

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2000-2001

16 maart 2001

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

– van de heren Mathieu Boutsen, Jean Geraerts en Pieter Huybrechts –

betreffende de invoering van een legaliteitsattest

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De (potentiële) koper van een onroerend goed is heden ten dage weinig of niet geïnformeerd over eventuele inbreuken op de bouwwetgeving die op het pand rusten. De koper is daarenboven al helemaal niet beschermd tegen de kwade trouw van de verkoper van het onroerend goed.

In het voorbeeld van een openbare verkoop van een onroerend goed, kan de dienstdoende notaris aan de verkoper een verklaring vragen voor de onregelmatigheden die hem opvallen. Indien er echter geen zichtbare onregelmatigheden zijn, kan de notaris de verkoper de vraag stellen of er voor het desbetreffende onroerende goed sprake is van een bouwovertreiding. Vreemd genoeg verplicht de huidige regelgeving de verkoper niet om dit te melden. Zodoende is het de koper die met de problemen achterblijft.

De notaris is verplicht om een onderzoek te verrichten naar de stedenbouwkundige voorschriften. Hiertoe zal hij onder andere de nodige informatie vragen bij het lokale bestuur. In de praktijk blijkt echter dat deze vastgoedinformatie in vele gevallen slechts heel summier op de gemeente aanwezig is en in bepaalde gevallen wordt er op de attesten zelfs vermeld dat er bij de gemeente geen informatie bekend is. Het vergunningenregister zal immers pas moeten worden bijgehouden en geactualiseerd na de volledige inwerkingtreding van het decreet op de organisatie van de ruimtelijke ordening (uiterlijk op 1 mei 2005). De notaris kan de toestand ter plekke ook vergelijken met de plannen van het kadaster. Indien de notaris geen weet heeft van eventuele bouwovertreidingen die op het onroerende goed rusten, kan hij bij een openbare verkoop ook niets melden. Meer nog, hij is zelfs niet verantwoordelijk mocht er toch een bouwovertreiding zijn.

Indien er een veroordeling of een proces-verbaal is en de notaris heeft de stedenbouwkundige vergunningen van het onroerende goed onderzocht, dan kan hij dat melden aan de potentiële koper van het goed. De koper kan zodoende door de notaris over de stand van zaken worden geïnformeerd.

Indien die plannen echter niet beschikbaar zijn, is er voor de koper een wezenlijk probleem indien hij toch tot de koop overgaat, aangezien hij die dan volledig op eigen risico doet.

Vaak is het zo dat het ontbreken van de plannen gelijk staat met een vorm van illegaliteit die op het onroerend goed rust. Vele kandidaat-kopers beseffen echter niet wat de concrete draagwijdte is van het feit dat er een bouwovertreiding is. Zo is er aanzienlijk wat onduidelijkheid over de interpretatie van "in de oorspronkelijke staat herstellen". Vele mensen weten dan ook niet wat dat betekent: enkele kleine aanpassingen uitvoeren, bijgebouwen slopen, volledige afbraak, enzoverder? De kandidaat-koper weet dikwijls ook niet of er tegen een vonnis nog beroep mogelijk is of dat het vonnis (met eventuele dwangsom) al uitvoerbaar is verklaard.

Wanneer de akte niets vermeldt en/of er nog geen veroordeling of proces-verbaal is, zijn alle eventuele bouwovertreidingen op verantwoordelijkheid van de koper. De koper kan hier alleen aan ontsnappen wanneer de stedenbouwkundige akte vermeldde dat er geen problemen waren en er voor het goed (in de staat op het moment van de koop) toch een veroordeling zou komen. In dat geval kan de koper een schadevergoeding eisen van de verkoper.

Bij een onderhandse verkoop wijst de praktijk echter uit dat de notaris pas langs komt wanneer de eigenlijke verkoop al is gesloten. In dergelijke gevallen wordt de notaris enkel gevraagd om de verkoop officieel te bekrachtigen en wordt er door hem geen onderzoek verricht. De akte zal hierover dan ook niets vermelden, (tenzij de partijen dat in de akte uitdrukkelijk hebben laten opnemen). Het gevolg daarvan is dat alle overtreidingen, en bijgevolg ook alle kosten en boetes ten laste van de koper zijn.

