



WWW.UWNOTARIS.NL

Van Ee & De Jonge
notariaat, estate planning, mediation
Willemsplantsoen 12, 3511 LB Utrecht
Postbus 19200, 3501 DE Utrecht
T 030-2314133
F 030-2334271
vraaghet@uwnotaris.nl
www.uwnotaris.nl

U heeft nu een document gedownload. Wij adviseren om dit document eerst op te slaan op uw harde schijf om het later rustig te kunnen lezen. Opslaan gaat met de knop "kopie opslaan", maak een map aan "uwnotaris", opslaan.

Dit is de tekst van de brochure "Functie en werkerterrein van de notaris" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie KNB.
Het auteursrecht berust bij de KNB.

Van Ee & De Jonge en www.uwnotaris.nl aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van deze brochure. Wij kunnen er niet voor instaan dat dit de meest recente tekst van de betreffende brochure is. Indien van toepassing is de nieuwste uitgave op het notariskantoor verkrijgbaar.

INHOUD

Een blik in het verleden

Notariële akten

Voordelen
Soms verplicht
Notaris is adviseur

Huwelijkse voorwaarden en partnerschapsvoorwaarden

Trouwen zonder speciale regeling
Geregistreerd partnerschap
Trouwen op huwelijkse voorwaarden
Vóór huwelijk regelen
Huwelijkse voorwaarden opheffen

Testamenten

Kinderen
Testament 'op de langstlevende'
Geen kinderen



Voogdij regelen/executeur testamentair
Praktische opmerkingen

Schenken

Schenking bij akte
Ouders en kinderen
Erfenissen
Na overlijden
Erfgenamen
Successierecht

Overdracht van onroerende zaken

Rechtszekerheid
Tijdig naar de notaris
'Voorlopige' koopakte
Bouwprojecten

Appartementsrechten

'Appartementsrecht'
Vereniging van eigenaars
Afspraken in de akte

Hypotheken

Recht van hypotheek
Openbare verkoop
Bijzondere bepalingen
Niet alleen lenen
Schuld afgelost

Naamloze en besloten vennootschap

Aansprakelijkheid
Aandeelhouders
Besluitvorming
Publicatieplicht
Verschillen N.V. en B.V.
Oprichting vennootschap
Aandelen op naam
Andere wettelijke eisen

Stichtingen

Regels voor stichtingen

Verenigingen

Wel of geen notariële akte
Structuur van de vereniging

Aanstelling en taak van de notaris

Aanstelling
Taak



Tenslotte



EEN BLIK IN HET VERLEDEN

Bij de Egyptenaren en de Grieken overheerste van oudsher de schriftelijke vorm in het rechtsleven. Het valt dan ook niet te verwonderen dat het notariaat reeds in de derde eeuw vóór Christus in Egypte is ontstaan. De 'notaris' was toen een marktmeester die op de markt toezicht hield op de goede gang van zaken en op het tot stand komen van overeenkomsten. Vanuit Egypte heeft het notariaat zijn weg gevonden naar West-Europa. De eerste algemene regeling voor het Nederlandse notariaat werd door Karel V uitgevaardigd op 21 maart 1524.

In toneelstukken, op prenten en in geschriften werd de notaris nogal eens afgebeeld als een oude, vaak schichtige figuur, al dan niet met zwoegende kandidaten en versleten klerken om zich heen. Die tijd is lang voorbij! De huidige (kandidaat)notaris is een man of vrouw, die met deskundigheid, met bekwame medewerk(st)ers en moderne apparatuur ten dienste van het publiek staat. Vanaf 1 oktober 1999 is de nieuwe Notariswet in werking getreden. Gevolg van deze wet is ondermeer dat een notaris zich vrij(er) kan vestigen en dat op de langere termijn de vaste tarieven voor bepaalde transacties zullen worden losgelaten. Meer informatie treft u aan op de kaart 'Notariskosten', gratis verkrijgbaar op ieder notariskantoor.

NOTARIËLE AKTEN

Voordelen Notariële akten zijn akten die door een notaris in functie zijn opgemaakt. Die akten kunnen nagenoeg alle rechtshandelingen betreffen, behalve die, waarvoor de wet een speciale ambtenaar heeft aangewezen zoals bijvoorbeeld voor akten van de burgerlijke stand.

