

EULIS: naar één Europees kadaster?

Onlangs werd in Boedapest het zesde Global Spatial Data Infrastructure (GSDI) congres gehouden. Tijdens dit congres kwamen in een workshop van de Werkgroep juridische en economische aspecten een aantal Europese ontwikkelingen voor het voetlicht.

Een daarvan is het recent gestarte project European Union Land Information Service (EULIS) dat de toegang tot de eigendomsinformatie met betrekking tot vastgoed binnen de deelnemende landen wil verbeteren om zo de nationale financieringsmarkten te openen voor de rest van Europa. De Europese privacy richtlijn is een belangrijke randvoorwaarde voor de uiteindelijke vorm van de service.

EULIS is een project van de eigendomsregistraties van Engeland/ Wales, Finland, Nederland, Noorwegen, Litouwen, Oostenrijk, Schotland en Zweden dat binnen het DG Information Society programma eContent valt. Het voornaamste doel is het bevorderen van de toegankelijkheid van de grondboekhoudingen. De aankoop van goederen in het buitenland heeft met Internet en bedrijven als bol.com of amazon.com een enorme vlucht genomen. Het verkrijgen van een hypotheek voor een huis in het buitenland is echter niet eenvoudig. Veelal is de koper en met hem zijn financier onbekend met de buitenlandse situatie en de betekenis van de eventueel beschikbare gegevens. Waar kom ik te weten of degene die zich uitgeeft voor eigenaar ook daadwerkelijk eigenaar is, welke beperkingen rusten op het perceel, wat was de vorige transactiesom en meer van dit soort vragen waar ieder kadasterkantoor of adviseur met een directe verbinding met het Kadaster in Nederland zonder meer een antwoord op kan geven.

Ondanks de verregaande automatisering van de grondboekhoudingssystemen in de rest van Europa zal dezelfde adviseur op vergelijkbare vragen voor uw beoogde pand in het buitenland het antwoord schuldig moeten blijven. Een locale expert moet worden gehoord, de betekenis van allerlei onbekende begrippen uitgelegd, en dat kost tijd en geld. Aan deze onwenselijke situatie komt, als het aan het EULIS consortium ligt, snel een einde. Het project wil het inzicht in het juridische systeem en de betekenis van de gepresenteerde gegevens vergroten en daardoor ook het verkrijgen van een hypotheek in het buitenland vergemakkelijken. Daarmee wordt aan een belangrijke doelstelling van de Europese Unie bijgedragen, namelijk het verbeteren van de transparantie van de financiële markten binnen de EU. De service zal trachten een antwoord te geven op de verschillende wijze waarop een zelfde begrip wordt gehanteerd: wat betekent eigendom in een specifiek land bijvoorbeeld. Het uiteindelijke doel is echter bescheiden: de beoogde service maakte de locale situatie toegankelijk en transparant maar streeft niet naar een integratie van verschillende systemen. Daarvoor is het nog (veel) te vroeg.

Binnen het project zijn het vooral de uiteindelijke inhoud van de gepresenteerde gegevens, de juridische (on)mogelijkheden en de beveiliging van de gegevens de punten die aandacht krijgen. Met de inhoud van de service wordt meteen geraakt aan de juridische randvoorwaarden van het beschikbaar stellen van gegevens die weer eisen stellen aan de techniek (beveiliging).

Een van de randvoorwaarden ligt in de invoering van de Europese privacy richtlijn. Deze richtlijn blijkt in de praktijk in de individuele landen vooral als het gaat om de uitleg van het begrip persoonsgegevens niet overal even streng te worden geïnterpreteerd. De richtlijn beschouwt als persoonsgegevens gegevens die direct of indirect herleidbaar zijn tot een bepaalde natuurlijke persoon. De naam van een eigenaar die geregistreerd staat valt hier zeker onder maar bij adres of hypotheeksom of transactiesom in de registratie is sprake van verschil in opvatting in de interpretatie van de richtlijn. Verder kan in het ene land een overzicht worden verkregen van al het geregistreerde eigendom van één natuurlijke persoon, terwijl in een ander land hiervoor een bepaald belang aanwezig moet zijn. Op deze belangrijke punten zal men tot een zekere uniforme aanpak moeten komen.

Mede in dit opzicht is het jammer dat de huidige opzet van de service beperkt is gebleven tot een achttal landen, zonder landen als Duitsland, Frankrijk, Spanje, en Italië. Deze landen zouden bij het project betrokken moeten worden om te kunnen spreken van een echte Europese service. De meeste Nederlanders zouden daar ook bij gebaat zijn: de gedachten zullen eerder gaan naar een vakantiehuisje in de zon dan naar het onbekende Litouwen. Desalniettemin is EULIS een project met een niet al te hoge ambitie dat op redelijk korte termijn tot een functionerend geheel kan worden. En dat kan niet worden gezegd van de andere Europese projecten die in de GSDI workshop werden gepresenteerd.

Meer info: www.eulis.org en www.gsdi.org

Ir. Bastiaan van Loenen MSc.