

de interestvoet op deposito's door de overheid bepaald. Deze interestvoet dekt de inflatie niet. De klassieke deposito's bij traditionele banken zijn dan ook niet aantrekkelijk voor de investeerders. Ze nemen hun toevlucht tot zogenaamde *wealth management products*. Deze financieren met behulp van korte termijn leningen van de spaarders langetermijnprojecten. De deposito's die de traditionele banken ophalen, worden in de eerste plaats aan de overheidsbedrijven uitgeleend tegen een voordelige interestvoet. De private spelers, vaak kleine en middelgrote ondernemingen, verkrijgen slechts toegang tot de gespaarde middelen wanneer ze de traditionele banken omzeilen. Ze worden dan nog steeds benadeeld omdat ze moeten concurreren met staatsbedrijven die toegang krijgen tot meer en goedkoper krediet via de traditionele banken. De plaatselijke overheden hebben ook bijgedragen tot de groei van de schaduwbanken. Ze hebben hun niet-rendabele infrastructuur- en ontwikkelingsprojecten gefinancierd met behulp van labiele financieringsconstructies. De overheid tracht de wildgroei van dergelijke constructies te beperken. Ze gaat daarbij voorzichtig en geleidelijk te werk om de kans op sociale onrusten te beperken. Het laatste hoofdstuk, over Singapore, contrasteert scherp met de beschrijvingen van de Chinese markt. In Singapore vloeien investeringsmiddelen voornamelijk door fondsen tot aan de ondernemingen. De investeerders maken daar amper gebruik van de ingewikkelde constructies. De risico's die ontstaan doordat investeerders hun middelen binnen de week uit de fondsen kunnen terugtrekken, kunnen volgens de auteur redelijk eenvoudig ingeperkt worden.

Jitte AKKERMANS

GOEDERENRECHT

A. WUDARSKI, *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts* (Berlijn: Duncker & Humblot 2016), 783 p., €149,90

Het boek *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts* is tot stand gekomen in het kader van het internationale onderzoeksproject "Functions of Land Registers in European Comparative Perspective", uitgevoerd door de Chair of Polish and European Private Law and Comparative Law van de European University Viadrana in Frankfurt-am-Oder, in samenwerking met de Research Group for European and Comparative Law van de Jan Dlugosz Universiteit in Czestochowa en de Chair of Civil Law, Civil Procedure and Comparative Private Law van de Universiteit van Zielona Góra.

Het boek bestaat uit 27 bijdragen van 28 auteurs, gegroepeerd in 5 delen. *Grosso modo* vallen deze bijdragen uiteen in twee groepen: bijdragen betreffende algemene aspecten van de onroerende publiciteit, enerzijds, en bijdragen betreffende een of meer concrete onroerende publiciteitsstelsels, anderzijds. Deze bespreking volgt deze tweedeling. Een exhaustieve bespreking van elke bijdrage gaat het bestek van deze recensie te buiten. Om deze reden wordt hier volstaan met een uitgebreide bespreking van de eerste algemene bijdrage van de hand van Wudarski zelf, waarna de verschillende andere bijdragen in het prachtige verzamelwerk kort worden vermeld, met inachtname van de hierboven vermelde tweedeling.

Het eerste, algemene deel vat aan met een bijdrage van Arkadiusz Wudarski betref-

fende het Duitse en Poolse *Grundbuch* in Europees perspectief. In vele opzichten is deze bijdrage de algemene inleiding tot het hele verzamelwerk. Wudarski vertrekt vanuit de terechte vaststelling dat goederenregisters alomtegenwoordig zijn in het recht ter bevordering van de transparantie en rechtszekerheid: registers van testamenten, registers van rechtspersonen, registers van ondernemingen-handelaars, onroerende registers, scheepsregisters, vliegtuigregisters, pandregisters, insolventieregisters, etc. “*Das Registerrecht lässt sich daher nicht einem traditionellen Rechtsgebiet zuordnen und hat einen rechtsgebietübergreifenden und immer häufiger auch grenzüberschreitenden Charakter.*” Deze registers spelen een essentiële rol in het economische rechtsverkeer, wat de auteur terecht afleidt uit de enorme toename aan registers in de rechtsstelsels van de voormalige Sovjet-Unie sinds de val van het IJzeren Gordijn. Wegens het specifieke belang van onroerende goederen zijn onroerende registers in dat opzicht extra belangrijk en voormeld onderzoeksproject richt zich dan ook op deze registers. Na een analyse van de betekenis van de termen *Register* en *Grundbuch* wordt, nog steeds in de eerste bijdrage, de inhoud van *Grundbücher* besproken, met een focus op Duits en Pools recht. Het betreft hier een register van de rechten van personen op onroerende goederen. In meer technische taal heeft men het in dit opzicht klassiek over het concept *Object (Spatial Unit) – Right (RRR) – Subject (Party)*. Deze voorstelling stemt overigens overeen met het klassieke model van het continentale goederenrecht als een driehoek, zoals Sjef van Erp dit ontwikkeld heeft in zijn interessante bijdrage “*From “Classical” to modern European Property Law*” (National and Kapodistrian University of Athens (ed.), *Essays in Honour of Konstantinos D. Kerameus* (Brussel: Bruylant 2010), (1517) 1522-1527). Vervolgens bekijkt Wudarski aan wie een onroerend register wordt toevertrouwd: aan een gerecht, zoals in Duitsland en Polen, aan de administratie, zoals in België, of zelfs aan private partijen. Daarna wordt de term *Öffentlichkeit* geanalyseerd, waarbij het bij het Duitse en Poolse *Grundbuch* om twee vormen van openbaarheid gaat: hun al dan niet vrije toegankelijkheid, enerzijds, en hun creatie van *öffentliche Glaube (fides publica)*, anderzijds. Vanuit materieelrechtelijk perspectief is met name die laatste betekenis interessant, aangezien deze de verregaande derdenbescherming betreft die uitgaat van het Duitse *Grundbuch* op grond van §§ 891-892 BGB. In dit opzicht bestempelt men het Duitse *Grundbuch* klassiek als een positief register: derden te goeder trouw mogen er in principe op vertrouwen dat de informatie in het *Grundbuch* correct is, in die zin dat de geldigheid van de gepubliceerde overeenkomsten ten aanzien van die derden principieel gegarandeerd wordt. Dit staat in sterk contrast met de Belgische negatieve onroerende publiciteit, waar derden dergelijke verwachtingen niet mogen koesteren. Een zeer interessant laatste hoofdstuk in deze bijdrage behandelt ten slotte de verschillende functies – in de zin van daadwerkelijke werking – van het *Grundbuch*. In dat opzicht worden onderscheiden: *Ordnungs-*, *Informations-*, *Gestaltungs-* en *Schutzfunktion*. Niet alleen zorgt het *Grundbuch* voor een zekere ordening van de onroerende rechtsverhoudingen en verschaft het informatie daaromtrent, maar ook speelt het een doorslaggevende rol bij de totstandkoming van zakelijke rechten – publiciteit in het Duitse en Poolse *Grundbuch* werkt constitutief, ook al is dit in beperktere mate het geval in Polen – en zorgt het voor derdenbescherming, waarbij het een evenwicht vindt tussen de *Erhaltungsinteresse* van de oorspronkelijke titularis en de *Erwerbsinteresse* van de derde-verkrijger. Deze uitstekende bijdrage zou ook de plaats geweest zijn voor wat meer algemene beschouwingen over onroerende publiciteit als beleidsinstrument en het is jammer dat deze niet aanwezig zijn. Ik denk in dat opzicht met