Dit toont nog maar eens aan dat in probleemgevallen nagenoeg altijd de koper het slachtoffer is.

De koper is met de huidige regelgeving slechts voldoende geïnformeerd vanaf 1 mei 2005. Het is immers pas vanaf die datum dat het 'verleden' van elk onroerend goed op de gemeente beschikbaar moet zijn. Bijgevolg is de koper van een onroerend goed pas vanaf die datum beschermd tegen de financiële (en eventuele andere) gevolgen van bouwovertreidingen die op een onroerend goed rusten en waarvan hij op het ogenblik van het afsluiten van de koop niet op de hoogte was.

Om potentiële kopers zekerheid te bieden tot die datum, kan er een legaliteitsattest worden geïntroduceerd dat – net zoals een bodemattest – door de notaris moet worden afgeleverd. Het moet de koper beschermen tegen bouwovertreidingen die

niet het gevolg zijn van werken aan het onroerend goed van zijnentwegen.

Het legaliteitsattest kan worden gemaakt door de bevoegde diensten van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling ROHM, Ruimtelijke Ordening, die nu ook het proces-verbaal van vaststelling opmaken in verband met bouwovertradingen.

Dit attest moet in duidelijke bewoordingen vermelden of er al dan niet bouwovertradingen op het onroerende goed rusten. De volgende bewoordingen komen hier dan ook voor aanmerking :

- 1° "Het betreffende onroerend goed voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften" ;
- 2° "Voor het betreffende onroerend goed zijn er bouwwinbreuken vastgesteld".

In het eerste geval is de koper volledig beschermd tegen eventuele overtradingen die later worden vastgesteld en die niet het gevolg zijn van werken die hij zelf verrichte. Indien later toch overtradingen worden vastgesteld, is de overheid volledig verantwoordelijk en kan de schade op de overheid worden verhaald.

In het tweede geval moet de uitdrukking worden gevolgd door een limitatieve lijst van de overtradingen en een stand van zaken in verband met de procedure.

Bovendien moet dit legaliteitsattest melding maken van het feit dat :

- 1° het onroerende goed, na de gewestplanwijziging, al dan niet in natuurgebied is gelegen ;
- 2° het onroerende goed, in geval van problemen met de stedenbouwkundige voorschriften, op advies van de gemachtigde ambtenaar al dan niet voor regularisatie vatbaar is.

Indien er een proces-verbaal werd opgesteld, moet de gemachtigde ambtenaar contact nemen met het parket om na te gaan of er sprake is van vervolging.

De kosten van dit legaliteitsattest vallen ten laste van de verkoper.

Mathieu BOUTSEN

Jean GERAERTS

Pieter HUYBRECHTS

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overwegende dat het nieuwe decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening pas volledig in werking treedt op 1 mei 2005 ;
- overwegende dat de aankoop van een onroerend goed een belangrijke financiële stap is in het leven van de koper ;
- rekening houdend met de onduidelijkheden die over de huidige regelgeving inzake ruimtelijke ordening bestaan ;
- rekening houdend met de verwarring die er bestaat rond het nieuwe decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening ;
- rekening houdend met het feit dat de kopers van een onroerend goed onvoldoende beschermd zijn tegen bouwovertradingen waarvan zij op het ogenblik van het afsluiten van de koop niet op de hoogte kunnen zijn ;
- vraagt de Vlaamse regering,
 - 1° een legaliteitsattest in te voeren dat de koper moet beschermen tegen bouwovertradingen die op het onroerend goed rusten waarvan hij op het ogenblik van het afsluiten van de koop niet op de hoogte was en die niet het gevolg zijn van werken die hij zelf na het sluiten van de koop heeft verricht of laten verrichten ;
 - 2° dat legaliteitsattest te laten opstellen door de bevoegde diensten van de Vlaamse Gemeenschap die nu ook de processen-verbaal inzake bouwovertradingen maken ;
 - 3° dat legaliteitsattest te laten afleveren door de notaris en/of verkoper wanneer een verkoop van een onroerend goed wordt afgesloten.

Mathieu BOUTSEN

Jean GERAERTS

Pieter HUYBRECHTS
