



Autorité de protection des données
Gegevensbeschermingsautoriteit

Advies nr. 114/2024 van 19 december 2024

Betreft: een ontwerp van koninklijk besluit *betreffende de aanbidding tot en de uitvoering van de formaliteit van de registratie van andere geschriften dan authentieke akten* (CO-A-2024-280)

Trefwoorden: registratieformaliteit – onderhandse geschriften – huurovereenkomsten – online platform – FOD Financiën – gebrekkig wettelijk kader – digitale kloof – geboorteplaats

Originele versie

Introductie:

Het advies betreft een ontwerp van KB dat uitvoering moet geven aan artikelen 2, derde en vierde lid, 2^{quater} en 8 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, waarin de Koning wordt gelast met het bepalen van de modaliteiten en uitvoering van de registratieformaliteit (al dan niet op gedematerialiseerde wijze) van door Hem aan te wijzen categorieën van akten en geschriften.

Het ontwerp van KB voorziet in het bijzonder in een beveiligd platform via hetwelk onderhandse geschriften, waaronder huurovereenkomsten, ter registratie kunnen worden aangeboden (naast een zeer beperkt resterende mogelijkheid tot papieren aanbidding).

De Autoriteit heeft fundamentele opmerkingen en wijst -zoals ook in eerdere adviezen- op het belang van een voorzienbaar en passend wettelijk kader (in het Registratiewetboek) voor de met registratie van onderhandse geschriften gepaard gaande gegevensverwerkingen, waarin nauwkeurig alle essentiële verwerkingselementen worden bepaald overeenkomstig het legaliteits- en voorzienbaarheidsbeginsel. Inzonderheid het gebrek aan duidelijk overzicht van de concreet beoogde doeleinden, nochtans de hoeksteen van elke gegevensverwerking, komt problematisch voor en maakt ook een behoorlijke toetsing van de gegevensbeschermingsprincipes (waaronder minimale gegevensverwerking en opslagbeperking) moeilijk.

De Autoriteit wijst voorts ook op het belang van het voorzien in het facultatief gebruik van het platform voor registratie voor natuurlijke personen en dit in het licht van het risico op digitale uitsluiting.

Voor de volledige lijst van opmerkingen, wordt verwezen naar het dispositief.

De Autorisatie- en Adviesdienst van de Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna de "Autoriteit"), aanwezig: mevrouw Cédrine Morlière, mevrouw Nathalie Raghenon en mevrouw Griet Verhenneman en de heren Yves-Alexandre de Montjoye, Bart Preneel en Gert Vermeulen;

Gelet op de wet van 3 december 2017 *tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit*, inzonderheid op artikelen 23 en 26 (hierna "WOG");

Gelet op artikel 43 van het Reglement van interne orde volgens hetwelk de beslissingen van de Autorisatie- en Adviesdienst bij meerderheid van stemmen worden aangenomen;

Gelet op de 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* (hierna "AVG");

Gelet op de wet van 30 juli 2018 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens* (hierna "WVG");

Gelet op het verzoek om advies van de heer Vincent Van Peteghem, vice-eersteminister en minister van Financiën belast met de Coördinatie van de fraudebestrijding en de Nationale Loterij (hierna "de aanvrager"), ontvangen op 24 oktober 2024;

Gelet op de bijkomende stukken, ontvangen op 8 november 2024; gelet op de bijkomende inhoudelijke toelichting, ontvangen op 29 november 2024 en op 2 december 2024;

Brengt op 19 december 2024 het volgend advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De aanvrager verzoekt om het advies van de Autoriteit aangaande een ontwerp van koninklijk besluit *betreffende de aanbidding tot en de uitvoering van de formaliteit van de registratie van andere geschriften dan authentieke akten* (hierna "het ontwerp van KB" genoemd).

Context en voorgaanden

2. Ingevolge het Verslag aan de Koning (p.1) heeft het ontwerp van KB tot doel "de (elektronische) *aanbidding ter registratieformaliteit van alle niet authentieke geschriften¹, alsook de uitvoering van die formaliteit, te regelen*".

3. Artikel 1 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (hierna "het Registratiewetboek") stipuleert:

"Registratie is een formaliteit bestaande in het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of van een geschrift, in een hiertoe bestemd register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie² of op elke andere informatiedrager bepaald door de Koning.

Deze formaliteit geeft aanleiding tot heffing van een belasting genaamd registratierecht."

4. Zoals ook opgegeven in diens aanhef, geeft het ontwerp van KB uitvoering aan:

- artikel 2, derde en vierde lid van het Registratiewetboek³ waarin de Koning wordt gelast met het bepalen van de modaliteiten en uitvoering van de registratieformaliteit -al dan niet op gedematerialiseerde wijze- van de door Hem aangewezen categorieën van akten en geschriften en met de gebeurlijke bepaling dat de gedematerialiseerde aanbidding voor registratie moet vergezeld gaan van gestructureerde metagegevens, waaronder het Rijksregisternummer;

¹ In navolging van artikel 1, 1° van het ontwerp van KB wordt voor diens toepassing onder "geschrift" verstaan: "een geschrift bedoeld in artikel 8, 1, 1° van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van authentieke akten". (artikel 8, 1, 1° BW definieert "geschrift" als: "een geheel van alfabetische tekens of van enige andere verstaanbare tekens aangebracht op een drager die de mogelijkheid biedt toegang ertoe te hebben gedurende een periode die is afgestemd op het doel waarvoor de informatie kan dienen en waarbij de integriteit ervan wordt beschermd, welke ook de drager en de transmissiemogelijkheden zijn").

² In het koninklijk besluit van 3 december 2009 houdende regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, wordt in artikel 1 bepaald dat de FOD Financiën is samengesteld uit zes algemene administraties, waaronder de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, welke op basis van artikel 6, 1° van dit zelfde koninklijk besluit o.m. wordt belast met "de uitvoering van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten".

³ Het bij de wet van 30 juli 2020 houdende diverse dringende bepalingen inzake justitie gewijzigde artikel 2, derde en vierde lid, van dit Wetboek, stipuleert thans wat volgt:

"De Koning kan voor de door Hem aangewezen categorieën van akten, geschriften en verklaringen die aan de formaliteit van de registratie onderworpen worden, bepalen dat zij onder de vorm van de minuut, een afschrift of een kopie en al dan niet op gedematerialiseerde wijze, ter registratie kunnen of moeten worden aangeboden. Voor de aldus aangewezen categorieën van akten, geschriften en verklaringen bepaalt Hij de modaliteiten van de aanbidding ter formaliteit en van de uitvoering van de formaliteit alsook de voorschriften die voor de juiste heffing van de verschuldigde rechten nodig zijn. (...)

De Koning kan bepalen dat wanneer de aanbidding ter registratie van akten of van bepaalde categorieën van akten op gedematerialiseerde wijze geschiedt, de aanbidding vergezeld moet gaan van gestructureerde metagegevens betreffende de akte, waaronder in het bijzonder, voor elke partij bij de akte, haar identificatienummer in het Rijksregister of het haar in uitvoering van artikel 4, §2, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid toegekende identificatienummer in het bisregister of, voor een rechtspersoon, zijn ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht."

- artikel 2^{quater} van het Registratiewetboek⁴ waarin de Koning wordt gelast met het uitwerken van de modelformulieren die moeten worden gehanteerd voor het aanbieden ter registratie van akten inzake verhuur, onderverhuur of overdracht van huur of van een plaatsbeschrijving terzake (akten bedoeld in artikel 19, eerste lid, 3° Registratiewetboek) en dit via de postdiensten naar het door Hem bepaalde adres;
- artikel 8, tweede lid, van het Registratiewetboek⁵ waarin de Koning wordt gelast met het bepalen van de nadere regels omtrent de vermelding/het bewijs van de registratie van de in voormeld artikel 2^{quater} bedoelde akten en geschriften.

