



Advies

Voorontwerp decreet taalgebruik notariële akten

Brussel, 17 december 2018

Adviesvraag: Voorontwerp van decreet tot regeling van de talen waarin notariële akten aangeboden en meegedeeld worden aan het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie of andere bestuurlijke overheden en tot wijziging van artikel 3 van het wetboek van 30 november 1939 der registratie-, hypotheek- en griffierechten

Adviesvrager: Ben Weyts - Vlaams minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Vlaamse Rand, Toerisme en Dierenwelzijn

Ontvangst adviesvraag: 4 december 2018

Adviestermijn: 10 werkdagen

Goedkeuring raad: 17 december 2018

Contactpersoon: Peter Van Humbeeck - pvhumbecck@serv.be



De heer Ben WEYTS

Vlaams minister van Mobiliteit, Openbare Werken,
Vlaamse Rand, Toerisme en Dierenwelzijn

Martelaarsplein 7
1000 BRUSSEL

contactpersoon

Peter Van Humbeek
pvhumbeek@serv.be

ons kenmerk

SERV_BR_20181217_taalgebruik_akten

Brussel

17 december 2018

Voorontwerp decreet taalgebruik notariële akten

Mijnheer de minister

Op 4 december 2018 heeft u de SERV om advies gevraagd over een voorontwerp van decreet tot regeling van het taalgebruik in notariële akten. Het voorliggende advies bevat een korte situering van het voorontwerp en vervolgens de bemerkingen van de SERV erbij.

Die komen erop neer dat de SERV een grondigere afweging vraagt van de noodzaak en effecten van de voorgestelde regeling in vergelijking met mogelijke alternatieven. Dit lijkt immers onvoldoende te zijn gebeurd. In de nota aan de Vlaamse regering wordt vermeld dat er geen reguleringssimpactanalyse (RIA) werd opgemaakt aangezien er geen vrije beleidsruimte bestaat omdat het voorontwerp van decreet voortvloeit uit het regeerakkoord. Zoals blijkt uit dit advies, zijn er echter ongewenste effecten en zijn er weldegelijk alternatieven voor de voorgestelde regeling. De SERV vraagt dan ook dat, conform de richtlijnen voor een meemorie van toelichting (cf. omzendbrief VR 2017/11 betreffende de samenwerking met het Vlaams Parlement), de analyse van de probleemstelling, de noodzaak en de effecten in vergelijking met alternatieve beleidsopties grondiger gebeurt en wordt opgenomen in de meemorie van toelichting. Daarnaast vraagt de SERV dat het voorontwerp in elk geval wordt aangepast om te zorgen voor een effectievere en efficiëntere regeling dan wat nu wordt voorgesteld. Tot slot heeft de SERV ook enkele legistische bemerkingen en wordt gewezen op mogelijke interpretatieproblemen.

Situering

Het voorontwerp van decreet werd opgesteld in uitvoering van het deel 'Vlaamse Rand' uit het Vlaams regeerakkoord. Daarin werd aangekondigd dat er een decretale regeling zou komen voor het taalgebruik bij de opmaak van notariële akten aangezien die nu soms in een andere taal dan het Nederlands worden aangeboden aan de bevoegde kantoren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en aan bestuurlijke overheden (bijvoorbeeld in het kader van het aanbieden van een voorkeepsrecht).

Het voorontwerp bevat een verplichting om die notariële akten in het Nederlands aan te bieden. Deze verplichting geldt voor het Nederlandse taalgebied, met uitzondering van o.m. de

gemeenten met een speciale taalregeling. De bedoeling is om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken op een wijze die niet verder gaat dan strikt noodzakelijk is.

Nood aan duidelijke probleemstelling/overtuigende motivering van de noodzaak

De SERV meent dat een duidelijke probleemstelling en motivering van de noodzaak van de voorgestelde regeling ontbreekt.

De memorie legt de nadruk op het Vlaams onthaal- en integratiebeleid (de huidige praktijk inzake notariële akten zou daarvoor een probleem vormen) en in bijkomende orde op problemen van de bevoegde overheden bij behandeling van akten in een andere taal. Deze argumentatie is niet erg overtuigend.

Vandaag heeft de ontvanger van de registratie immers reeds de mogelijkheid een beëdigde vertaling te vragen indien de aangeboden authentieke akte niet in één van de drie landstalen is opgesteld¹. In de praktijk past men dezelfde regel toe voor de overschrijving van de authentieke akte op het hypotheekkantoor. Naar verluidt wordt zo goed als nooit om een (beëdigde) vertaling gevraagd. Hetzelfde geldt voor de overschrijving op het hypotheekkantoor. Het is daarom de vraag of er reëel probleem is in de praktijk. De begrijpbaarheid van de aktes lijkt voor de betrokken overheden en controle-instanties voldoende om geen bijkomende Nederlandstalige versie te vragen.

Bovendien kan de vergelijking worden gemaakt met eerdere discussies in verband met het taaldecreet (over de sociale betrekkingen tussen de werkgevers en de werknemers en over de akten en bescheiden van de ondernemingen). In eerdere adviezen heeft de SERV de lijn gevolgd dat in alle gevallen een Nederlandstalige versie vereisen verder gaat dan nodig en ongewenste effecten heeft (zie ook verder)².