name aan de rol die de onroerende publiciteit speelt in het vormgeven van een goede *land governance*, die terecht zo belangrijk geacht wordt voor vooruitgang en ontwikkeling (zie bv. K. Deininger, H. Selod en A. Burns, *The Land Governance Assessment Framework* (Washington D.C.: The World Bank 2012), 11-15, 34). In alle geval vormt deze eerste bijdrage wel de perfecte kapstok om alle concrete onroerendepubliciteitssystemen die verder in het boek besproken worden aan op te hangen.

Verdere algemene bijdragen in het boek betreffen IPR-aspecten van de onroerende publiciteit (Mankowski), de manieren waarop onroerende publiciteit kan leiden tot een ‘verzakelijking’ van persoonlijke rechten, bijvoorbeeld het huurrecht (Baránski en Wudarski), de geschiedenis van onroerende publiciteit, met nadruk op Duitsland en Oostenrijk (Ogris, Wudarski en Baránski) en, ten slotte, de verhouding tussen de verschillende functies van de onroerende publiciteit en de basisprincipes van het goederenrecht aan de hand van het Franse recht (Dubarry).

Doorheen alle vijf de delen van het boek worden vervolgens een of meerdere kenmerken van verschillende nationale onroerendepubliciteitssystemen behandeld. In dat opzicht worden achtereenvolgens besproken: de verhouding tussen het Duitse registerrecht en zakenrecht, met bijzondere aandacht voor de taak van de notaris (Hügel), het verwijderen van fouten in de titel in het Engelse *Land Register* (Cooper), de verwerving van onroerende goederen in Oostenrijk (Bydlinski), het onroerende *Anwartschaftsrecht* vanuit de idee van de *Eintragungsverpflichtung* in het Duitse en Poolse recht (Buslowicz en Buslowicz), de wijze waarop het Duitse *Grundbuch*model eigenlijk ook voor het Engelse *Land Register* de basis vormt en de grenzen daaraan (Jordan), de rechtscreërende functie van het Kroatische *Grundbuch* (Josipovic), de publiciteit van de voorovereenkomst in het Italiaanse onroerende register (Salè), de *öffentliche Glaube (fides publica)* in het Oostenrijkse *Grundbuch* (Cierpial-Magnor en Wudarski), onroerende vertrouwensbescherming in het nieuw-gecodificeerde Tsjechische recht (Dobrovolná en Baránski), de beschermende functie van het Spaanse onroerende register (Gómez Gálligo), vertrouwen en risico in het Engelse *Land Register* (Lees), de bescherming geboden door het Schotse *Land Register* (Reid), de negatieve werking van het Belgische hypotheekregister (Sagaert), de evolutie van het Roemeense onroerendepubliciteitsrecht (Chelaru), het Oostenrijkse *Grundbuch* (Kohl), de rol die de onroerende publiciteit speelt in de decommunisering van Bosnië-Herzegovina (Povlakic), de Cypriotische onroerende publiciteit (Syodinou), de effectiviteit van het Poolse systeem (Wudarski), de creatie en de werking van het nieuwe Griekse onroerende register (Papadimopoulos), uitdagingen voor het Spaanse onroerende register (Martínez Velencoso), de elektronisering en digitalisering van het Duitse *Grundbuch* (Wilsch) en, ten slotte, het Zwitserse *Grundbuch* (Wolf en Mangisch).

Het gerecenseerde boek biedt aldus een mooie rechtsvergelijkende doorsnede van de verschillende kwesties waarmee de onroerende publiciteit in Europa – er worden maar liefst 15 jurisdicties besproken – zich in de 21ste eeuw geconfronteerd ziet. De maatschappij verandert en de onroerende publiciteit verandert, net zoals elk rechtsdomein, mee. In dat opzicht is dit boek ook het mooiste bewijs dat het domein van de onroerende publiciteit ook in deze tijd zeker nog het bestuderen waard is.

Benjamin VERHEYE