5. Het ontwerp KB vervangt daarmee de terzake actueel geldende uitvoeringsbesluiten -waarvan de ontwerpen eveneens het voorwerp uitmaakten van een advies van de Autoriteit (cf. infra)-, meer bepaald:

- koninklijk besluit van 7 december 2016 *houdende regeling van de aanbidding op gedematerialiseerde wijze van onderhandse huurcontracten tot de formaliteit van de registratie*⁶ (hierna "het koninklijk besluit van 7 december 2016") en
- koninklijk besluit van 22 juni 2020 *tot uitvoering van de artikelen 2, derde lid, 2^{quater} en 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten*⁷ (hierna "het koninklijk besluit van 22 juni 2020").

6. De Autoriteit sprak zich op 20 juli 2016 in advies nr. 38/2016⁸ uit omtrent het ontwerp van koninklijk besluit *houdende regeling van de aanbidding op gedematerialiseerde wijze van onderhandse huurcontracten tot de formaliteit van de registratie*.

De Autoriteit merkte daarin o.m. het volgende op:

⁴ Het bij de wet van 11 juni 2020 *houdende verdere modernisering van de registratie van huurovereenkomsten* ingevoegde artikel 2^{quater} van dit Wetboek (laatst gewijzigd op 12/05/2024), stipuleert thans wat volgt:

"De registratie van een akte bedoeld in artikel 19, eerste lid, 3°, al dan niet samen met bijlagen, of van een plaatsbeschrijving die niet samen met de hiervoor bedoelde akte wordt aangeboden, is, in geval van aanbidding op een papierendrager, afhankelijk van de aanbidding samen met de te registreren documenten van een volledig en leesbaar ingevuld formulier waarvan het model wordt bepaald door de Koning.

Het formulier kan de verplichte vermelding bevatten van het identificatienummer of het ondernemingsnummer, bedoeld in artikel 2, vierde lid, van de partijen bij de akte, wanneer dit nummer beschikbaar is.

De aanbidding ter registratie van de in het eerste lid bedoelde documenten wordt gedaan door ze via een aanbieder van postdiensten te sturen naar het adres dat door de Koning wordt bepaald.

In geval de uitvoering van de formaliteit van de registratie wordt geweigerd wegens niet naleving van de voorgaande bepalingen, wordt de verzoeker daarvan in kennis gesteld.

Dit artikel is niet van toepassing in het geval bepaald in artikel 25."

⁵ Het bij de wet van 11 juni 2020 *houdende verdere modernisering van de registratie van huurovereenkomsten* nog gewijzigde artikel 8, tweede lid, van dit Wetboek, stipuleert thans wat volgt:

"Voor akten en geschriften als bedoeld in artikel 2^{quater}, wordt de vermelding van de registratie gesteld volgens door de Koning te bepalen nadere regels."

⁶ In navolging van artikel 14 van het ontwerp van KB wordt dit uitvoeringsbesluit opgeheven voor de toekomst.

⁷ In navolging van artikel 15 van het ontwerp van KB wordt dit uitvoeringsbesluit opgeheven voor de toekomst.

⁸ Advies nr. 38/2016 van 20 juli 2016 *met betrekking tot het ontwerp van koninklijk besluit houdende regeling van de aanbidding op gedematerialiseerde wijze van onderhandse huurcontracten tot de formaliteit van de registratie* (zie <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-38-2016.pdf>).

- de verwerkingsverantwoordelijke moet duidelijk geïdentificeerd worden;
- de beoogde doeleinden moet uitgebreider worden uiteengezet in het besluit;
- naast 'authenticatie' moet ook 'identificatie' uitdrukkelijk worden vermeld in het besluit;
- het belang van garanties op het vlak van informatiebeveiliging.

7. De Autoriteit sprak zich op 4 september 2019 in advies nr. 155/2019⁹ uit omtrent het ontwerp van koninklijk besluit *tot uitvoering van de artikelen 2, derde lid, 5 en 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie, hypotheek- en griffierechten*.

De Autoriteit merkte daarin o.m. het volgende op:

- vermelding van het Rijksregisternummer in de tekst van het besluit (en niet enkel in de voor registratie te hanteren formulieren);
- expliciete aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke;
- preciseren van de bewaartermijn;
- het belang van gepaste technische en organisatorische maatregelen inzake informatiebeveiliging.

8. Het thans voor advies voorliggende ontwerp van KB beschrijft in de artikelen 2 t.e.m. 5 een aantal 'algemene bepalingen' betreffende de registratie van onderhandse geschriften, waaronder de beperking van de mogelijkheid van papieren aanbidding en communicatie inzake registratie evenals de mogelijkheid voor een veelvuldige gebruiker van het platform voor online registratie om met de FOD Financiën een samenwerkingsprotocol af te sluiten.

9. In de artikelen 6 tot 13 van het ontwerp van KB worden een aantal 'bijkomende bepalingen' opgenomen, specifiek met betrekking tot de registratie van onderhandse huurcontracten en bijhorende geschriften. Deze bepalingen werden grotendeels (quasi ongewijzigd) overgenomen uit voormelde actueel geldende uitvoeringsbesluiten -met name het koninklijk besluit van 7 oktober 2016 en het koninklijk besluit van 22 juni 2020- en deze bepalingen betreffen, in het bijzonder, de voor registratie te hanteren formulieren bij papieren aanbidding en de te vermelden metagegevens bij elektronische aanbidding via het platform, alsook de inhoud van de vermelding/het relaas/het bewijs van registratie en de kennisgeving/raadpleging daarvan door de betrokkenen.

10. De Autoriteit zal hieronder nagaan of en in welke mate het ontwerp van KB strookt met de gegevensbeschermingsprincipes zoals deze, in het bijzonder, voortvloeien uit de AVG en de WVG.

II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

⁹ Advies nr. 155/2019 van 4 september 2019 *m.b.t. de artikelen 2 tot en met 9 van het koninklijk besluit tot uitvoering van de artikelen 2, derde lid, 5 en 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten* (zie <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-155-2019.pdf>).

A. Voorafgaande opmerking inzake het voorzienbaarheids- en legaliteitsprincipe

11. Elke verwerking van persoonsgegevens moet een rechtmatigheidsgrond hebben, zoals bepaald in artikel 6, lid 1, van de AVG. Gegevensverwerkingen die bij een normatieve maatregel zijn ingevoerd, zijn bijna altijd gebaseerd op artikel 6, lid 1, punt c) of e), van de AVG¹⁰.

12. De Autoriteit brengt verder in herinnering dat krachtens artikel 22 van de Grondwet, artikel 8 van het EVRM en artikel 6, lid 3, van de AVG, voor dergelijke verwerkingen duidelijke en nauwkeurige regelgeving moet gelden, waarvan de toepassing voor de betrokkenen voorzienbaar moet zijn¹¹. Met andere woorden, de regelgeving die de gegevensverwerking regelt of waarvan de toepassing een gegevensverwerking met zich meebrengt, moet voldoen aan de vereisten van voorzienbaarheid en nauwkeurigheid, zodat bij lezing ervan, de betrokkenen duidelijk kunnen begrijpen welke verwerkingen met hun gegevens zullen worden verricht en onder welke omstandigheden deze verwerkingen zijn toegestaan. Bovendien is het volgens artikel 22 *Grondwet* noodzakelijk dat de "wezenlijke elementen" van de gegevensverwerking door middel van een formele wettelijke norm worden vastgesteld.

13. Overeenkomstig voormeld legaliteits- en voorzienbaarheidsbeginsel moet de wetgevingsnorm in principe en inzonderheid wanneer de gegevensverwerking een belangrijke inmenging in de rechten en vrijheden van de betrokkenen vertegenwoordigt, volgende essentiële verwerkingselementen vastleggen:

- het (de) precieze en concrete doeleinde(n);
- de identiteit van de verwerkingsverantwoordelijke(n) (tenzij dit duidelijk is).
- de (categorieën van) gegevens die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van dit (deze) doeleinde(n);
- de categorieën van betrokkenen wiens gegevens zullen worden verwerkt;
- de maximale bewaartermijn van de gegevens;
- de (categorieën van) ontvangers aan wie de gegevens worden meegedeeld, evenals de omstandigheden waarin en de redenen waarom de gegevens worden verstrekt;
- in voorkomend geval en voor zover noodzakelijk, de beperking van de verplichtingen en/of rechten vermeld in de artikelen 5, 12 tot 22 en 34 AVG.

