

WETTELIJKE BEPALINGEN EN GEBRUIKEN BIJ MUUROVERNAME

Paul GOETHALS, architect (archi-info 01/01/1987)

DOEL VAN DE OVERNAM

De overname van een muur heeft tot doel die "gemeenschappelijk" te maken voor beide aan elkaar palende erven. Met andere woorden , het is de aankoop van het RECHT OP MEDE-EIGENDOM van de VOLLE muur, ieder van beide mede-eigenaars , elk voor een gelijk aandeel.

Dus is het verwerven van mandeligheid NIET gelijk te stellen aan de aankoop van de HELFT (van de dikte) van een scheidingsmuur, integendeel, elk van de mede-eigenaars heeft het recht op genot, mede de verpl ichting tot onderhoud van het GEHEEL der mandelige bouwwerken .

OMSCHRIJVING

De gemeenschappelijke muur is een bouwwerk of onderdeel van een zich verder uitsprekend bouwwerk, ALLEENSTAAND geacht t.o.v.het overige van de volledige constructie, waar het een bijzondere wettelijke status bekommt en behouden zal. (Werkelijk alleenstaand voor een koermuur b.v.) Dit bouwwerk is fysisch ondeelbaar in

de nodige samenstellende elementen, nodig, tot het beantwoordt aan de functionele eisen die daaraan zijn gesteld .

Ondermeer als gevolg van huidige stedenbouwkundige voorschriften of andere plaatselijke vereisten of gewoonten, zijn die functionele eisen meestal (!) voor aanpalende erven gelijklopend, zoniet identiek wanneer de bedoelingen van de aanpalende eigenaars op gelijk niveau kunnen worden gehouden. Vergissingen uit het verleden, evolutie of zelfs anarchie zijn weliswaar vaak voorkomende vaststellingen .

WAARDEBEPALING

Wanneer twee eigenaars van aanpalende erven beslissen, samen , het mandelig bouwwerk op te trekken, zullen zij j vooraf de eisen stellen waar het bouwwerk aan moet beantwoorden, een contract wordt met ontwerper en. bouwondernemer gezamenlijk aangegaan, er wordt aan beide medecontractanten een factuur voorgelegd, die wordt gehonoreerd, en de zaak is "gemeenschappelijk" .

wanneer daarentegen slechts één van beide, als " eerste bouwer " beslist een scheidingsmuur op eigen kosten en verantwoordelijkheid op te trekken, naar eigen opzet en ontwerp zal hij (al of niet) de belangen van de potentiële overnemer voor oog moeten hebben en in zijn opzet inbegrijpen.

Is dit gebeurd, en komt de rechthebbende van het aanpalend erf om overname van de mandeligheid verzoeken, dan zal die overnemer aan de overlater, eerste bouwer, de kosten vergoeden die deze heeft moeten uitgeven voor de verwezenlijking van dit bouwdeel waarvan de overnemer het genot opeist .

De waarde van deze vergoeding wordt geacht te omvatten

De helft van de bouwwaarde. (op de dag van overname)

met inbegrip van netto bouwkosten vermeerderd met de erelonen en studiekosten alsook de taksen, in dien verstande dat niet de prijs door de eerste bouwer betaald geldt, maar we1 de prijs die de overnemer zou moeten betalen indien h1j datzelfde bouwwerk op datum van de overname ZOU oprichten. gehalveerd .

TOEPASSING DER EENHEIDSPRIJZEN

Periodisch rekent en betaalt de Samenwerkende Commissie voor Bepaling der prijzen voor Muurovername de maximale prijzen voor werk in normale omstandigheden uitgevoerd. Deze lijst wordt op de Griffies van de West-Vlaamse Rechtbanken neergelegd om er desnoods als referentie bij betwisting te dienen .

De kwalificatieven bij prijs en werk, in voetnoot van de lijsten vermeld, verdienen Onze betere aandacht daar die bepaalde waarderingen en beoordelingsgrenzen afbakenen .

"Maximale" prijs is de hoogste waarde die aan een bepaald

werk kan toegekend worden, gesteld dat de eisen van de eerste bouwer identiek waren aan de rechtmatige eisen van de overnemer .

