

DIGITALISERING EN VASTGOEDTRANSACTIES

Digitalisering en vastgoedtransacties

Vincent SAGAERT
Alexander APPELMANS
Benjamin VERHEYE
(eds.)

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Digitalisering en vastgoedtransacties

Vincent Sagaert, Alexander Appelmans en Benjamin Verheye (eds.)

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1501-2

D/2022/7849/59

NUR 820

Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV

Lay-out: Crius Group, Hulshout

Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsigngraphics.be

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

INHOUD

Mission statement RE.THINK. Vastgoed in een wereld in verandering	1
---	---

Artificiële intelligentie en vastgoedtransacties

Maarten HERBOSCH	5
I. Inleiding	5
II. AI-systemen en juridisch uitdagende eigenschappen	6
A. Begrip	6
B. Bijzondere eigenschappen	9
1. Onvoorspelbaarheid	9
2. Conceptuele onverklaarbaarheid	10
3. Snellere, kwalitatieve(re) resultaten	11
4. Occasioneel foutieve resultaten	12
5. Disruptieve technologische toepassing	14
C. Toepassingen	15
III. AI-systemen als informatiebron	19
A. Ingeschakeld door/voor koper	19
1. Vereisten dwalingsregime	19
2. Toepassing op informatie van AI-systeem	22
B. Ingeschakeld door verkoper of tussenpersoon	24
1. Geldigheid	25
2. Aansprakelijkheid	28
IV. Besluit	30

Bescherming van zakelijke rechten op (digitale) goederen voor, tijdens en na een eigendomsoverdracht. Data-ecosystemen als de sleutel voor de vastgoedtransactie van de toekomst

Alexander APPELMANS	33
I. Inleiding	33
II. (Goederen)Recht en disruptieve technologieën	34
A. Een weerbarstige symbiose	34
B. Het goederenrecht in dialoog met technologie	37
C. Hoe kunnen we digitale goederen bezitten?	40
D. Digitale goederen in het Belgisch BW	42
III. Dynamische aspecten van de overdracht van zakelijke rechten	42

A.	Technologische innovatie bij de overdracht van onroerende goederen.....	43
B.	Informatie-ecosysteem in de vastgoedtransactie	44
C.	Nieuw model voor een digitale eigendomsoverdracht.....	46
IV.	Conclusie.....	47

Smart building – Het uitdagende samenspel van vastgoed, Internet of Things en data-eigendom

	Benjamin VERHEYE.....	51
I.	Inleiding	51
II.	Smart building als een toepassing van het Internet of Things (IoT)	52
A.	Internet of Things.....	52
1.	Inleiding.....	52
2.	De essentie van IoT.....	54
B.	Smart building en smart home	58
1.	Essentie.....	58
2.	Toepassingen	61
III.	Smart building en duurzaam vastgoed.....	64
A.	Duurzaam slim bouwen	64
B.	Circulair slim bouwen.....	65
IV.	Juridische uitdagingen	70
V.	Vermogensrechtelijke vragen en antwoorden.....	74
A.	Inleiding.....	74
B.	Overdracht van een smart building.....	75
1.	Casus.....	75
2.	Overdracht van hardware	75
3.	Overdracht van software.....	76
4.	Concrete procedure	81
C.	Eigendom en overdracht van (digitale) data	83
1.	Inleiding: data in de digitale economie.....	83
2.	De Europese dimensie	90
3.	Digitale data in het vermogensrecht	95
a.	Data als goederen vatbaar voor het eigendomsrecht	95
b.	Toewijzing van eigendom.....	101
4.	Betekenis voor eigendom en overdracht van data bij smart building	109
VI.	Conclusie.....	112

Digitalisering bij vastgoedfinanciering aan consumenten

	Johan VANNEROM.....	115
I.	Inleiding	115

II.	Aanbreng van klanten	116
	A. Inleiding	116
	B. De notie ‘kredietbemiddeling(sactiviteiten)’	117
	C. De notie ‘klantenaanbreng inzake krediet’	122
	D. Grensafbakening in een digitale omgeving	125
III.	Digitaal B2C-kredietverleningsproces	126
	A. Het vastgoedkrediet: een begrip dat vele ladingen dekt.	126
	B. De digitale onboarding (identificatie van de consument)	129
	C. De kredietwaardigheidsbeoordeling.	131
	D. Elektronische ondertekening van de kredietovereenkomst	134
IV.	De digitale schatting	136
V.	Besluit	137