¹⁰Artikel 6, lid 1, van de AVG: "De verwerking is alleen rechtmatig indien en voor zover aan ten minste een van de onderstaande voorwaarden is voldaan: (...)

c) de verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust; (...)

e) de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen; (...)"

¹¹ Zie ook overweging 41 van de AVG.

14. Artikel 22 Grondwet verbiedt de wetgever om af te zien van de mogelijkheid om zelf te bepalen welke inmengingen het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kunnen beknotten¹². In deze context is een delegatie aan de uitvoerende macht "niet in strijd met het wettigheidsbeginsel voor zover deze delegatie voldoende nauwkeurig is omschreven en louter betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de wetgever zijn vastgelegd¹³".

15. De Autoriteit bevroeg de aanvrager inzake de wettelijke omkadering (beschrijving van voormelde verwerkingselementen) van de met de registratieformaliteit gepaard gaande gegevensverwerkingen in het daartoe bestemd register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (van de FOD Financiën) of anderszins (op een andere informatiedrager) door de Koning te bepalen (zie voormeld artikel 1 van het Registratiewetboek), in het bijzonder: de werking van het platform terzake (waarvan sprake in artikel 1, 2° van het ontwerp van KB). De aanvrager repliceerde o.m. wat volgt:

- wat de werking van het platform betreft: *"Het platform dat door de FOD Financiën ter beschikking wordt gesteld, bestaat uit twee toepassingen, namelijk MyRent voor de registratie van huurcontracten en MyMinfin voor de registratie van (andere) onderhandse geschriften.
Voor de onderhandse huurcontracten en de plaatsbeschrijvingen werd het formaliteitenregister sedert 1 januari 2017 opgenomen in de applicatie MyRent. (...)
Deze huurovereenkomsten en de metadata worden opgeslagen in de database MyRent, die de authentieke bron van de huurovereenkomsten is. (...)
Voor de aanbidding van de andere onderhandse geschriften functioneert MyMinfin enkel als doorgeefluik naar het centrale formaliteitsregister van de administratie."*
- wat de wettelijke omkadering (beschrijving van gegevensverwerkingselementen) betreft: *"De wet van 3 augustus 2012 houdende bepalingen betreffende de verwerking van persoonsgegevens door de Federale Overheidsdienst Financiën in het kader van zijn opdrachten, bepaalt het doeleinde van de*

¹² Advies nr. 63.202/2 van 26 april 2018 van de Raad van State gegeven over een voorontwerp van wet "tot oprichting van het informatieveiligheidscomité en tot wijziging van diverse wetten betreffende de uitvoering van Verordening (EU) 2016/679 van 27 april 2016 van het Europees Parlement en de Raad 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, Parl.St. Kamer, 54-3185/001, blz. 21-122.

Zie in dezelfde zin volgende adviezen van de Raad van State:

- Advies 26.198/2, op 2 februari 1998 gegeven over een voorontwerp dat geleid heeft tot de wet van 11 december 1998 tot omzetting van de richtlijn 95/46/EG van 24 oktober 1995 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrij verkeer van die gegevens, Parl.St. Kamer 1997-98, nr. 49-1566/1, p. 108;
- Advies 33.487/1/3 van 18 en 20 juni 2002 betreffende een voorontwerp dat geleid heeft tot de wet van 22 augustus 2002 houdende maatregelen inzake gezondheidszorg, Parl.St. Kamer 2002-03, nr. 2125/2, p. 539;
- Advies 37.765/1/2/3/4, op 4 november 2004 gegeven over een voorontwerp dat geleid heeft tot de programmawet van 27 december 2004, Parl.St. Kamer 2004-05, nr. 1437/2.

¹³ Zie eveneens Grondwettelijk Hof, Arrest nr. 29/2010 van 18 maart 2010, punt B.16.1; Arrest nr. 39/2013 van 14 maart 2013, punt B.8.1; Arrest 44/2015 van 23 april 2015, punt B.36.2; Arrest nr. 107/2015 van 16 juli 2015, punt B.7; Arrest nr. 108/2017 van 5 oktober 2017, punt B.6.4; Arrest nr. 29/2018 van 15 maart 2018, punt B.13.1; Arrest nr. 86/2018 van 5 juli 2018, punt B.7.2.; Advies van de Raad van State nr. 63.202/2 van 26 april 2018, punt 2.2.

verwerking van de persoonsgegevens, nl. art. 3¹⁴: De Federale Overheidsdienst Financiën verzamelt en verwerkt persoonsgegevens om zijn wettelijke opdrachten uit te voeren.

Het uitvoeren van de registratieformaliteit is een wettelijke opdracht van de FOD Financiën, die volgens de definitie van artikel 1 (Registratiewetboek) bestaat in het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of geschrift in een hiertoe bestemd register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (hierna AAPD) of, na de toevoeging aangebracht door de wet van 22 december 1989, op elke andere door de Koning te bepalen informatiedrager.

Dit verduidelijkt wat de registratie van geschriften inhoudt.

De opdracht tot het aanleggen en bijhouden van een gegevensbestand van de geregistreerde huurcontracten wordt bovendien toegekend aan de AAPD door artikel 6 van het koninklijk besluit van 3 december 2009 houdende regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën¹⁵.

Krachtens artikel 2 van voormelde wet van 3 augustus 2012, wordt de Federale Overheidsdienst Financiën in het kader van zijn (voormelde) opdrachten als verwerkingsverantwoordelijke beschouwd in de zin van de Verordening (EU) 2016/679.

Voor de bewaringstermijn bij papieren aanbieding wordt in eerste instantie verwezen naar het artikel 21, derde lid, (Registratiewetboek)¹⁶ waarbij de bewaringstermijn wordt bepaald van de kopie die in dat geval door de AAPD wordt genomen.

Wat de bewaringstermijn van de (gedematerialiseerde) geschriften zelf betreft, zal de administratie de gegevens ten minste gedurende de verjaringstermijn van een eventuele rechtsvordering bewaren op basis van artikel 2262bis, tweede lid van het Burgerlijke Wetboek.¹⁷

16. Voormeld beschreven wettelijke omkadering beantwoordt niet aan de vereisten van voorzienbaarheid en nauwkeurigheid. De lezing van dit partieel¹⁸ kader (bestaande uit uitermate ruime en verspreid over diverse wetten, wetboeken en besluiten (zonder kruisverwijzing) terug te vinden

¹⁴ Artikel 3 van de wet van 3 augustus 2012 houdende bepalingen betreffende de verwerking van persoonsgegevens door de Federale Overheidsdienst Financiën in het kader van zijn opdrachten stipuleert:

"De Federale Overheidsdienst Financiën verzamelt en verwerkt persoonsgegevens om zijn wettelijke opdrachten uit te voeren. De verzamelde gegevens mogen door de Federale Overheidsdienst Financiën niet voor andere doeleinden dan de uitvoering van zijn wettelijk omschreven opdrachten worden gebruikt.

Met inachtneming van artikel 4 van de Federale Overheidsdienst Financiën elk wettelijk verzameld persoonsgegeven in het kader van de uitvoering van één van zijn opdrachten later verwerken in het kader van een andere opdracht."

¹⁵ Dit artikel 6 van het koninklijk besluit van 3 december 2009 houdende regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën stipuleert in zijn punten 1° en 8° o.m.:

"1° de uitvoering van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (...);

8° de uitvoering van titel IX van het Wetboek van inkomstenbelastingen 1992 wat betreft de vaststelling van het kadastraal inkomen en het bewaren en bijhouden van de kadastrale documentatie (...)"