De notariële akte biedt diverse voordelen boven de onderhandse (niet door een daartoe bevoegd ambtenaar opgemaakte) akte.

Die voordelen zijn:

- dat de notariële akte wordt opgemaakt door een onpartijdige deskundige, die er nauwgezet naar zal streven de akte zó op te stellen, dat rechterlijke procedures worden voorkomen,
- dat de dagtekening, de echtheid en de juistheid van de notariële akte terstond vaststaan,
- dat die akte steeds bewaard blijft (deze akte wordt ook wel een minuutakte genoemd) en dat er dus altijd duplicaten van kunnen worden gemaakt (afschriften),
- dat van een notariële akte een zogenaamde 'grosse' kan worden uitgegeven. Een 'grosse' is een officieel en gewaarmerkt bijzonder afschrift van een notariële akte met de woorden "In naam der Koningin". De 'minuut' is het origineel van de akte. De daarop rechthebbende kan hiermee zonder rechterlijk vonnis zijn rechten uitoefenen.

Soms verplicht Vanwege die voordelen en omwille van de rechtszekerheid stelt de wet voor een aantal overeenkomsten en rechtshandelingen de notariële akte verplicht. Die verplichting geldt hoofdzakelijk voor de volgende overeenkomsten en rechtshandelingen:

1. het maken of wijzigen van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden,
2. het maken of wijzigen van een testament,
3. het doen of het aannemen van bepaalde schenkingen,
4. het verdelen van bepaalde erfenissen,
5. het overdragen van onroerend goed, zoals huizen,



6. het sluiten van een huurkoopovereenkomst betreffende onroerend goed ,
7. het splitsen van een gebouw in appartementsrechten,
8. het verlenen of 'doorhalen' van hypotheken,
9. het oprichten (of het wijzigen van de statuten) van een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid,
10. het uitgeven of overdragen van aandelen op naam in een B.V. of N.V.,
11. het oprichten (of wijzigen van statuten) van een stichting of een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid.

Uit het feit, dat de wet voor bepaalde overeenkomsten en rechtshandelingen de notariële akte verplicht stelt, kan worden afgeleid dat deze akte vanwege genoemde voordelen voor alle overeenkomsten en rechtshandelingen de voorkeur verdient boven de onderhandse akte. Velen maken van die voorkeur dan ook dankbaar gebruik, zoals bijvoorbeeld bij huur- en arbeidsovereenkomsten en bij overdracht van roerende zaken of rechten. En samenlevingsovereenkomsten en verklaringen van erfrecht zijn praktisch verplicht notarieel.

Notaris is adviseur Of de notariële akte nu wel of niet wettelijk is voorgeschreven, de (kandidaat)notaris beperkt zijn taak niet uitsluitend tot het opmaken van akte. Meestal leidt hij ook de besprekingen die aan de akte voorafgaan. Tijdens die besprekingen zal hij de belangen van alle betrokkenen afwegen en – zoekend naar evenwicht – optreden als adviseur van alle partijen. Een (kandidaat)notaris is een jurist. Zijn juridische kennis bestrijkt uiteenlopende terreinen.

HUWELIJKSE VOORWAARDEN EN PARTNERSCHAPSVOORWAARDEN

Trouwen zonder speciale regeling In ons rechtsstelsel is het mogelijk om door middel van het sluiten van een huwelijk vermogen geruisloos en belastingvrij te verschuiven. De Nederlandse wet bepaalt namelijk dat de bezittingen en schulden van de partners zich door hun huwelijk volledig vermengen tot één geheel, waarin ieder van hen voor de helft 'gerechtigd' is. Overigens kunnen sinds 1 april 2001 ook personen van hetzelfde geslacht met elkaar in het huwelijk treden.

Geregistreerd partnerschap Sinds 1 januari 1998 biedt de wet de mogelijkheid aan twee personen van hetzelfde of van verschillend geslacht om hun relatie bij de burgerlijke stand te laten registreren. Op dit 'geregistreerd partnerschap' zijn de regels van het huwelijksvermogensrecht eveneens van toepassing. Dat geldt dus ook voor de regels betreffende huwelijkse voorwaarden. Deze kan men dan 'partnerschapsvoorwaarden' noemen. In tegenstelling tot het huwelijk ontstaat er niet automatisch een familierechtelijke band van de vader met de kinderen die uit de relatie geboren worden. Is dit gewenst, dan zal de vader het kind moeten erkennen. Hiernavolgend zullen gemakshalve overwegend de termen 'huwelijkse voorwaarden' en 'echtgenoot' worden gebruikt.

