



Geschillenkamer

Beslissing 50/2026 van 6 maart 2026

Dossiernummer : DOS-2025-05560

Betreft : klacht wegens gebruik van onjuiste adresgegevens door syndicus

De Geschillenkamer van de Gegevensbeschermingsautoriteit;

Gelet op Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG* (algemene verordening gegevensbescherming), hierna “AVG”;

Gelet op de wet van 3 december 2017 *tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit*, hierna “WOG”;

Gelet op het reglement van interne orde, zoals goedgekeurd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers op 20 december 2018 en gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* op 15 januari 2019;

Gelet op de stukken van het dossier;

Heeft de volgende beslissing genomen inzake:

De klager: X, hierna “de klager”

De verweerder: Y, Vastgoedbeheer, [...], met ondernemingsnummer [...], hierna “de verweerder”

I. Feiten en procedure

1. Het voorwerp van de klacht betreft het gebruik van de verkeerde adresgegevens van de klager door de verweerder.
2. Tussen april 2022 en maart 2023 gebruikte de syndicus van de klager, *in casu* de verweerder, volgens de klager ten onrechte zijn voormalige adres in Mortsel als correspondentieadres. De klager zou dit adres nooit aan de verweerder hebben verstrekt.
3. Door het gebruik van dit adres ontving de klager geen uitnodiging voor de algemene vergadering van 2022, geen informatie over het beheer van het gebouw, geen toegang tot het online portaal en geen aanrekeningen voor gemeenschappelijke kosten. Dit leidde tot financiële gevolgen voor de klager. Daarnaast bestond volgens de klager ook het risico dat een derde persoon inzage zou krijgen in zijn persoonsgegevens.
4. De klager meent dat het uitblijven van enige reactie op belangrijke correspondentie een duidelijk signaal was dat het gebruikte adres mogelijk onjuist was.
5. Op vraag van klager naar de genomen maatregelen om de juistheid van zijn adresgegevens te waarborgen, antwoordde de verweerder dat het adres in Mortsel werd verkregen via de notaris die was aangesteld bij de verkoop van het appartement op 20 april 2022. De akte werd verleden op 5 april 2022 en klager trok twee weken later in het appartement in Deurne in. Volgens de syndicus werd op 27 april 2022 een brief naar het adres in Mortsel gestuurd om de gegevens te verifiëren, met een wijzigingstermijn tot 27 mei 2022. De klager stelt dat hij deze brief echter niet heeft ontvangen, aangezien hij daar niet meer woonde.
6. De klager stelt vast dat de syndicus gedurende maanden geen bijkomende maatregelen heeft genomen om de correctheid van het gebruikte adres te controleren, ondanks het uitblijven van enige reactie.
7. Op 13 februari 2024 dient de klager een klacht in bij de Gegevensbeschermingsautoriteit tegen de verweerder.
8. Op 23 december 2024 wordt de klacht door de Eerstelijnsdienst ontvankelijk verklaard op grond van de artikelen 58 en 60 WOG en wordt de klacht op grond van artikel 62, § 1 WOG overgemaakt aan de Geschillenkamer.

II. Motivering

9. Op basis van de elementen in het dossier die de Geschillenkamer bekend zijn, en op basis van de bevoegdheden die haar door de wetgever op grond van artikel 95, § 1 WOG zijn toebedeeld, beslist de Geschillenkamer over de verdere opvolging van het dossier; *in casu* gaat de Geschillenkamer over tot het seponeren van de klacht overeenkomstig artikel 95, § 1, 3^o WOG, op basis van de hiernavolgende motivering.

10. Wanneer een klacht geseponereerd wordt, dient de Geschillenkamer haar beslissing trapsgewijs te motiveren¹ en:

- een technische seponering uit te spreken indien het dossier geen of niet voldoende elementen bevat die tot een veroordeling kunnen leiden, of indien er onvoldoende uitzicht bestaat op een veroordeling wegens een technische belemmering, waardoor zij niet tot een beslissing kan komen;
- of een beleidssepot uit te spreken, indien ondanks de aanwezigheid van elementen die tot een sanctie kunnen leiden, de voortzetting van het onderzoek van het dossier niet opportuun lijkt in het licht van de prioriteiten van de Gegevensbeschermingsautoriteit, zoals gespecificeerd en toegelicht in het sepotbeleid van de Geschillenkamer².

11. In het geval op meer dan één grond wordt geseponereerd, dienen de sepotgronden (resp. technisch sepot en beleidssepot) in volgorde van belangrijkheid te worden behandeld³.

12. In het voorliggend dossier gaat de Geschillenkamer over tot een seponering van de klacht, op grond van beide sepotgronden. Er liggen namelijk twee motieven aan de basis van de beslissing van de Geschillenkamer waarom zij het onwenselijk acht verder gevolg te geven aan het dossier en derhalve beslist niet over te gaan tot, *inter alia*, een behandeling ten gronde

13. Ten eerste wijst de Geschillenkamer op de artikelen uit het Burgerlijk Wetboek die in casu van toepassing zijn. Artikelen 3.93 §2 en artikel 3.94 § 3 bepalen het volgende:

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend

¹ Hof van Beroep Brussel, Sectie Marktenhof, 19^{de} kamer A, Kamer voor marktzaken, arrest 2020/AR/329, 2 september 2020, p.18.