¹⁶ Artikel 21, derde lid, Registratiewetboek bepaalt: *"De kopie bedoeld in het eerste lid wordt minstens gedurende tien jaar bewaard door de bevoegde dienst van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, voor zover deze niet wordt overgedragen aan het Rijksarchief of vernietigd in uitvoering van de artikelen 1 en 5 van de archiefwet van 24 juni 1955."* (het eerste lid van dit artikel verwijst naar de kopie die de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie neemt bij de aanbieding ter registratie op een papieren drager van akten en geschriften houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur en hun plaatsbeschrijving).

¹⁷ De aanvrager vat de wettelijke omkadering van de gedematerialiseerde registratieformaliteit ook samen als volgt: *"C'est la combinaison des articles 3 de la loi du 3/8/2012, 1er, 2 et 8 du Code des droits d'enregistrement, couplés à l'article 6 de l'AR du 3/12/2009 concernant les services opérationnels du SPF Finances qui permet de donner une base légale à la présentation dématérialisée sur MyRent et sur MyMinfin, et à la consultation dématérialisées de la relation de l'enregistrement sur MyMinfin. »*

¹⁸ Enkele van de aangehaalde bepalingen betreffen enkel onderhandse 'huur'overeenkomsten en ook de maximale bewaringstermijn is onvoldoende afgebakend nu het o.m. onduidelijk is wanneer deze een aanvang neemt.

bepalingen) laat de betrokkenen niet toe duidelijk te kunnen begrijpen welke verwerkingen met hun gegevens zullen worden verricht en onder welke omstandigheden deze verwerkingen zijn toegestaan. Inzonderheid het gebrek aan duidelijk overzicht en afbakening van de concreet beoogde doeleinden, nochtans de hoeksteen van elke gegevensverwerking, komt problematisch voor en maakt het ook moeilijk voor de Autoriteit om de gegevensbeschermingsprincipes (waaronder minimale gegevensverwerking en opslagbeperking) naar behoren te toetsen.

17. De Autoriteit verwijst naar wat zij in deze context (wat het luik huurovereenkomsten betreft) reeds eerder opmerkte in advies nr. 89/2022 van 13 mei 2022¹⁹, in het bijzonder (in randnrs. 10 t.e.m. 13):

*"Behoudens vergissing, stelt de Autoriteit vast **dat er geen specifieke wettelijke norm is die het kader schept voor de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten van de FOD Financiën.** Het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (hierna "Wetboek Registratie"), het koninklijk besluit van 7 december 2016 houdende regeling van de aanbidding op gedematerialiseerde wijze van onderhandse huurcontracten tot de formaliteit van de registratie (hierna "koninklijk besluit van 7 december 2016") en het koninklijk besluit van 22 juni 2020 tot uitvoering van de artikelen 2, derde lid, 2^{quater} en 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (hierna "het besluit van 22 juni 2020"), zijn de normen die de kern vormen van het wettelijk kader met betrekking tot de registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats.*

*Het Wetboek Registratie verplicht verhuurders de "akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon te laten registreren"*²⁰.

*De Autoriteit stelt vast, behoudens vergissing, dat **het Wetboek Registratie niet uitdrukkelijk het/de doeleinde(n) van de registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats bepaalt.** Uit artikel 1 van het Wetboek Registratie²¹ zou kunnen worden afgeleid dat de verplichting tot registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats, die oorspronkelijk een fiscale verplichting is, tot doel heeft een billijke inning van de belasting te waarborgen. Niettemin dient te worden opgemerkt dat de registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats vanaf de inwerkingtreding van de programmawet (I) van 27 december 2006, volledig gratis is en geen aanleiding meer geeft tot een belastingsinning. Tegelijk met de invoering van de kosteloze registratie van huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats heeft de programmawet (I) van 27 december 2006 de verplichting tot registratie van de huurovereenkomst uitsluitend ten laste van de verhuurder gelegd, en een nieuwe burgerlijke sanctie gecreëerd in*

¹⁹ Advies nr. 89/2022 van 13 mei 2022 over een ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van de artikelen 15 tot 20 van de Brusselse Huisvestingscode (zie <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-89-2022.pdf>).

²⁰ "De artikelen 19 en 35 van het Wetboek Registratie."

²¹ "Artikel 1 van het Wetboek Registratie bepaalt: "Registratie is een formaliteit bestaande in het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of van een geschrift, in een hiertoe bestemd register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie of op elke andere informatiedrager bepaald door de Koning. Deze formaliteit geeft aanleiding tot heffing van een belasting genaamd registratierecht."

geval van niet-registratie van de huurovereenkomst, die erin bestaat dat de verhuurder geen aanspraak kan maken op de schadevergoeding als voorzien in het Burgerlijk Wetboek, in geval van vroegtijdige huuropzegging²². Uit de voorbereidende werkzaamheden voor de programmawet blijkt dat het **hoofddoel van deze registratieverplichting** niet zozeer een billijke inning van de belasting is, maar veeleer het **geven van een vaststaande datum aan de huurovereenkomst, teneinde de huurder te beschermen tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar bij de verkoop van het gehuurde goed**. Hoewel een dergelijk doeleinde gerechtvaardigd en welbepaald is, zij erop gewezen dat het niet uitdrukkelijk is en dat het uitsluitend blijkt uit de voorbereidende werkzaamheden voor de bepalingen betreffende de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats. **De Autoriteit verzoekt de federale wetgever bijgevolg dit in het Wetboek Registratie te verduidelijken.**

Meer algemeen wijst de Autoriteit erop dat **indien het de bedoeling van de federale wetgever is dat de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten een authentieke bron vormt die door verschillende overheidsinstanties kan worden geraadpleegd voor diverse nader te bepalen doeleinden, het van essentieel belang is dat in een passend wettelijk kader wordt voorzien**. Met name zou dat wettelijke kader **alle doeleinden** van deze gegevensbank moeten bepalen, evenals **de categorieën van gegevens** die erin moeten worden opgenomen, **de bewaartermijnen, de categorieën of autoriteiten die er toegang toe hebben, en de verwerkingsverantwoordelijke**. Bij gebrek aan een dergelijk wettelijk kader kan de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten niet gebruikt worden als authentieke bron, en moet ervoor worden gezorgd dat er een passende wettelijke basis bestaat om het meedelen van de erin opgenomen gegevens aan de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen te rechtvaardigen; hetgeen inhoudt dat moet worden nagegaan (1) of er een wettelijke basis bestaat die de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie toestaat gegevens in de gegevensbank inzake geregistreerde huurovereenkomsten aan de Gewestelijke dienst voor leegstaande woningen mee te delen en (2) of deze gegevensmededeling een noodzakelijke en evenredige maatregel is om een van de doeleinden opgesomd in artikel 23, lid 1, van de AVG, te bereiken.”

18. De uitwerking van een voorzienbare en nauwkeurig wettelijk kader voor de met registratie van onderhandse geschriften gepaard gaande gegevenverwerkingen (waarvan de aanvrager zelf aangeeft deze, in het bijzonder voor de database MyRent voor de huurovereenkomsten, als een ‘authentieke’ bron te (willen) beschouwen) dringt zich op.

19. Afgezien en onder voorbehoud van deze voorafgaande opmerkingen inzake het (gebrek) wettelijk kader dat door het ontwerp van KB verder wordt uitgewerkt, wijst de Autoriteit nog op wat hierna volgt.

²² "Met de zesde staatshervorming is de regelgeving voor de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats geregionaliseerd. Artikel 277 van de Brusselse Huisvestingscode herneemt de in de wet van 20 februari 1991 opgenomen beginselen, namelijk dat de verplichting tot registratie van de huurovereenkomst op de verhuurder rust en dat het niet registreren een burgerlijke sanctie tot gevolg heeft, aangezien "zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is door de verhuurder, de opzegtermijnen en de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is [indien hij de huurovereenkomst vroegtijdig wenst te beëindigen] niet van toepassing zijn, voor zover een ingebrekestelling, door de huurder aan de verhuurder gericht met een aangetekende brief om de huurovereenkomst te registreren, gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven".