Er wordt van uitgegaan dat beider eisen "normaal" z1jn, namelijk is "normaal" niet meer - noch minder - dan "GOED" . Het ."normale" duidt ook op de afwezigheid van bijzondere problemen , wanneer alledaagse problemen als normaal worden beschouwd. Het abnormale kan voortspruiten uit de bijzondere LIGGING , de bijzondere AARD van de bodem, de bijzondere VORM van het reliëf, kortom, alle factoren die afhankelijk zijn van de gekozen PLAATS, doch verder niet afhankelijk van de wil van de bouwheer. Toevallige omstandigheden van voorbijgaande aard of bezwaren, tegenstelbaar aan derden, komen In geen geval in aanmerking bij de bepaling van een overnameprijs. Abnormale omstandigheden van bestendige aard zullen majoratie van de eenheidsprijzen kunnen verantwoorden. De overnemer zal tussenkomen in de hogere kostprijs die voortspruit uit de hoedanigheden van de bouwgrond en bouwplaats, alsof die overnemer op datum van overname, zelf eerste bouwer ware, en identieke omstandigheden zou ontmoeten, gemeen aan beide eigendommen .

Niemand kan ertoe gedwongen worden iets te vergoeden waar hij geen nut aan heeft inzake mandeligheid, name1ijk m. b. t. de eigen bouwopzet, wanneer die mogelijke voordelen bulten de wettelijke verplichtingen en (plaatselijke) gebruiken treden. Men dient ook oog te hebben voor de evoluerende bouwtechnologie. die gestadig an gaat afwijken van de wettelijke teksten ! Wanneer bijzondere uitvoeringen die een meerwaarde veronderstellen overtollig en vervangbaar door minder dure technieken of materialen kunnen worden, en dit wordt aangetoond, zal de overnemer slechts de "Maximum" prijs betalen.

De totale overnameprijs van de mandeligheid wordt geacht niet te moeten afwijken van de som der maximale prijzen, toegepast op de hoeveelheden over te nemen elementen of onderdelen van de samenstellende elementen, tenzij er objectieve en duidbare tekortkomingen in opzet, ontwerp of werk kunnen aangetoond worden.

Als referentie moet weerhouden worden, de toestand van het bouwwerk op datum van de oprichting, dus in het verleden gereconstitueerd met daarop, ter vergelijking, de degraderende gebreken en tekortkomingen, waaruit de mindere waarde kan worden afgeleid t.o.v. het zogenaamd "normaal" duidend model. Overeenkomstig de verschillen van de projectie op het model worden de minderwaarden bepaald.

Een enkele maal zal de mindere hoedanigheid van of het gebrek aan één der elementen niet doorslaan op de totale waarde van de globaliteit van het bouwwerk, veelal zal de gebrekkigheid van één belangrijk onderdeel ook de mindere waarde van het geheel bouwwerk veroorzaken. Zodanig kunnen die tekortkomingen zijn, dat d1e het bouwwerk ongepast maken voor gebruik, dus niet voor overname 'In Se " vatbaar maken. Ook kan volledige uitbraak en wederopbouw uitgelokt worden, of eender welke andere maatregel

ter compensatie, door expertise te bepalen.

In dergelijke gevallen komt de DESKUNDIGHEID van de architect best tot haar recht. In feite gaat de overdracht van een muurgemeenschap STEEDS gepaard met een deskundige waardebeoordeling.

DESKUNDIG ONDERZOEK

Inderdaad, het bouwwerk hoeft niet een gebrek of tekortkoming opzichte1ijk te vertonen om een objectieve minderwaarde te bezitten t.o.v. de nieuwbouwwaarde door de gepubliceerde eenheidsprijzen voorgesteld. Omgekeerd is veelal waar dat de bouwwijze door het OPZET van BEIDE partners tot de bepaling van HOGERE prijzen noopt, dan die in de lijst opgenomen. Wij trekken er uw aandacht hier reeds op dat de eenheidsprijzen voor overname NIET identiek zijn aan de BOUWPRIJS, echter steeds hoger staan dan de op datum gangbare prijzen, dit terloops gezegd. Een vermenigvuldiging van de GANGBARE PRIJS met de factor 1,23 (*) brengt U meestal in de omgeving van de eenheidsprijzen door de COMMISSIE opgesteld dus de prijs die door de DESKUNDIGE wordt toegekend aan een element waaromtrent niet "de pap in de mond" in gegeven.

