

Kunnen de leden van de raad van mede-eigendom in de uitvoering van hun opdracht aansprakelijk worden gesteld?

De raad van mede-eigendom moet erop toezien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. De vraag rijst of de leden van de raad van mede-eigendom in de uitvoering van hun opdracht aansprakelijk kunnen worden gesteld?

Waarom een raad van mede-eigendom?

✔ **Transparantie en deelname.** De wetgever verplicht een raad van mede-eigendom voor grote mede-eigendommen met minstens twintig kavels (kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld). Voor kleine mede-eigendommen met minder dan twintig kavels is een raad van mede-eigendom facultatief. Met de invoering beoogde de wetgever een grotere transparantie in het beheer van de mede-eigendom, maar ook een daadwerkelijke deelname van de mede-eigenaars aan het beheer.

✔ **Opdracht.** De raad van mede-eigendom heeft als opdracht erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. In de eerste plaats bestaat de taak van de raad van mede-eigendom erin om toezicht uit te oefenen op het beheer van de syndicus. Daarnaast kan de raad van mede-eigendom ook bepaalde bevoegdheden gedelegeerd krijgen door een beslissing van de algemene vergadering.

Aansprakelijkheid

✔ **Toezicht ontheft syndicus niet van eigen aansprakelijkheid.** De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de syndicus als enige aansprakelijk is voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder toestemming van de algemene vergadering en hij kan zijn bevoegdheid slechts overdragen voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. Het toezicht dat gebeurt door de raad van mede-eigendom, ontheft de syndicus geenszins van zijn eigen aansprakelijkheid.

✔ **Raad als entiteit niet aansprakelijk.** Aangezien de raad van mede-eigendom zelf geen rechtspersoonlijkheid heeft, kan de raad als entiteit niet aansprakelijk worden gesteld. Enkel in hoofde van de individuele leden kan desgevallend een persoonlijke aansprakelijkheid worden weerhouden. Het toezicht door de raad van mede-eigendom heeft niet onmiddellijk enige aansprakelijkheid tot gevolg in hoofde van de leden van de raad van mede-eigendom, tenzij deze daden gepaard zouden gaan met een zware fout of bedrog of een overschrijding van bevoegdheid.

✔ **Raad als lasthebber wel aansprakelijk.** Wanneer de raad van mede-eigendom bepaalde bevoegdheden gedelegeerd zou krijgen door een beslissing van de algemene vergadering, moet er worden aangenomen dat de leden van de raad van mede-eigendom optreden als lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars. In dit geval zijn de leden van de raad van mede-eigendom aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van het niet uitvoeren van de aan hen toevertrouwde lastgeving. De lasthebber is niet alleen aansprakelijk voor zijn opzet, maar ook voor zijn schuld bij het uitvoeren van zijn opdracht. De aansprakelijkheid wegens schuld wordt wel minder streng toegepast in geval van lastgeving zonder ervoor vergoed te worden.

✔ **Aansprakelijkheidsverzekering.** In geval van belangrijke opdrachten en opdrachten waarvoor een vergoeding wordt voorzien, kan het aangewezen zijn om als raadslid een bijzondere aansprakelijkheidsverzekering te onderschrijven.

Conclusie: Het toezicht door de raad van mede-eigendom op de activiteiten van de syndicus, ontheft de syndicus geenszins van zijn eigen aansprakelijkheid. Aangezien de raad van mede-eigendom zelf geen rechtspersoonlijkheid heeft, kan de raad als entiteit niet aansprakelijk worden gesteld. Enkel in hoofde van de individuele leden kan een persoonlijke aansprakelijkheid worden weerhouden. In geval van belangrijke opdrachten kan het aangewezen zijn om een bijzondere aansprakelijkheidsverzekering te onderschrijven.