B. Algemene bepalingen betreffende de registratie van geschriften (artikelen 2 t.e.m. 5 van het ontwerp van KB)

20. De Autoriteit bevroeg de aanvrager vooreerst omtrent enkele doorheen het ontwerp van KB en diens bijlagen gehanteerde begrippen die niet worden gedefinieerd, namelijk: "het registratiereelaas" (zie artikel 3, 3°), "de vermelding van de registratie" (zie artikelen 5, 11, 12 en 13 en "het bewijs van registratie" (zie bijlagen). De aanvrager bevestigt dat deze 3 verschillende termen *de facto* dezelfde lading dekken. Teneinde elke verwarring daaromtrent te vermijden, adviseert de Autoriteit doorheen het ontwerp van KB en diens bijlagen dezelfde term te hanteren en deze gebeurlijk in artikel 1 van het ontwerp van KB ook te definiëren. Zulks zal bijdragen aan de leesbaarheid en voorzienbaarheid van het ontwerp van KB.

21. Met het oog op het verwezenlijken van het op gedematerialiseerde wijze aanbieden van geschriften voor registratie wordt door de FOD Financiën een *"platform"* ter beschikking gesteld, hetwelk in artikel 1, 2°, van het ontwerp van KB wordt gedefinieerd als volgt: *"elke beveiligde computertoepassing ter beschikking gesteld door de Federale Overheidsdienst Financiën of door een andere openbare instelling in samenwerking met de Federale Overheidsdienst Financiën of elke andere instelling die aan burgers, bedrijven, rechtspersonen en bepaalde derden elektronische diensten aanbiedt om elektronische berichten uit te wisselen met de Federale Overheidsdienst Financiën op voorwaarde dat authenticatie en identificatie worden uitgevoerd in toepassing van hoofdstuk 4 van de wet van 18 juli 2017 inzake elektronische identificatie door middel van een stelsel voor elektronische identificatie zoals bedoeld in art. 8, 2. van Verordening (EU) nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 23 juli 2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van Richtlijn (EG) 1999/93, dat ten minste een substantieel veiligheidsniveau in de zin van artikel 8, 2. b) van bovengenoemde Verordening inzake de integriteit van de inhoud, de tijdsaanduiding, en zo ook de bewaring van het verzonden bericht garandeert"*.

22. Wat de identificatie en authenticatie betreft op voormeld platform betreft, bevestigt de aanvrager ingevolge bevraging dat *"Toegang gebeurt door authenticatie met eID of itsme."* De Autoriteit neemt er akte van. Op 19 april 2023²³ heeft België immers kennis gegeven van twee stelsels voor elektronische identificatie: (1) elektronische identiteitskaarten voor Belgen en buitenlanders en (2) de mobiele toepassing itsme, die beide een hoog niveau garanderen.

23. Ingevolge bevraging omtrent de zeer ruime definitie van het *"platform"*, inzonderheid ook wat de mogelijke aanbieders ervan betreft waardoor vragen kunnen rijzen met betrekking tot de

²³ Stelsels voor elektronische identificatie aangemeld overeenkomstig artikel 9, lid 1, van Verordening (EU) nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt, waarvan de lijst beschikbaar is op het volgende adres: <https://op.europa.eu/nl/publication-detail/-/publication/f1437a21-de4e-11ed-a05c-01aa75ed71a1/language-nl/format-PDF/source-search>.

(gezamenlijke) verwerkingsverantwoordelijke(n), repliceert de aanvrager o.m. wat volgt: "Art. 1, 2° van het ontwerpbesluit herneemt de definitie van het beveiligd elektronisch platform zoals voorzien in artikel 288ter, 2° (toekomstig) (Registratiewetboek) (art. 75 van de wet van 12 mei 2024 tot digitalisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, de bedrijven, de rechtspersonen en bepaalde derden en tot opheffing van de wet van 26 januari 2021 betreffende de dematerialisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, rechtspersonen en bepaalde derden en tot wijziging van diverse fiscale wetboeken en wetten, hierna 'Wet Digilexbis'). Het doel van deze definitie is om alle applicaties die door de FOD Financiën gebruikt worden op te nemen in het toepassingsgebied.

De Memorie van toelichting bij de Wet Digilexbis (Parl. St. Kamer Doc. 55 3864/001, blz. 6) zegt hierover het volgende: "De definitie van 'beveiligd elektronisch platform' is eveneens noodzakelijk om aan te geven dat deze term zowel de interne applicaties van de Federale Overheidsdienst Financiën zoals MyMinfin, MyRent, ... alsook externe applicaties waarvan de FOD Financiën partner is of applicaties geleverd door iedere andere instelling, beoogt en die elektronische diensten ter beschikking stellen aan burgers/bedrijven, rechtspersonen/derden om te communiceren met de Federale Overheidsdienst Financiën, zoals bijvoorbeeld eBox 'burger', de eBox 'Enterprise', de 'e-not' applicatie die de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat ter beschikking stelt aan de notarissen of de applicatie 'Onegate', die door de Nationale Bank van België ter beschikking wordt gesteld." Het gaat hier m.a.w. om een elektronische dienst die enkel ter beschikking wordt gesteld om te communiceren met de FOD Financiën via dat specifieke kanaal, voor een welbepaalde doelgroep; de gegevens die via dat kanaal worden gecommuniceerd, worden bijgevolg nog steeds en enkel verwerkt door de FOD Financiën, dewelke bijgevolg ook de enige verwerkingsverantwoordelijke is en blijft."

24. In advies nr. 168/2023²⁴ van 18 december 2023 liet de Autoriteit zich reeds kritisch uit omtrent de uitermate ruime bewoordingen ter definiëring van het 'beveiligd elektronisch platform', zoals thans opgenomen in het nieuw artikel 288ter van het Registratiewetboek. De Autoriteit stelde (onder randnrs. 7 e.v.) o.m.:

"De Autoriteit begrijpt de bezorgdheid van de aanvrager om het hoofd te bieden aan de complexiteit van de context waarin de digitalisering van de relaties tussen burgers, bedrijven, rechtspersonen en bepaalde derden, en de FOD Financiën moest worden overwogen, evenals de doelstelling van het voorontwerp om futureproof te zijn. Zij is evenwel van oordeel dat het gebruik van dezelfde verwoording ("beveiligd elektronisch platform") voor drie verschillende soorten platforms²⁵ het ontwerp niet gemakkelijk te begrijpen maakt en dus afbreuk doet aan de voorspelbaarheid ervan.

²⁴ Advies nr. 168/2023 van 18 december 2023 betreffende voorontwerp van wet tot digitalisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, de bedrijven, de rechtspersonen en bepaalde derden en tot opheffing van de wet van 26 januari 2021 betreffende de dematerialisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, rechtspersonen en bepaalde rechten en tot wijziging van diverse fiscale wetboeken en wetten (zie: <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-168-2023.pdf>).

²⁵ De aanvrager had terzake toen ook verduidelijkt: "Het was de bedoeling dat het eigen platform van de FOD Financiën, met inbegrip van de toepassingen MyMinfin, MyRent, ... zou worden behouden, evenals de reeds ingevoerde communicatiekanalen die hun waarde hebben bewezen in de elektronische uitwisseling van berichten ("e-not", "Onegate", ...), naast de invoering van een elektronische uitwisseling van berichten via de eBox die, overeenkomstig artikel 13 van de wet van 27 februari 2019 betreffende de uitwisseling van berichten via de eBox, de FOD Financiën, als gebruiker, verplicht om in dergelijke uitwisseling te voorzien. Deze 3 soorten beveiligde elektronische platforms maken het allemaal mogelijk om te communiceren of de communicatie te vergemakkelijken tussen burgers, bedrijven, rechtspersonen, bepaalde derden, en de FOD Financiën."

Enerzijds zal het gebruik van zeer algemene termen waarschijnlijk leiden tot problemen bij het begrijpen van bepaalde artikelen die het voortontwerp wil invoegen (...).