VETUSITEIT

Het bouwwerk hoeft niet enig gebrek noch enige tekortkoming te vertonen om een objectieve minderwaarde te bezitten t.o.v. de nieuwbouwwaarde op de dag van de overname.

Door eenvoud1ge veroudering, soms zeer kort na de oprichting, gaat een onstuitbaar degradatieproces in gang. Onstuitbaar, echter wel vertraagbaar. De degradatie is functie van ontelbaar vele, soms niet definieerbare, ook toevallige factoren die van lange of korte duur kunnen zijn. De globale degradatie noemt men "VETUSITEIT"

De berekening van vetusteit is toekomst gericht. Het streeft naar de residuele waarde van het bouwwerk op datum van de overname, berekend tot het bouwwerk ofwel zal vergaan, ofwel niet meer van enige nuttige waarde zal zijn. Aangezien geen mens de toekomst kan voorspellen is, per definitie, die nuttige bestaansduur van een bouwwerk NIET vooraf precies te bepalen. Er kan niet meer worden gedaan dan een APPROXIMATIEVE BENADERING te schatten, dankzij deskundige appreciatie.

Bi j de lijst van eenhe1dsprijzen worden bepaalde aanbevelingen voorgedragen. Deze dienen met omzichtigheid te worden gehanteerd.

De bedoeling van die aanbevelingen is de opstelling van enigermate ARBITRAIRE oplossing, ex aequo et bono, teneinde onoplosbare discussies aan perken te leggen.

Wij menen ondermeer te mogen vooropstellen dat een bouwwerk waarvan de residuele waarde minder zou zijn dan 50 % van de bouwwaarde NIET MEER voor overname vatbaar kan blijven, echter stellen wij daarbij vast dat een bouwwerk gedurende zeer lange tijd op 50 % van d. originele waarde kan blijven zweven, tot er, meestal omwille van de omstandigheden, tot vernieuwing zal worden overgegaan. Voor ."niet dragende" koermuren kan die residuele waarde zeer lang vallen vooraleer wederopbouw zich opdringt.

De snelheid waarmee vetusteit vooruitschreit, is in hoofdzaak afhankelijk van enerzijds de gebruikwijze, anderzijds de kwaliteit van de gebruikte materialen en hun verwerking alsook van de bescherming tegen klimatische werking.

Wanneer in een bepaald bouwwerk alle voornoemde omstandigheden optimaal staan, is de vetusteitsberekening overeenkomstig aan te passen, evenzeer wanneer oriëntatie of blootstelling negatief de

bestaansduur van het element hebben beïnvloed of zullen beïnvloeden .

Tot de jaren .70 werd er aanbeveling gegeven de vetusiteit

te berekenen op basis van Besluit-Wet dd 15 maart 1942, betreffende schatting van oorlogschade, nl. $V = C(1 - (1 - t)^n)$

V: Vetusiteit C : aanvangskapitaal t : rentev. 1 Fr/per10d~

n : periodes .

Een nette parabolische curve kon worden getekend, waarop de periode (jaren BV) in abscis, de V in ordinaat toonde .

Daartoe moest echter de BESTAANSDUUR van het werk vooraf worden voorspeld, er werd geen rekening gehouden met (stevige)schommelingen van de rentevoeten. (naast andere anomalieën) .

Dit gaf aanleiding tot oneindig lange discussies die toch maar leidden tot een gebrekkige oplossing. Daarom werd er van die formule afgestapt om de huidige aanbevolen methode als de meest "gebruikelijke" in te voeren.

In andere provincies worden analoge maatstaven gehanteerd .

Een tweetal jaren geleden werd door confrater Jef Folders een poging ondernomen tot opstellen van eenvormige grafieken, doch, voor zover ik weet was dit vruchteloos. West-Vlaanderen was toen bereid zich bij een voorstel aan te sluiten, maar dit kwam niet uit de bus .

BEHANDELING

De overdracht van een muurgemeenschap KAN een vrij eenvoudige zaak zijn.

Aan de eerste bouwer is door WET de verplichting opgelegd de gemeenschap af te staan .