De vraag is dan ook waarom niet werd gekozen voor een regeling die vraagt dat notariële akten moeten worden aangeboden in één van de drie landstalen of het Engels (met eventueel de mogelijkheid een beëdigde vertaling te vragen indien echt noodzakelijk).

Ongewenste effecten voldoende bekeken?

De SERV meent dat de effecten van de voorgestelde regeling nader bekeken moeten worden en in de afweging over de wenselijkheid ervan moeten worden betrokken. De nadelen lijken nu immers groter dan de voordelen. Zo kan worden gewezen op volgende ongewenste effecten:

¹ Wat de registratie betreft, bepaalt artikel 3 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten dat wanneer een in een andere taal dan de landstalen gestelde akte of geschrift ter registratie aangeboden wordt, de ontvanger kan eisen dat, op de kosten van de persoon die de formaliteit vordert, een door een beëdigde vertaler voor echt verklaarde vertaling daaraan wordt toegevoegd. Verder is het een gevestigde praktijk dat registratiekantoren in gans het land Franstalige en Nederlandstalige akten zonder vertaling aanvaarden. De registratie zelf gebeurt echter wel in de taal waaraan de kantoren, overeenkomstig de wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken gecoördineerd op 18 juli 1966, onderworpen zijn.

² Zie SERV (2017). Advies Zesde Staatshervorming & diverse bepalingen WSE. Brussel, 27 februari 2017 en SERV (2013). Advies over een voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 1, 2, 4, 5, 12 en 16 van het decreet van 19 juli 1973 tot regeling van het gebruik van de talen voor de sociale betrekkingen tussen de werkgevers en de werknemers, alsmede van de door de wet en de verordeningen voorgeschreven akten en bescheiden van de ondernemingen. Brussel, 14 oktober 2013.

- De bepalingen kunnen een belemmering vormen voor de internationale zakenwereld. De voorgestelde regeling dreigt het klimaat voor buitenlandse ondernemingen in ons land aan te tasten als akten en de bijlagen aan de akten ook in het Nederlands moeten worden opgesteld. Gedacht kan worden aan de grensoverschrijdende verrichtingen (met inbegrip van onroerende goederen gelegen in Vlaanderen) die buitenlandse vennootschappen betreffen of aan hypothecaire leningen tussen ondernemingen waarvoor de overeenkomst in het Engels is opgesteld (bv. een buitenlands beleggingsfonds zou dan bv. zijn 'loan' aangehecht aan de akte houdende hypotheekvestiging moeten laten vertalen opdat men deze zou kunnen registreren en laten inschrijven). Opmerkelijk in dat verband is dat Europese regels steeds minder de verplichting opleggen om in een vertaling te voorzien – en dit zelfs uitsluiten - omdat dit als een belemmering wordt ervaren en obstakels creëert voor transacties³.
- De bepalingen kunnen problemen geven op het vlak van het gelijkheidsbeginsel en de rechtszekerheid. Het lokalisatiecriterium in het voorontwerp gaat uit van een cumulatieve voorwaarde: zowel de aanbieder als de ontvangende overheid moeten gevestigd zijn binnen het Nederlandse taalgebied. Authentieke akten opgesteld in het buitenland en in Vlaanderen aangeboden door iemand met een Duitse of Franse nationaliteit al dan niet woonachtig in Vlaanderen bv. zullen nog steeds zonder beëdigde vertaling aangeboden en meegedeeld kunnen worden. Bovendien geeft het voorontwerp voorrang aan de beëdigde vertaling t.o.v. een authentieke akte. Niet de inhoud van de authentieke akte zal daardoor tegenstelbaar zijn aan derden maar wel de inhoud van de beëdigde vertaling. Door de vertaling van de authentieke akte te verwerken of over te schrijven, legt men alle verantwoordelijkheid bij de vertaler. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan één van de beweegredenen waarom ons hypothecair systeem de authentieke vorm via de tussenkomst van een openbaar ambtenaar vereist. Gemaakte fouten en vergissingen bij het vertalen zullen uitwerking hebben tussen bijvoorbeeld de koper en derden (bijvoorbeeld titularissen van een zekerheid/hypotheek) terwijl de authentieke akte zelf geldt tussen partijen. Dergelijke situaties kunnen aanleiding geven tot onzekerheid, discussies en bijkomende rechtsgedingen.
- De bepalingen zullen een kostenverhogend en procedurevertragend effect hebben. De taal waarin een authentieke akte wordt opgesteld, wordt vrij bepaald door de partijen. Dat betekent dat volgens het decreet een vertaling nodig is telkens als de akte in een andere taal wordt opgesteld. De kostprijs daarvan is niet verwaarloosbaar (schattingen spreken van een kostprijs tussen €1000 en €1.500 voor een beëdigde vertaling van een verkoopakte). Bovendien zullen partijen in de meeste gevallen pas een beëdigde vertaling laten opmaken na het verlijden ervan aangezien er bij het verlijden van de authentieke akte nog wijzigingen aangebracht kunnen worden en men er omwille van de kostprijs en rechtszekerheid voor zal kiezen dat de getekende akte het voorwerp is van de vertaling. De voorgestelde regeling dreigt dus een vertragend effect te hebben op de afhandeling van de dossiers.