Anderzijds is de Autoriteit van oordeel dat een dergelijke definitie van het begrip "beveiligd elektronisch platform" vragen kan doen rijzen met betrekking tot de identificatie van de verwerkingsverantwoordelijken voor de verwerkingen van persoonsgegevens via de platforms in kwestie, voor zover het niet alleen gaat om de interne toepassingen die door de FOD Financiën worden aangeboden, maar ook om toepassingen die "in samenwerking" ter beschikking worden gesteld of "worden aangeboden" door andere overheidsinstellingen/instanties. Als de aanvraag intern is bij de FOD Financiën, ligt de verantwoordelijkheid voor de verwerking uitsluitend bij deze overheidsinstantie. In de twee andere gevallen (een toepassing "in samenwerking" met een andere openbare instelling of een toepassing "aangeboden" door een andere instelling om de uitwisseling van berichten tussen burgers en de FOD Financiën mogelijk te maken) ligt de verantwoordelijkheid voor de verwerking (gezamenlijk of alleen) bij de FOD Financiën en de openbare instelling/instantie die het platform "in samenwerking" met de FOD Financiën ter beschikking stelt of die een platform voor de uitwisseling van elektronische berichten met de FOD Financiën "aanbiedt".²⁶

Het bepalen van de verwerkingsverantwoordelijke(n) aan de hand van een wettelijke norm draagt bij tot de voorspelbaarheid van die wettelijke norm en de doeltreffendheid van de rechten van de betrokkenen vastgelegd door de AVG.

Om de leesbaarheid en voorspelbaarheid van het voorontwerp te verbeteren, wordt in deze omstandigheden aanbevolen om in het voorontwerp een **machtiging aan de Koning** op te nemen om met een latere regelgevende norm de betrokken beveiligde elektronische platforms en de overheidsinstellingen/instanties aan te wijzen die verantwoordelijk zijn voor de verwerking van de gegevens die via deze platforms worden verwerkt. Dit zal het mogelijk maken om deze platforms nauwkeuriger te definiëren in het voorontwerp, met verwijzing naar de regelgevende bepaling die hen zal hebben aangewezen²⁷, terwijl een zekere mate van flexibiliteit wordt toegestaan die rekening houdt met de bestaande digitale omgeving (die al complex is) en met de "futureproof" doelstelling van het voorontwerp. Een dergelijke aanpak zal de voorspelbaarheid van het voorontwerp verbeteren met betrekking tot de beveiligde elektronische platforms die concreet worden bedoeld."

²⁶ "Zoals blijkt uit de toelichting bij artikel 2, 21°, in ontwerp van het WIB 92 en de aanvullende informatie, is de toepassing die in het voorontwerp wordt bedoeld en die ter beschikking wordt gesteld van de FOD Financiën om elektronische berichten uit te wisselen met burgers, bedrijven, rechtspersonen en bepaalde derden de eBox. Ter herinnering, de eBox is (1) de dienst aangeboden door de FOD BOSA waardoor de gebruikers bedoeld in artikel 2. 1° van de wet van 27 februari 2019 inzake de elektronische uitwisseling van berichten via de eBox (hierna de "eBox-wet"), om elektronische berichten uit te wisselen met natuurlijke personen of hun vertegenwoordigers (eBox "Burger"), en (2) de dienst aangeboden door de RSZ die de genoemde gebruikers toelaat om elektronische berichten uit te wisselen met houders van een ondernemingsnummer (eBox "Entreprise")."

Wat betreft de bepaling van de verwerkingsverantwoordelijke wordt verwezen naar de artikelen 9 en 10 van de eBox-wet, zoals gewijzigd bij de wet van 13 september 2023 tot wijziging van de wet van 27 februari 2019 inzake de elektronische uitwisseling van berichten via de eBox, krachtens welke de FOD Bosa en de RSZ verwerkingsverantwoordelijken zijn voor de gegevensverwerkingen die nodig zijn voor het beheer en de garantie van de goede werking van de eBox die zij aanbieden, en de FOD Financiën verwerkingsverantwoordelijke is voor de verwerkingen die noodzakelijk zijn voor de individuele terbeschikkingstelling van documenten."

²⁷ "De Autoriteit merkt op dat dit reeds de bedoeling is van artikel 304ter, § 1, derde lid, in ontwerp van het WIB 92, krachtens hetwelk de Koning bevoegd is om de eBox "Burger" aan te duiden als het beveiligde elektronische platform dat moet worden geactiveerd opdat de betrokken natuurlijke persoon berichten elektronisch kan ontvangen."

25. Ondanks voormeld advies van de Autoriteit om in latere uitvoeringsbesluiten de betrokken beveiligde elektronische platformen aan te wijzen, evenals de verwerkingsverantwoordelijke(n), houdt het ontwerp van KB in zijn artikel 1, 2° vast aan voormelde té ruime en onvoldoende precieze definiëring van "platform" wat afbreuk doet aan het voorzienbaar karakter van het ontwerp van KB.²⁸ Bijkomende afbakening en precisering dringt zich op.

26. Ingevolge artikel 2 van het ontwerp van KB wordt de elektronische aanbieding van geschriften voor registratie via het platform 'de norm' en wordt de mogelijkheid tot een papieren aanbieding van een geschrift voor registratie, in principe²⁹, beperkt tot "een natuurlijke persoon die geen houder is van een ondernemingsnummer".

27. In lijn hiermee, voorzien artikelen 4 en 5 van het ontwerp van KB dat kennisgeving van een weigering van uitvoering van de formaliteit en kennisgeving van de vermelding/het relaas/het bewijs van de registratie worden meegedeeld via het platform (tenzij de registratie op papier werd aangeboden).

28. Ingevolge bevraging bevestigt de aanvrager dat dit impliceert dat registratie via het platform *de facto* verplicht is, tenzij ingeval van overmacht of technische storing en voor een natuurlijke persoon die geen ondernemingsnummer heeft. Ook de natuurlijke persoon die een ondernemingsnummer heeft maar buiten zijn beroepsactiviteit om een geschrift ter registratie wil aanbieden is bijgevolg verplicht dit via het platform te doen.

29. De Autoriteit heeft al meermaals in haar adviezen³⁰ aangegeven dat het mogelijk is dat natuurlijke personen die als zelfstandige een beroepsactiviteit uitoefenen en houder zijn van een ondernemingsnummer, niet over de nodige apparatuur en kennis beschikken om gemakkelijk

²⁸ Het ontwerp van KB gaat er hier bovendien op het vlak van transparantie en voorzienbaarheid op achteruit ten opzichte van de terzake actueel geldende uitvoeringsbesluiten die het moet vervangen (voormeld koninklijk besluit van 7 december 2016 en koninklijk besluit van 22 juni 2020) en waarin wel uitdrukkelijk wordt verwezen naar de internettoepassingen MyRent en MyMinfin

²⁹ Zoals ook vandaag reeds het geval is (zie o.m. artikel 288*sexies* Registratiewetboek en artikel 10 van het koninklijk besluit van 7 december 2016 houdende regeling van de aanbieding op gedematerialiseerde wijze van onderhandse huurcontracten tot de formaliteit van de registratie), is een papieren aanbieding van een geschrift voor registratie "ook toegelaten in geval van overmacht of technisch gebrekkig functioneren van het platform".

