op te nemen binnen de VME. Bij gebrek aan opname van de individuele verantwoordelijkheden (geen meldingen naar de syndicus dat er werken dienen te worden uitgevoerd, gebrek aan controle op de syndicus, etc.) binnen de VME kan dit leiden tot veroordelingen van de VME waarbij de individuele mede-eigenaars uiteindelijk de dupe zullen zijn van hun eigen wanbeleid.

De verwerking van het e-mailadres zorgt ervoor dat er kort op de bal kan worden gespeeld, snel(ler) oplossingen kunnen worden gezocht voor problemen en er een efficiëntere en kostenbesparende communicatie tussen de mede-eigenaars mogelijk is. Om de voorliggende redenen kan dan ook niet anders worden besloten dat de belangen van de VME groter zijn dan het individuele belang van de mede-eigenaar voor wat zijn e-mailadres betreft.

De intrekking van de toestemming heeft op dat moment geen enkele invloed op de verwerking van het e-mailadres, met uitzondering van art. 577-6, §3, lid 3 BW dat van dwingend recht is.

Wanneer de verwerking gebeurt op basis van de contractuele (grondslag 3) en/of wettelijke (grondslag 2) verplichtingen heeft dit tot gevolg dat de mede-eigenaar geen recht op verzet heeft tegen de verwerking van zijn e-mailadres voor het beheer van de VME<sup>49</sup>. In het geval de verwerking gebeurt op basis van de toestemming van de mede-eigenaar (grondslag 1) of doordat de belangen van de VME groter zijn dan het individuele belang van de mede-eigenaar (grondslag 4) is er wel een recht op verzet. De mede-eigenaar dient hierbij aan een aantal

<sup>48</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in *Recht en praktijk*, Antwerpen, Kluwer, 2001, 170.

<sup>49</sup> Art. 12, §1 Privacywet.



vormvoorschriften te voldoen en het verzoek dient gemotiveerd te zijn. De motivering die wordt geformuleerd moet laten blijken dat er zwaarwegende en gerechtvaardigde redenen zijn die verband houden met de bijzondere situatie van de mede-eigenaar<sup>50</sup>. “Zwaarwichtig” dient te worden geïnterpreteerd in de zin dat de verwerking nadelige gevolgen heeft voor de mede-eigenaar en “gerechtvaardigd” als zijnde dat de verwerking op geen enkele grondslag kan worden gefundeerd of onrechtmatig is<sup>51</sup>. Een loutere weigering door een mede-eigenaar om zijn e-mailadres niet mee te delen aan andere mede-eigenaars is onvoldoende.

f. Misbruik van het e-mailadres

De verwerking van het e-mailadres mag enkel geschieden voor het beheer van de VME. Andere doeleinden, zoals voor reclame, zijn uitgesloten. Dit geldt voor iedereen binnen de VME.

Bij overtreding van de voorwaarden van art. 4 Privacywet of wanneer de verwerking gebeurt zonder een grondslag van art. 5 Privacywet kan de VME en ook de syndicus, als orgaan van de VME, worden veroordeeld tot een geldboete van 500 EUR tot 500.000 EUR<sup>52</sup>. Bovendien kan een publicatie van het vonnis of arrest worden bevolen<sup>53</sup>, zal de VME burgerlijke aansprakelijk zijn voor de geldboete waartoe de syndicus, als orgaan van de VME, wordt veroordeeld<sup>54</sup> en kan de VME gedurende maximum twee jaar een verbod worden opgelegd om het beheer te hebben over enige verwerking van persoonsgegevens<sup>55</sup>.

g. Verzoek tot mededeling van de e-mailadressen van mede-eigenaars

Elke mede-eigenaar kan op eenvoudig verzoek aan de syndicus, als orgaan van de VME, de e-mailadressen ontvangen. De privacycommissie stelt hierbij dat *“de [mede-eigenaar] aan de syndicus niet uitdrukkelijk moet vermelden welk recht [in het raam van de gedwongen mede-eigendom] hij precies wil doen gelden op gevaar af de discretie te schenden die soms wenselijk of noodzakelijk is om dit recht effectief te kunnen uitoefenen (bijvoorbeeld wanneer mede-eigenaars de werkmethode van de syndicus onder elkaar zouden willen bespreken)”*<sup>56</sup>. Wanneer de mede-eigenaar meldt dat hij de e-mailadressen verzoekt in het raam van het beheer van de mede-eigendom is dit voldoende. De syndicus heeft geen enkele rechtsgrond in dit geval om de verwerking van de e-mailadressen te weigeren.

3. Gelijkheidsbeginsel

Art. 10 Grondwet garandeert het gelijkheidsbeginsel.

<sup>50</sup> Art. 12, §1, lid 2 Privacywet.

<sup>51</sup> D. DE BOT, *Verwerking van persoonsgegevens* in Recht en praktijk, Antwerpen, Kluwer, 2001, 285.

<sup>52</sup> Art. 39 Privacywet.

<sup>53</sup> Art. 40 Privacywet.

<sup>54</sup> Art. 42 Privacywet.

<sup>55</sup> Art. 41, §2 Privacywet.

<sup>56</sup> Punt 26, Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, Advies over bepaalde toepassingen van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens bij gedwongen mede-eigendom, 11 juni 2008, nr. 22/2008, [www.privacycommission.be](http://www.privacycommission.be).