Een voorbeeld:

Een man heeft geen bezit als hij trouwt, maar alleen een schuld van € 10.000,-. Zijn bruid heeft aan bezittingen: € 100.000,-, zonder dat zij schulden heeft. Door hun huwelijk worden die bezittingen en schulden vermengd, waardoor het gezamenlijk vermogen van de echtgenoten bedraagt:



aan bezittingen	€	100.000,-
aan schulden	€	10.000,-
saldo gezamenlijk vermogen (bezit))	€	90.000,-

waarin ieder van de echtgenoten is gerechtigd voor de helft ofwel € 45.000,-. De man bezat vóór zijn huwelijk een negatief vermogen van € 10.000,-; hij bezit thans (een positief vermogen van) € 45.000,-. Hij is er dus € 55.000,- op vóóruit gegaan. Ditzelfde bedrag heeft de vrouw door haar huwelijk financieel 'ingeboet': zij bezat vóór haar huwelijk € 100.000,- en nu nog maar € 45.000,-. Die vermogensvermenging geldt niet alleen voor de bezittingen en schulden die bij de aanvang van het huwelijk aanwezig zijn, maar ook voor alles wat de echtgenoten gedurende hun huwelijk verkrijgen. Ook de schulden die één van de echtgenoten tijdens het huwelijk aangaat, worden gemeenschappelijk. Dit wettelijk systeem heeft tot gevolg dat hun gezamenlijk vermogen ook kan worden aangesproken voor alle schulden die één van hen heeft gemaakt.

Trouwen op huwelijkse voorwaarden Willen de aanstaande echtgenoten die vermogensvermenging geheel of gedeeltelijk voorkómen, dan moeten zij vóór hun gang naar het stadhuis een speciale regeling treffen: huwelijksvoorwaarden maken. Daarbij kan uit diverse mogelijkheden worden gekozen. De (kandidaat)notaris is altijd bereid advies te geven over de meest geschikte vorm. Het uitsluiten van iedere vermogensvermenging is vooral van belang wanneer één van de echtgenoten een risicodragend beroep uitoefent of dat gaat doen, zoals een zelfstandige ondernemer, een huisarts, een schrijver of een advocaat. Door de huwelijksvoorwaarden wordt bereikt dat de door die echtgenoot gemaakte schulden niet kunnen worden verhaald op de bezittingen van de andere echtgenoot.

Het maken van huwelijksvoorwaarden hoeft niet te betekenen dat ook de inkomsten van de echtgenoten gescheiden blijven. Veelal maken echtparen de bepaling dat zij jaarlijks samenvoegen wat ieder van hen van zijn inkomsten heeft overgehouden en dat zij dat overschot samen delen (het verrekenbeding). Deze verdeling kan jaarlijks, bijvoorbeeld op een vast moment, worden uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat later over meerdere jaren worden verrekend, met alle onduidelijkheden van dien. Vanzelfsprekend hoeft de verdeling niet onder de kerstboom of op oudejaarsavond plaats te vinden. Ook kan afgesproken worden dat bij ontbinding van het huwelijk (bijvoorbeeld in geval van overlijden van een van de echtgenoten of bij echtscheiding) een zogenaamd finaal verrekenbeding van toepassing is. Dan wordt onderling (tussen de langstlevende echtgenoot en de erfgenamen van de overledene) afgerekend alsof men in algehele gemeenschap van goederen getrouwd is geweest.

De huwelijksvoorwaarden gelden pas tegenover buitenstaanders, als zij zijn ingeschreven in het openbaar huwelijksgoederenregister dat wordt gehouden bij de griffie van de rechtbank binnen het rechtsgebied waar het huwelijk is voltrokken. Daarvoor wordt zorggedragen door de notaris die de akte heeft opgemaakt.