Boven de wettelijke minima, is het niet de eerste bouwer , de overlater, die bepaalt WAT of HOEVEEL moet worden overgenomen, maar wel de overnemer die, voor wat boven het reglementair minimum ligt , de hoeveelheid laat kennen .

Behoudens ingeval de lokale reglementering het anders oplegt is het de overnemer die bepaalt WANNEER hij tot overname zal overgaan .

De tweede bouwer mag geen GEBRUIK maken van de bouwwerken vooraleer een overnameovereenkomst is aangegaan, daartoe volstaan een eenvoudige mededeling aan de overlater en de betaling van een VOORSCHOT. Vanzelfsprekend zal de overnemer ZO voorzichtig zijn n dat hij deze beide aanvankelijke handelingen met voldoende kracht laat vaststellen. De mededeling zal hij gebruikelijk per aangetekende brief maken, en van de betaling van het voorschot zal hij een waardig ontvangstbewijs in handen hebben .

Brief en betaling geven hem, samen, het recht op GEBRUIK van het virtueel reeds gemeenschappelijk bouwwerk. van de datum af dat hijzelf in het schrijven heeft vermeld.

En toch zal de overnemer zich van al1e daden van ingebruikname onthouden zolang de voor berekening van de OVERNAMEPRIJS in gemeenschappelijk akkoord vastgelegde EENHEIDSPRIJZEN niet werden onderschreven. Meting en totaal kunnen op de naderhandse bewerkingen van de deskundige wachten.

De referentieprijzen zijn die welke, overeenkomstig de op de Griffies der Rechtbanken neergelegde lijsten , voor de periode waarin de datum van ingebruikname - door de overnemer vermeld -valt. Legt de overnemer zich neer voor betaling van die maxima prijzen, dan hoeft hij niets meer (voorlopig) te doen, wanneer hij integendeel meent dat de vooropgestelde prijzen niet overeenstemmen met de waarde van de over te nemen delen, zal hij nieuwe prijzen, in gemeen overleg met de overlater, contractueel laten vastleggen .

ROL VAN DE DESKUNDIGE

Voorafgaandelijke handelingen kunnen zonder enig bezwaar door de overnemer, onder eigen verantwoordelijkheid , worden verricht .

Pas bij de feitelijke ingebruikname moet Proces-verbaal worden opgemaakt. Dit Proces-verbaal kan NIET door de overnemer noch door de overlater ter REGISTRATIE worden aangeboden .

Van zodra de DESKUNDIGE (bouwkundige, aannemer, landmeter of landmeetkundige) de te betalen som heeft bepaald is del -

- --op straffe van boete - ertoe gehouden de bevoegde ambtenaar van het Bestuur der Registratie en Domeinen daarvan bericht te geven BINNEN DE DRIE MAANDEN na de VOLTOOIING van zijn werk .

Dus is de DATUM op het P.V. bepalend !!

De Deskundige kan het duplicaat van het P.V. van Muurovername binnen de dele maand PERSOONLIJK ter registratie aanbieden .

Ofwel kan de DESKUNDIGE, per aangetekende post , MET BEGELEIDENDE BRIEF het duplicaat van PV sturen naar de Provinciale Directeur der Registratie, 1° dir. , te Brugge voor West-Vlaanderen.

Deze verantwoordelijkheid is dus in handen van de DESKUNDIGE.

De volgende gegevens zijn uitdrukkelijk voorgeschreven :

- a) identiteit en volledig adres van beide contractanten .
- b) nauwkeurige ligging (adres) van het eigendom.

- c) afmetingen der over te nemen bouwwerken .
- d) prijs en lasten van afstand.
- e) datum en handtekeningen (overlater, overnemer, deskundige) .
(let op 3-maanden-termijn) .

Uitdrukkelijke vermelding zal worden gemaakt van de eenheidsprijzen, van de toegepaste afwijkingen omwille van meer- of minderwaarden , de vetusteitsverantwoording e.d.m.

Geen BTW noch andere taksen behoudens het REGISTRATIERECHT .

(*) Noot : de factor 1,23 is ondertussen verhoogd tot 1,3 gezien de BTW-verhogingen en andere bijkomende kosten.