³ De Verordening Publieke documenten (nr. 2016/1191 die in het voorjaar van 2019 van toepassing zal zijn in België) en die betrekking heeft op akten van de burgerlijke stand, kan hier als voorbeeld dienen. Artikel 6 van deze verordening stelt dat er geen vertaling nodig is wanneer het openbaar document komend uit een andere lidstaat is opgesteld in (één van) de officiële taal (talen) van de lidstaat waar het document wordt voorgelegd. Deze Verordening voorziet ook in een meertalig model-formulier. Als dit model wordt bijgevoegd bij een publiek document, is er eveneens geen vertaling nodig. Op die manier wil men vanuit Europa het verkeer van openbare documenten tussen de lidstaten vergemakkelijken.

Efficiëntere regeling mogelijk

De SERV meent dat ook de concrete uitwerking van de voorgestelde regeling niet beantwoordt aan de vereiste van een klantvriendelijke, effectievere en efficiëntere regeling.

Art. 5 bepaalt dat notariële akten die in strijd met de bepalingen van het decreet aangeboden of meegedeeld worden op de bevoegde kantoren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie of aan de in artikel 3, vierde lid, van het decreet bedoelde bestuurlijke overheden, als niet aangeboden of meegedeeld worden beschouwd. Bovendien wordt het aanbieden of meedelen in een andere taal beschouwd als een inbreuk op de bepalingen van dit decreet, waarop administratieve geldboetes staan (art. 6) en waarvoor personeelsleden van de Vlaamse overheid moeten worden ingezet om toezicht te houden op de naleving van dit decreet (art. 7).

Dit is een weinig klantvriendelijke, effectieve en efficiënte regeling, ook omdat het niet altijd de notaris zal zijn die de aanbieding of mededeling doet (zie de memorie van toelichting bij art. 4). Volgens de SERV zou het verkeerdelijk aanbieden of meedelen in een andere taal beter vergezeld gaan van een melding (binnen een bepaalde termijn) door de bevoegde diensten aan diegene die de aanbieding of mededeling doet, dat de aanbieding of mededeling niet geldig is en dat een beëdigde vertaling in het Nederlands nodig is.

De vraag rijst daarnaast of en in welke gevallen het nodig is om daarenboven administratieve geldboetes op te leggen voor het aanbieden of meedelen van aktes in een andere taal - en extra kosten te maken voor controles daarop - aangezien het niet geldig zijn van die aanbieding of mededeling in veel gevallen wellicht voldoende is als 'sanctie' en/of het niet in orde zijn met een bepaalde verplichting in het kader van andere wetgeving al via die andere wetgeving wordt beteugeld (bv. niet naleven van de bepalingen inzake voorkeurechten *of de betaling van een belastingverhoging wanneer de akte niet (tijdig) werd geregistreerd*).

Legistische bemerkingen en interpretatieproblemen

Verder heeft de SERV enkele legistische bemerkingen.

Art. 2, 2° bevat een taalfout (zoals bepaalt in artikel 3).

Art. 3 bevat diverse onduidelijkheden die aanleiding kunnen geven tot discussies en interpretatieproblemen. Wat verstaat men bv. onder 'waarbij de plaats van de handeling zich bevindt in een gemeente zonder ...'? (art.3) Bedoelt men met de handeling het verlijden van de authentieke akte of indien de authentieke akte betrekking heeft op een onroerend goed, op de ligging van het onroerend goed? Wat als de authentieke akte betrekking heeft op twee onroerende goederen waarvan het ene gelegen is in homogeen Nederlandstalig gebied en het andere in een faciliteitengemeente? Wat wanneer een schenkingsakte verleden wordt door een Waalse notaris maar Vlaamse schenkingsrechten verschuldigd zijn omdat de fiscale woonplaats van de schenker in de vijf jaar vóór de schenking het langst in het Vlaams Gewest heeft gewoond? Wat met de akte verleden voor een Waalse notaris die zowel aan het Vlaamse als aan het Waalse registratierecht onderworpen is? Eenzelfde onduidelijk is er in de omschrijving van het begrip 'akten die gelokaliseerd zijn in het homogeen Nederlandse taalgebied'. Wat wordt bedoeld met 'Als er een belasting wordt geheven, worden dezelfde regels gehanteerd om de handeling te lokaliseren als om de lokalisatie van de desbetreffende belasting te bepalen'?

Het eerste lid van art. 3 wordt wellicht beter opgenomen onder de definities van art. 2.

Uit de formulering van art. 4 is het niet duidelijk dat het de degene is die de aanbieding of mededeling doet, die zelf moet zorgen voor de toevoeging van een beëdigde vertaling.

Hoogachtend

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Hans Maertens
voorzitter