² In dit verband verwijst de Geschillenkamer naar haar sepotbeleid zoals uitvoerig uiteengezet op de website van de GBA: <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/sepotbeleid-van-de-geschillenkamer.pdf>

³ Cf. Titel 3 – *In welke gevallen zal mijn klacht waarschijnlijk worden geseponereerd door de Geschillenkamer?* van het sepotbeleid van de Geschillenkamer.

geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid.

14. Op basis van bovenstaande concludeert de Geschillenkamer dat de verweerder in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft gehandeld. De Geschillenkamer kan bijgevolg niet vaststellen dat er sprake is van een inbreuk op de AVG en op de regelgeving inzake gegevensbescherming. De Geschillenkamer beschouwt daarom de klacht als kennelijk ongegrond in de zin van artikel 57.4 van de AVG.⁴
15. Ten tweede wijst de Geschillenkamer op de correspondentie en de stukken die de verweerder op 24 december 2025 voorlegde aan de Geschillenkamer. Hieruit blijkt dat de informatiefiche die oorspronkelijk op 27 april 2022 was bezorgd, op 7 maart 2023 opnieuw aan de klager werd toegezonden. De klager heeft deze fiche correct ingevuld met zijn geactualiseerde gegevens. De fiche werd vervolgens intern verwerkt en de contactgegevens van de klager werden effectief aangepast op 21 maart 2023.
16. Uit bovenstaande blijkt dat de verweerder op passende wijze zijn procedures heeft gecorrigeerd, waardoor het voorwerp van de klacht verdwenen is als gevolg van de maatregelen die door de verwerkingsverantwoordelijke genomen werden. Dit kan volgens de Geschillenkamer een sepot van een klacht met beperkte maatschappelijk impact rechtvaardigen.⁵

III. Publicatie en mededeling van de beslissing

17. Gelet op het belang van transparantie met betrekking tot de besluitvorming van de Geschillenkamer, wordt deze beslissing gepubliceerd op de website van de Gegevensbeschermingsautoriteit. Het is daarentegen niet nodig dat daartoe de identificatiegegevens van de partijen rechtstreeks worden bekendgemaakt.
18. Overeenkomstig haar sepotbeleid, zal de Geschillenkamer de beslissing aan de verweerder overmaken⁶. De Geschillenkamer heeft immers besloten om haar sepotbeslissingen ambtshalve ter kennis te brengen van verweerders. De Geschillenkamer ziet echter af van een dergelijke kennisgeving wanneer de klager om anonimiteit heeft verzocht ten opzichte van de verweerder en de kennisgeving van de beslissing aan de verweerder, zelfs indien deze gepseudonimiseerd is, het niettemin mogelijk maakt om de klager te (her)identificeren⁷. Dit is evenwel niet het geval in de onderhavige zaak.

⁴ Cf. criterium A.2 in het sepotbeleid van de Geschillenkamer.

⁵ Cf. criterium B.6 in het sepotbeleid van de Geschillenkamer.

⁶ Cf. Titel 5 – *Zal de sepot van mijn klacht worden gepubliceerd? Zal de tegenpartij hiervan op de hoogte worden gebracht?* van het sepotbeleid van de Geschillenkamer.

⁷ *Ibidem*.

OM DEZE REDENEN,

beslist de Geschillenkamer van de Gegevensbeschermingsautoriteit, na beraadslaging, om de voorliggende klacht te seponeren op grond van artikel **95, § 1, 3°** van de WOG.

Beroep kan worden ingesteld tegen deze beslissing overeenkomstig artikel 108, § 1 van de WOG, binnen een termijn van 30 dagen na kennisgeving ervan, bij het Marktenhof (hof van beroep van Brussel), met de Gegevensbeschermingsautoriteit als verwerende partij. Een dergelijk beroep kan worden ingesteld door middel van een verzoekschrift op tegenspraak dat de in artikel 1034ter van het Gerechtelijke Wetboek (Ger.W.) opgesomde elementen dient te bevatten⁸. Het verzoekschrift tot tussenkomst moet worden ingediend bij de griffie van het Marktenhof overeenkomstig artikel 1034quinquies van het Ger.W.⁹, of via het e-Deposit informatiesysteem van het Ministerie van Justitie (artikel 32ter van het Ger.W.).

Om de klager in staat te stellen andere mogelijke rechtsmiddelen te overwegen, verwijst de Geschillenkamer de klager naar de toelichting in haar sepotbeleid¹⁰.

(Get). Hielke HUMANS

Directeur van de Geschillenkamer

⁸ Het verzoekschrift vermeldt op straffe van nietigheid:

- 1° de dag, de maand en het jaar;
- 2° de naam, voornaam, woonplaats van de verzoeker en, in voorkomend geval, zijn hoedanigheid en zijn rijksregister- of ondernemingsnummer;
- 3° de naam, voornaam, woonplaats en, in voorkomend geval, de hoedanigheid van de persoon die moet worden opgeroepen;
- 4° het voorwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
- 5° de rechter voor wie de vordering aanhangig wordt gemaakt;
- 6° de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

⁹ Het verzoekschrift met zijn bijlage wordt, in zoveel exemplaren als er betrokken partijen zijn, bij aangetekende brief gezonden aan de griffier van het gerecht of ter griffie neergelegd.

¹⁰ Cf. Titel 4 – *Wat kan ik doen als mijn klacht wordt afgesloten?* van het sepotbeleid van de Geschillenkamer.