Wanneer de syndicus, als orgaan van de VME, zou blijven weigeren om de e-mailadressen van de mede-eigenaars te geven aan andere mede-eigenaars, komt in het geval van art. 577-6, §2, lid 3 BW dit gelijkheidsbeginsel in het gedrang.

Als een mede-eigenaar heeft verkozen om de uitnodiging van de algemene vergadering te ontvangen via e-mail en de syndicus weigert om het e-mailadres te geven, dan leidt dit tot een verzwaring van de verplichting ten opzichte van de uitnodigende mede-eigenaar. De mede-eigenaar die wenst over te gaan tot uitnodiging, krijgt enkel het adres van de mede-eigenaar. Hij is dus verplicht om via een aangetekend schrijven de andere mede-eigenaars uit te nodigen, terwijl de syndicus die verplichting niet meer heeft. Dit zal leiden tot een aanzienlijke kost voor de mede-eigenaar met als bijkomend gevolg dat mede-eigenaars minder geneigd zullen zijn om tot dergelijke actie over te gaan.

Het Grondwettelijk Hof stelt dat *“De grondwettelijke regels van de gelijkheid en de niet-discriminatie niet uit [sluiten] dat een verschil in behandeling tussen bepaalde categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Dezelfde regels verzetten zich overigens ertegen dat categorieën van personen die zich ten aanzien van de bestreden maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.”*<sup>57</sup>

Het lijkt evident dat wanneer er zwaardere verplichtingen zijn voor een mede-eigenaar dan voor een syndicus waarvoor geen redelijke verantwoording bestaat, dit onevenredig is in het raam van de gedwongen mede-eigendom.

De syndicus, als orgaan van de VME, is aldus verplicht om eender welk gekozen communicatiemiddel voor de uitnodiging door de mede-eigenaar eveneens mee te delen aan de andere mede-eigenaar wanneer deze hierom zou verzoeken. Een andere zienswijze zou leiden tot een schending van het gelijkheidsbeginsel.

#### 4. Besluit

De Privacywet heeft een volledige doorwerking in het beheer van de VME. Op elk moment dient voldaan te zijn aan de voorwaarden die deze wet stelt voor wat betreft de rechtmatigheid en toelaatbaarheid van de verwerking van persoonsgegevens. Omwille van deze wet is er ook geen probleem om het e-mailadres, dat een persoonsgegeven is, te bekomen voor het beheer van de VME. In elk geval zal de VME eindverantwoordelijke zijn voor alle verwerkingen van persoonsgegevens binnen de VME.

Ondanks het feit dat de wetgever vergeten is expliciet het woord ‘e-mail’ op te nemen in de bepaling van art. 577-8, §4, 16° BW werd aangetoond dat ook e-mailadressen kunnen worden

<sup>57</sup> GwH 12 februari 2009, nr. 17/2009, overw. B.9.

doorgegeven aan elke mede-eigenaar, maar enkel voor het beheer van de VME. Deze uitgebreide doelstelling van de verwerking van het e-mailadres is niet onverenigbaar met de initiële doelstelling van de verwerking, namelijk het e-mailadres gebruiken voor de uitnodiging van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de VME.

Er zijn voldoende redenen aangebracht, zoals de doelstellingen van de wetgever, de belangen van de VME die zwaarder doorwegen dan het individuele belang van de mede-eigenaar, de contractuele en wettelijke verplichtingen van de mede-eigenaar ten opzichte van het beheer van de VME, de grammaticale interpretatie van het begrip 'adres', waaruit kan worden geconcludeerd dat e-mailadressen mogen en dienen verwerkt te worden.

De initiële toestemming van de mede-eigenaar voor de verwerking van zijn e-mailadres zorgt er bij de intrekking van deze toestemming niet voor dat het e-mailadres niet verder mag worden verwerkt binnen de VME. Er zijn nog steeds de belangen van de VME die zwaarder doorwegen dan het individuele belang van de mede-eigenaar en de contractuele en wettelijke verplichtingen van de mede-eigenaar ten opzichte van het beheer van de VME die een invloed hebben op de verdere verwerking van het e-mailadres na de intrekking van de toestemming. Bovendien is niet in alle gevallen verzet mogelijk tegen de verwerking van het e-mailadres en zelfs in het geval het mogelijk is, kan de mede-eigenaar zich enkel verzetten wanneer er zwaarwichtige en gerechtvaardigde redenen zijn die verband houden met zijn bijzondere situatie.

Bovendien kan er een schending plaatsvinden van het gelijkheidsbeginsel wanneer de syndicus, als orgaan van de VME, zou blijven weigeren om het verkozen communicatiemiddel (waaronder e-mailadressen) kenbaar te maken aan de andere mede-eigenaars.

De enige eindconclusie is dat de verwerking van het e-mailadres mogelijk is en zelfs noodzakelijk is bij het beheer van de VME. De syndicus, als orgaan van de VME, is verplicht om de e-mailadressen, alsook het verkozen communicatiemiddel van de mede-eigenaars voor de uitnodiging van de algemene vergadering van mede-eigenaars van de VME kenbaar te maken aan alle mede-eigenaars van de VME. Het e-mailadres mag enkel worden gebruikt in het raam van het beheer van de VME en misbruik van e-mailadressen, voor bv. het te gebruiken voor andere doeleinden zoals reclame, is strafrechtelijk betugelbaar.

Kurt Stas

Juridische dienst NICM vzw

kurt.stas@nicm.be