Digitalisering van de vastgoedtransacties binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

	Wouter DE RYCK	139
I.	Inleiding: hoe is de AAPD geworden wat ze vandaag is?	139
II.	De AAPD: een verzameling van databanken/authentieke bronnen	140
III.	Digitalisering vastgoedtransacties	141
	A. Voorbereiding akte.	141
	1. Hypothecaire getuigschriften	141
	2. Voorafgaande identificatie.	143
	B. Digitaal aanbieden van de akte	145
	C. Bijwerken patrimoniale documentatie	146
IV.	Digitale uitwisseling van gegevens	147
	A. Introductie.	147
	B. Uitwisseling met burgers en ondernemingen	147
	C. Uitwisseling met professionele partners/andere overheden	148
V.	Beheer van het vastgoed van de federale overheid	149
	A. Toekomstige interfederale website verkopen	149
	B. Online akte van het Federaal aankoopcomité.	150
VI.	Impact van het nieuwe goederenrecht	150
	A. Introductie.	150
	B. Nieuwigheden met betrekking tot het regime van de onroerende publiciteit	152
	C. Kadastraal volume	154
	D. Wettelijke eigendomsverkrijging en vacante goederen	156
	E. Akte van erfopvolging	159
	1. Niet-tegenstelbaarheid (art. 3.30, § 2, tweede lid, eerste zin BW)	159
	2. Blokkering van de toegang tot de publiciteit (art. 3.30, § 2, tweede lid, tweede zin BW)	160

F.	De afpaling	161
1.	Definitie en karakter	161
2.	Akte van afpaling	162
3.	Besluit	162
VII.	Algemene conclusie	163

Het perspectief van het notariaat op de digitalisering van vastgoedtransacties

	Jan SAP	165
I.	Het einde van de notaris?	165
II.	Gefaseerde digitalisering	166
III.	Biddit	167
IV.	De digitale notariële akte	168
V.	Digitale transformatie in het notariaat: wat hebben we geleerd?	169
VI.	Alles digitaal?	170

Het perspectief van de vastgoedmakelaar op de digitalisering van vastgoedtransacties

	Sofie SPRIET	173
I.	Vooraf: een blik op de vastgoedmakelaar en de transactiemarkt	173
II.	Is digitaal het nieuwe normaal?	175
III.	Digitalisering binnen de vastgoedsector: een slapende reus die ontwaakt?	177
A.	Traditie als <i>middle name</i>	177
B.	Digitale stapjes vooruit	179
C.	Een Amerikaanse proptech-wind waait over.	185
D.	Wat ik zelf doe, doe ik beter	188
E.	Wie biedt meer?	189
F.	Digitalisering surft mee op de coronagolf	190
IV.	Wat brengt de toekomst?	192
A.	Komst van AI en Big data	192
B.	Hypergepersonaliseerd adverteren	194
C.	Van baksteen naar blockchain?	195
V.	Besluit	197

Digitale koop-verkoop van onroerend goed: stand van zaken in de Belgische rechtspraktijk

	Alexander APPELMANS en Benjamin VERHEYE	199
I.	Inleiding	199
II.	De totstandkoming van de koop-verkoop van onroerend goed.	200
A.	Consensuele overeenkomsten in een digitaal tijdperk.	200

B.	De elektronische handtekening	206
III.	Notariële authentieke akte	210
A.	Inleiding: de digitale notariële akte.	210
B.	Notariële authenticiteit	212
C.	Identiteit van comparanten.	218
D.	Controle van bekwaamheid en geldige wilsuiting van compa- ranten	221
E.	Controle van bevoegdheid van partijen	222
F.	Ondertekening van de akte.	222
G.	Bewaring van de digitale akte: NABAN.	225
H.	Blijvende rol van de notaris bij de digitale authentieke akte.	229
I.	Beperkte mogelijkheden op heden.	231
J.	Voor- en nadelen: een afweging.	235
K.	Conclusie	238
IV.	Digitale onroerende publiciteit	239
V.	Conclusie.	241

