



Advies toegevoegd op 28 mei 2004

## MEDE-EIGENDOM

# Big Brother slaat toe

*Het is niet meer uitzonderlijk dat er in een appartementsgebouw, na bv. enkele inbraken, wordt beslist videobewaking te installeren. Maar de vraag is of dit zomaar mag? Wordt de "Wet op de privacy" hierdoor niet geschonden?*

### Wie beslist dit?

Na een reeks vervelende inbraken bij klaarlichte dag zijn de meeste eigenaars het erover eens dat er drastische maatregelen genomen moeten worden. De syndicus laat het niet bij woorden en installeert prompt een videocamera "om u tegen te zeggen". U ziet dit als één van de weinige eigenaars helemaal niet zitten. U heeft bv. in het appartementsgebouw uw praktijk als advocaat, gynaecoloog, belastingadviseur... en u vindt deze camerabewaking commercieel gezien vervelend tegenover uw bezoekers.

**Syndicus?** Het is niet omdat er een reeks inbraken zijn geweest dat de syndicus zomaar op eigen houtje een bewakingscamera kan installeren. Dit valt zeker niet onder bv. de "bewarende maatregelen" die een syndicus mag stellen. Onder dergelijke bewarende maatregelen begrijpt men maatregelen (bv. werken of herstellingen) die dringend of noodzakelijk zijn om ernstige schade aan de gemeenschappelijke gedeeltes te voorkomen.

**Algemene vergadering.** Het zal dus de algemene vergadering zijn die bij gewone meerderheid moet instemmen met de plaatsing van een beveiligingscamera. Stel dat de syndicus een bijzondere algemene vergadering heeft samengeroepen. Hier werd met een bijzondere grote meerderheid ingestemd met de plaatsing van de camera.

Staat u nu alleen in de woestijn? Neen, er is nog de "Wet op de privacy".

### De "Wet op de privacy"

U kunt de syndicus en de "vereniging van mede-eigenaars" erop wijzen dat zij niet zomaar vrijblijvend een videocamera kunnen plaatsen.

**Wet op privacy van toepassing?** Neen, er moeten wel bepaalde regels worden nageleefd. De "commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer" bracht hier zelfs een advies over uit (<http://www.privacy.fgov.be>).

**Andere maatregelen.** De commissie "voor de privacy" stelt dat er enkel voor een bewakingscamera gekozen mag worden als andere beveiligingsmaatregelen onvoldoende of onuitvoerbaar blijken te zijn. Andere beveiligingsmaatregelen zijn dan bv. bijkomende vergrendelingen, verstevigde toegangsdeuren, alarmsystemen...

**Plaatsing camera.** De camera moet zo geplaatst worden dat enkel de hoofdingang wordt gefilmd en dat er zeker niet nagegaan kan worden naar welk appartement een persoon die de hal binnenkomt zich begeeft.

**Bijhouden beelden.** De opgenomen beelden zouden volgens de commissie op een bijzonder korte termijn uitgewist moeten worden. Het is dus zeker niet de bedoeling dat er hier een privévideotheek wordt op nagehouden. De commissie heeft het over een bewaarduur van de gegevens van 24 tot maximaal 48 uur.

**Wie houdt de beelden bij?** Eén persoon (bv. de syndicus) houdt deze beelden bij en deze opnamen mogen niet voor derden toegankelijk zijn. In principe moet er in de inkomhal zelf uithangen waarom er een videocamera geplaatst wordt, wie de verantwoordelijke is, enz.

**Conclusie.** Als u een rabiante tegenstander bent van de plaatsing van de videocamera, dan vindt u toch heel wat steun in de Wet op de privacy en kunt u eisen dat men de regels correct naleeft.

*In een flatgebouw kan men niet vrijblijvend videobewaking installeren. Eerst moeten alle klassieke beveiligingsmaatregelen zoals verstevigde toegangsdeuren en alarmsystemen uitgeput zijn. Plaatst men toch een camera, dan moet men zich aan een reeks verplichtingen houden.*

---

© Indicator NV - Tiensesteenweg 306 - 3000 Leuven  
RPR Leuven - BTW-nummer: BE440.845.006  
Tel.: 016/35 99 00 - Fax: 016/35 99 35  
<http://www.indicator.be> - [klantenservice@indicator.be](mailto:klantenservice@indicator.be)