

Meedelen van contactgegevens van mede-eigenaars door de syndicus aan andere mede-eigenaars

Over het al dan niet meedelen van contactgegevens van mede-eigenaars door de syndicus aan andere mede-eigenaars rijzen in de mede-eigendoms wereld al jaren heel wat vragen. Thomas Soete, advocaat-expert inzake mede-eigendom bij Soete Advocaten, geeft je onderstaand meer extra tekst en uitleg. Dit in het licht van een recente beslissing van de Gegevensbeschermingsautoriteit. Op 29 mei 2020 heeft die zich immers (opnieuw) over de kwestie uitgesproken.

Over het al dan niet meedelen van contactgegevens van mede-eigenaars door de syndicus aan andere mede-eigenaars rijzen in de mede-eigendoms wereld al jaren heel wat vragen.

De syndicus heeft uiteraard de in art. 577-8 §2, 16° B.W. voorziene wettelijke plicht om de mede-eigenaars op hun eerste verzoek de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen. Echter is het vaak de vraag of de syndicus ook andere gegevens (telefoonnummer, e-mailadres,...) al dan niet mag of moet meedelen aan de andere mede-eigenaars.

Omdat er hierover heel wat vragen bestonden bracht de Gegevensbeschermingsautoriteit hieromtrent het advies 22/2008 uit. In dit advies stelde de Gegevensbeschermingsautoriteit dat als er nog andere gegevens worden verstrekt dan de naam, adres, identificatie van de kavel en het aandeel in mede-eigendom, dit proportioneel moet zijn ten aanzien van het doeleinde van de mededeling. Letterlijk stelde de Gegevensbeschermingsautoriteit dat de mededeling van niet relevante of overmatige gegevens (bijv. het private telefoonnummer) ten aanzien van het doeleinde van het verzoek niet zomaar toegelaten is.

Dit advies wordt door de meeste syndici al jaren consequent toegepast, dit tot ieders tevredenheid: mede-eigenaars kunnen op basis van de bekomen informatie (identiteit, adres, kavel, e.d.) zicht krijgen op de andere eigenaars in het gebouw en kunnen de mede-eigendomswerking opvolgen zonder dat ieders telefoonnummer of e-mailadres te grabbel gegooit wordt.

De Gegevensbeschermingsautoriteit behandelde deze kwestie recentelijk opnieuw in haar beslissing van 29 mei 2020. In deze beslissing nam de Gegevensbeschermingsautoriteit deels een nieuw standpunt in. Dat betekent echter niet dat het oude standpunt verlaten werd. Om dat te begrijpen dienen we de beslissing wat grondiger te bekijken.

Klacht

De beslissing van 29 mei 2020 volgde uit een klacht van een nieuwe mede-eigenaar in een VME die aan de syndicus de contactgegevens inclusief telefoonnummers en e-mailadressen vroeg van de andere mede-eigenaars, dit zg. om praktische organisatorische redenen. Toen de syndicus de mededeling van deze telefoonnummers en e-mailadressen weigerde om redenen van privacy, diende de nieuwe mede-eigenaar een klacht in bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

De Geschillenkamer van de Gegevensbeschermingsautoriteit stelt dat zij op basis van de elementen van het dossier niet kan concluderen dat er sprake is van een inbreuk op de toepasselijke regelgeving inzake gegevensbescherming. Zij beslist dan ook om de klacht te seponeren. Hiermee wordt het eerder klassiek standpunt ter zake bevestigd.

Wel voegt de Geschillenkamer aan haar beslissing nog een deels nieuw standpunt toe dat door het wijdverbreide gebruik van zowel e-mail als (mobiele) telefoon als communicatiemiddel het aanvaardbaar is dat de syndicus dergelijke contactgegevens van de ene mede-eigenaar doorgeeft aan een nieuwe mede-eigenaar, op voorwaarde dat de mede-eigenaren toestemming hebben gegeven aan de syndicus om als contactpunt op te treden en dat deze laatste dit aanvaardt en op voorwaarde dat de mede-eigenaren er ook mee hebben ingestemd dat hun contactgegevens worden meegedeeld aan de mede-eigenaren die daarom vragen.

Drie voorwaarden

Concreet zijn er volgens deze beslissing dus drie bijkomende voorwaarden waaraan voldaan moet zijn opdat telefoonnummers of mailadressen kunnen worden meegedeeld: 1) de mede-eigenaars moeten er akkoord mee zijn dat de syndicus als contactpunt functioneert en 2) de syndicus moet dat zelf ook wensen en 3) de bewuste mede-eigenaars moeten er uiteraard akkoord mee zijn dat hun gegevens meegedeeld worden.

Deze - hoewel belangrijke - vermelding door de Geschillenkamer is geen afwijking van het vroegere klassieke standpunt. Ook vroeger werd in de praktijk al ruim aanvaard dat als een mede-eigenaar de gegevens van een andere mede-eigenaar absoluut nodig had - bijv. ingevolge een infiltratieprobleem - een syndicus die bereid was als contactpunt op te treden die andere mede-eigenaar mocht vragen of zijn of haar telefoonnummer meegedeeld mocht worden om het vervolgens, na dit akkoord, mee te delen aan de vragende mede-eigenaar.

Vrije keuze

Deze beslissing betekent evenwel dus niet dat een syndicus op vraag van een mede-eigenaar gehouden zou zijn om alle telefoonnummers en mailadressen mee te delen aan een mede-eigenaar die hierom vraagt. Belangrijk is vooreerst dat de Gegevensbeschermingsautoriteit duidelijk benadrukt dat het nog steeds de syndicus is die beslist of hij bereid is te functioneren als contactpunt voor telefoonnummers of e-mailadressen. Dit betreft een vrije keuze door de syndicus. Vermoedelijk zullen de meeste syndici geen vragende partij zijn om als contactpunt te functioneren. Dat neemt niet weg dat een syndicus in bepaalde gevallen, om commerciële redenen dan wel bijvoorbeeld in bepaalde noodgevallen zoals een waterinfiltratie van uit een hoger gelegen appartement, eventueel wel bereid zal zijn om als contactpunt te functioneren.

Ook de mede-eigenaars dienen er dus akkoord mee te zijn dat de syndicus als contactpunt functioneert. Het behoort aan de algemene vergadering om de syndicus een opdracht te geven die een uitbreiding vormt van de wettelijke taak. Tenslotte kan de syndicus de bewuste contactgegevens van de andere mede-eigenaar ook slechts meedelen voor zover deze hiermee akkoord is. Het komt aangewezen voor dat een syndicus het schriftelijk akkoord van de mede-eigenaar te bekomt en bewaart alvorens het telefoonnummer en e-mailadres mee te delen.

We kunnen dus besluiten dat de beslissing van 29 mei 2020 in essentie niets verandert aan het eerdere klassieke standpunt maar het wel op een nuttige en praktische wijze verfijnt.