³⁰ Zie o.m. advies nr. 31/2020 van 3 april 2020 met betrekking tot een voorontwerp van wet tot wijziging van verscheidene fiscale wetboeken wat betreft de dematerialisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën en de belastingplichtigen (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-31-2020.pdf>, randnr. 7); advies nr. 169/2022 van 19 juli 2022 betreffende een voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 27 februari 2019 inzake de elektronische uitwisseling van berichten via eBox (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-169-2022.pdf>, randnr. 21); advies nr. 93/2023 van 17 mei 2023 met betrekking tot het voorontwerp van gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie betreffende de digitale transitie van de instellingen (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-93-2023.pdf>, randnr. 22) en advies nr. 168/2023 van 18 december 2023 betreffende een voorontwerp van wet tot digitalisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, de bedrijven, de rechtspersonen en bepaalde derden en tot opheffing van de wet van 26 januari 2021 betreffende de dematerialisatie van de relaties tussen de Federale Overheidsdienst Financiën, de burgers, rechtspersonen en bepaalde derden en tot wijziging van diverse fiscale wetboeken en wetten (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-168-2023.pdf>, randnr. 26).

elektronisch te communiceren met overheidsinstanties, waaronder de FOD Financiën. Zulks werd door het Grondwettelijk Hof (het toenmalige Arbitragehof) benadrukt in zijn arrest nr. 106/2004³¹ en ondanks het feit dat dit arrest twintig jaar geleden werd uitgesproken, bestaat de digitale kloof nog steeds³². Uit dit arrest volgt dat een wettelijke bepaling die het gebruik van elektronische middelen verplicht stelt, vergezeld moet gaan van voldoende maatregelen om gelijke toegang van personen tot openbare diensten te garanderen, bij gebrek waaraan zij discriminatoir kan worden geacht als blijkt dat zij onevenredige gevolgen heeft ten nadele van personen die niet over de nodige apparatuur of kennis beschikken om gebruik te maken van de elektronische weg.

30. In het licht van voormeld risico op digitale uitsluiting, moet artikel 2 van het ontwerp van KB voorzien dat registratie via het platform facultatief blijft voor natuurlijke personen, ook deze die houder zijn van een ondernemingsnummer.

31. Artikel 3 van het ontwerp van KB biedt aan de gebruiker die regelmatig geschriften ter registratie aanbiedt, de mogelijkheid om terzake een samenwerkingsprotocol te sluiten met de FOD Financiën. Deze mogelijkheid was ook reeds voorzien in het thans nog geldende uitvoeringsbesluit, met name het koninklijk besluit van 7 december 2016. De Autoriteit neemt er akte van.

C. Bijkomende bepalingen met betrekking tot de registratie van onderhandse huurcontracten en bijhorende geschriften (artikelen 6 t.e.m. 13 van het ontwerp van KB)

32. Zoals hiervoor reeds aangehaald hernemen de artikelen 6 t.e.m. 13 van het ontwerp van KB grotendeels en quasi ongewijzigd de bepalingen over uit de actueel geldende (en met het ontwerp van KB op het heffen) uitvoeringsbesluiten, met name het koninklijk besluit van 7 oktober 2016 en het koninklijk besluit van 22 juni 2020.

³¹ Bij dit arrest zijn de wettelijke bepalingen op grond waarvan het Belgisch Staatsblad alleen nog op internet en niet meer op papier zou worden gepubliceerd, nietig verklaard (behalve drie exemplaren). Het Hof was hierover van mening: «Die maatregel voert aldus een verschil in behandeling in tussen diegene die, aangezien hij toegang heeft tot informaticamaterieel, op eenvoudige wijze alle nummers kan raadplegen van het Belgisch Staatsblad die zijn uitgegeven sinds de inwerkingtreding van de aangevochten bepalingen en daaronder de tekst kan vinden die hem interesseert, en diegene die, aangezien hij geen toegang heeft tot de informatica, het nummer waarin die tekst is bekendgemaakt niet kan identificeren» en «Aangezien de bestreden maatregel niet gepaard gaat met voldoende maatregelen die waarborgen dat de rechtsonderhorigen een gelijke toegang hebben tot die teksten, heeft hij onevenredige gevolgen ten nadele van bepaalde categorieën van personen. Hij is dan ook niet bestaansbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.»

³² Zie ook in dat verband het verslag van de Koning Boudewijnstichting "Digitale inclusie, Barometer digitale inclusie, 2022" beschikbaar op de volgende link: <https://media.kbs-frb.be/nl/media/9837/Digitale%20Inclusie.%20Barometer%20Digitale%20Inclusie%202022>; de studie uit 2022 van de Belgische Vereniging voor Onderzoek en Expertise in Consumentenorganisaties "De digitale kloof overbruggen voor alle consumenten", beschikbaar via de volgende link van de FOD Economie: <https://economie.fgov.be/nl/publicaties/de-digitale-kloof-overbruggen>, en het advies over de impact van digitalisering van (overheids- of particuliere) diensten, uitgebracht op 3 februari 2023 door Unia en het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, beschikbaar via de volgende link: <https://www.unia.be/nl/artikels/digitale-kloof-hoe-ongelijkheden-verminderen>.

33. Deze bepalingen zijn van toepassing op de geschriften houdende verhuring en hun bijhorende geschriften waaronder de plaatsbeschrijving (zie artikel 6 van het ontwerp van KB) en ze betreffen, in het bijzonder, de voor registratie te hanteren formulieren bij papieren aanbidding en de voor registratie te vermelden metagegevens bij elektronische aanbidding via het platform, alsook de inhoud van de vermelding/het relaas/het bewijs van registratie en de mogelijkheden van kennisgeving/raadpleging daarvan.

34. Zo verwijst artikel 9 van het ontwerp van KB naar de voor papieren aanbidding ter registratie te hanteren modelformulieren die worden gevoegd als bijlagen bij het ontwerp van KB:

- in bijlage 1: het formulier voor de papieren aanbidding van een geschrift houdende verhuring;
- in bijlage 2: het formulier voor de papieren aanbidding van een plaatsbeschrijving (voor zover deze niet samen met voormeld geschrift houdende verhuring wordt aangeboden);
- in bijlage 3: het formulier voor de papieren aanbidding van een geschrift houdende onderverhuring, overdracht of opzegging van huur of een addendum bij een huurcontract.

35. Ingevolge bevraging bevestigt de aanvrager dat deze formulieren inhoudelijk *de facto* identiek zijn aan de modelformulieren die als bijlagen waren gevoegd bij het voorlopig nog geldende koninklijk besluit van 22 juni 2020 (dat door het ontwerp van KB zal worden opgeheven). Het enige verschil is dat de vermelding/het relaas/het bewijs van registratie (aangeboden op papier) voortaan enkel nog kan worden bekomen/geraadpleegd hetzij digitaal via het platform, hetzij door verzending naar het postadres dat onder de contactgegevens op het formulier wordt vermeld en dit al naargelang de keuze die terzake op het formulier door de betrokkene werd aangekruist.

36. In navolging van wat artikel 11 van het ontwerp van KB terzake voorziet, zal kennisgeving per mail niet meer tot de mogelijkheden behoren³³. De Autoriteit neemt er akte van maar merkt dan wel op dat de opgave daartoe van een e-mailadres in de rubriek 'contactgegevens' van het formulier niet langer dienstig lijkt en, in navolging van het principe van minimale gegevensverwerking (artikel 5.1, c) AVG) dan ook als overmatig zou moeten worden geschrapt, tenzij de verwerking ervan anderszins kan worden gerechtvaardigd. Voor het overige roept de inhoud van deze formulieren geen bijzondere bedenkingen op.

37. In artikel 10 van het ontwerp van KB worden de metagegevens³⁴ opgelijst die een elektronische aanbidding van een onderhands huurcontract en de bijhorende geschriften moeten

³³ In artikel 7 van het koninklijk besluit van 22 juni 2020 wordt, naast raadpleging/kennisgeving via het platform, ook voorzien in verzending naar het postadres of het elektronisch adres vermeld op het formulier in de rubriek 'contactgegevens'.

³⁴ Het gaat om volgende metagegevens:

"1° de identiteit van de contracterende partijen, te weten:

vergezellen. Deze lijst is identiek aan de lijst van metagegevens zoals opgenomen in het actueel nog geldende uitvoeringsbesluit, namelijk het koninklijk besluit van 7 december 2016 (artikel 8), met uitzondering evenwel van het "*identificatienummer in het Rijksregister van de natuurlijke personen of in de registers van de Kruispuntbank van de sociale zekerheid*".

38. In de mate dat artikel 2, vierde lid³⁵, van het Registratiewetboek de Koning uitdrukkelijk machtigt om in de voeging van gestructureerde metagegevens, waaronder voormelde identificatienummers, te voorzien en dat de Autoriteit in haar advies nr. 155/2019³⁶, de toenmalige aanvrager -in het licht van de transparantie- uitnodigde de verwerking van het Rijksregisternummer, als onderdeel van de identificatie van de betrokkenen, ook uitdrukkelijk in het uitvoeringsbesluit zelf te vermelden, roept deze toevoeging geen bijzondere bedenkingen op.

39. De Autoriteit merkt evenwel op dat de "geboorteplaats" weinig meerwaarde lijkt te bieden in het licht van de identificatie van de betrokkene terwijl dit gegeven mogelijks informatie prijsgeeft over ras en etnische afkomst en daardoor als bijzonder gevoelig kan worden gekwalificeerd. Tenzij de verwerking van dit gegeven anderszins kan worden gerechtvaardigd, komt deze overmatig voor en dus in strijd met het principe van minimale gegevensverwerking van artikel 5.1.c) AVG waardoor schrapping ervan zich opdringt.

40. Artikel 12 van het ontwerp van KB preciseert de inhoud van de vermelding/het relaas/het bewijs van de registratie³⁷ van een geschrift houdende verhuring, onderverhuring, overdracht op

a) *wat betreft een natuurlijke persoon: 1) zijn naam; 2) zijn eerste voornaam; 3) zijn identificatienummer in het Rijksregister van de natuurlijke personen of in de registers van de Kruispuntbank van de sociale zekerheid; 4) indien een partij geen in 3) bedoeld identificatienummer heeft, de woonplaats, datum en plaats van geboorte van deze partij;*

b) *wat betreft de rechtspersoon: 1) zijn benaming; 2) zijn zetel; 3) zijn rechtsvorm; 4) zijn ondernemingsnummer;*

2° het adres van het verhuurde goed;

3° het type van elektronisch verzonden geschrift;

4° de datum van het huurcontract;

5° de begindatum van de huur;

6° de duur of einddatum van de huur;

7° het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit;

8° het bedrag van de lasten en de periodiciteit ervan;

9° de bestemming van het gehuurde goed."

³⁵ Artikel 2, vierde lid, van het Registratiewetboek stipuleert: "*De Koning kan bepalen dat wanneer de aanbidding ter registratie van akten of van bepaalde categorieën van akten op gedematerialiseerde wijze geschiedt, de aanbidding vergezeld moet gaan van gestructureerde metagegevens betreffende de akte, waaronder in het bijzonder, voor elke partij bij de akte, haar identificatienummer in het Rijksregister of het haar in uitvoering van artikel 4, §2, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid toegekende identificatienummer in het bisregister of, voor een rechtspersoon, zijn ondernemingsnummer bedoeld in artikel III.17 van het Wetboek van economisch recht.*"

³⁶ Advies nr. 155/2019 van 4 september 2019 *m.b.t. de artikelen 2 tot en met 9 van het koninklijk besluit tot uitvoering van de artikelen 2, derde lid, 5 en 8, tweede lid, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten* (zie <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-155-2019.pdf>, randnr. 21) (zie ook randnr. 7 van onderhavig advies).

³⁷ De vermelding/het relaas/ het bewijs van registratie bevat:

"1° het type van geschrift;

opzegging van huur, waarvan sprake in artikel 9, 1° en 3° van het ontwerp van KB en dit in uitvoering van artikel 8 van het Registratiewetboek³⁸. Deze bepaling is identiek aan wat thans reeds staat ingeschreven in het voorlopig nog geldende artikel 8 van het koninklijk besluit van 22 juni 2020. Hoewel het ontwerp van dit koninklijk besluit op dit punt in voormeld advies nr.155/2029 geen aanleiding gaf tot bijzondere opmerkingen, merkt de Autoriteit thans ook hier op dat de "geboorteplaats" weinig meerwaarde lijkt te bieden in het licht van de identificatie van de betrokkene terwijl dit gegeven mogelijks informatie prijsgeeft over ras en etnische afkomst en daardoor als bijzonder gevoelig kan worden gekwalificeerd. Tenzij de verwerking van dit gegeven anderszins kan worden gerechtvaardigd, komt deze overmatig voor en dus in strijd met het principe van minimale gegevensverwerking van artikel 5.1.c) AVG waardoor schrapping ervan zich opdringt.

41. Artikel 13 van het ontwerp van KB preciseert de inhoud van de vermelding/het relaas/het bewijs van de registratie³⁹ van een geschrift houdende een plaatsbeschrijving, waarvan sprake in artikel 9, 2° van het ontwerp van KB en dit in uitvoering van artikel 8 van het Registratiewetboek. Deze bepaling is identiek aan wat thans reeds staat ingeschreven in het voorlopig nog geldende artikel 9 van het koninklijk besluit van 22 juni 2020, waarvan het ontwerp ook op dit punt in voormeld advies nr. 155/2019 geen aanleiding gaf tot bijzondere opmerkingen. De Autoriteit neemt er akte van.

OM DEZE REDENEN

de Autoriteit,

wijst op het belang van de uitwerking van een duidelijker en passend wettelijk kader voor de gegevensbank(en) van geregistreeerde onderhandse akten, waaronder huurovereenkomsten, waarin nauwkeurig alle essentiële verwerkingselementen worden bepaald overeenkomstig het legaliteits- en voorzienbaarheidsbeginsel (zie randnrs. 12 e.v.);

2° de barcode van het geschrift;

3° het referentienummer van de registratie;

4° de identiteit van de personen vermeld op het formulier onder de rubrieken "verhuurders" en "huurders". De vermelding van de identiteit bevat: a) voor een natuurlijke persoon: zijn naam, eerste voornaam, woonplaats, de datum en plaats van geboorte; b) voor een rechtspersoon: zijn eventuele ondernemingsnummer, zijn benaming, zijn rechtsvorm en zijn zetel;

5° het kantoor en de datum van registratie van het geschrift;

6° het bedrag van de rechten en, in voorkomend geval, van de boeten."

³⁸ Artikel 8, tweede lid, van het Registratiewetboek bepaalt: "Voor akten en geschriften als bedoeld in artikel 2quater, wordt de vermelding van de registratie gesteld volgens door de Koning te bepalen nadere regels."

³⁹ De vermelding/het relaas/ het bewijs van registratie bevat:

"1° de barcode van de plaatsbeschrijving;

2° het referentienummer van de registratie;

3° de gegevens bedoeld in artikel 12, eerste lid, 4°;

4° het kantoor waar en de datum waarop de plaatsbeschrijving is geregistreerd;

5° het bedrag van de rechten en, in voorkomend geval, van de boeten."

is van oordeel dat volgende wijzingen aan het ontwerp van KB zich opdringen:

- hantering van eenzelfde term doorheen het ontwerp van KB en diens bijlagen voor het aanduiden van het bewijs van de registratie (zie randnr. 20);
- nadere en preciezere afbakening en omschrijving van de betrokken elektronische platformen en de daarvoor bevoegde verwerkingsverantwoordelijke(n) (zie randnr. 25);
- inschrijving van het facultatief gebruik van het platform voor elektronische registratie voor natuurlijke personen, ook deze die houder zijn van een ondernemingsnummer en dit in het licht van het risico op digitale uitsluiting (zie randnr. 30);
- schrapping van het e-mailadres in de rubriek 'contactgegevens' van de modelformulieren in bijlage bij het ontwerp van KB wegens overmatig, behoudens bijkomende rechtvaardiging (zie randnr. 36)
- schrapping van de "geboorteplaats" als onderdeel van de identificatie van de betrokkenen wegens overmatig tenzij de verwerking ervan anderszins kan worden gerechtvaardigd (zie randnrs. 39 en 40).

Voor de Autorisatie- en Adviesdienst,
(get.) Cédrine Morlière, Directeur