Vóór huwelijk regelen Het is zaak dat de aanstaande echtgenoten zich tijdig vóór hun huwelijk afvragen of zij al dan niet huwelijkse voorwaarden zullen maken. Ook tijdens het huwelijk (met goedkeuring van de Rechtbank) kan daartoe worden overgegaan. Het huwelijk moet dan minimaal een jaar hebben geduurd. De kosten zijn bij deze latere speciale regeling wel belangrijker hoger.



Huwelijkse voorwaarden opheffen Het maken van huwelijkse voorwaarden tijdens het huwelijk kan ook ten doel hebben de bestaande huwelijkse voorwaarden op te heffen en daardoor de algehele vermogensvermenging alsnog in te voeren. Van die mogelijkheid wordt nogal eens gebruik gemaakt door oudere echtparen, bijvoorbeeld in het geval dat de man ten tijde van het huwelijk een risicodragend beroep uitoefende. Daarom hebben zij destijds iedere vermogensvermenging uitgesloten. Maar dat risico is na dertig of veertig jaar misschien nagenoeg verdwenen en de kans op echtscheiding is inmiddels te verwaarlozen. Het gezamenlijk opgebouwde vermogen staat echter alleen op naam van bijvoorbeeld de man. Zou de man eerder dan zijn vrouw overlijden, dan hebben de kinderen recht op een aandeel in dat vermogen. Om het erfdeel van de kinderen in de nalatenschap van de man te verkleinen kunnen de echtgenoten hun bestaande huwelijksvoorwaarden afschaffen en voeren zij alsnog het stelsel van algehele vermogensvermenging in. Daardoor hebben man en vrouw ieder recht op de helft van het gehele vermogen. Om de positie van de achterblijvende te versterken ten opzichte van de kinderen, is een testament onmisbaar.

TESTAMENTEN

Als er ook maar één akte is, waarvan bijna iedereen weet dat hij daarvoor bij een notaris moet zijn, dan is dat het testament. Van oudsher is het testament een magisch begrip, dat enerzijds het beeld oproept van de zéér geslaagde, rijke suikeroom uit Amerika die zijn nichtje een fortuin nalaat, maar dat anderzijds de oorzaak is van schimpende neven en nichten die zich met verbijstering afvragen waar dat vermeende grote vermogen van hun oude tante in 's hemelsnaam gebleven is.

Kinderen De werkelijkheid is - zoals wel vaker - anders. Van een testament wordt veel vaker gebruik gemaakt dan men denkt. De meeste mensen overlijden **met achterlating van kinderen**. Juist dan is het zeer zinvol dat er een testament bestaat. Wanneer een man overlijdt met achterlating van zijn echtgenote en drie kinderen, dan hebben die vrouw en de kinderen ieder recht op 1/4 gedeelte van zijn nalatenschap.

Waren man en vrouw zònder het maken van huwelijkse voorwaarden getrouwd, dan omvat die nalatenschap de ene helft van het gezamenlijk vermogen van man en vrouw. De andere helft komt toe aan de vrouw. Door het overlijden van de man worden de kinderen en de vrouw dan ieder tot het 1/4 gedeelte van de nalatenschap gerechtigd (ofwel: het 1/4 gedeelte van het gezamenlijke vermogen). Dat vermogen omvat alle bezittingen en alle schulden van de echtgenoten: huis, inboedel, bankvorderingen, contant geld, hypotheekschuld, enzovoorts. Zouden de kinderen hun erfdelen volledig opvorderen, dan kunnen er grote moeilijkheden ontstaan. Zo kunnen zij hun erfdeel opeisen niet alleen in geld maar ook door zich zaken uit de nalatenschap te laten toedelen. Dit is voor de langstlevende echtgenoot geen prettige gedachte. Maar zelfs al zouden de kinderen goedvinden dat alle bezittingen aan hun moeder worden toebedeeld mits zij maar de waarde van hun erfdelen in geld ontvangen, dan is de moeder nog niet uit de zorgen. Het is zéér de vraag of zij de beschikking heeft of kan krijgen over de benodigde gelden om de kinderen hun vaderlijk erfdeel uit te keren.



Een voorbeeld ter verduidelijking.

Het gezamenlijk vermogen van man en vrouw bestaat uit:

een huis, waard	€	200.000,-
de inboedel, waard	€	10.000,-
een bankrekening met een saldo van	€	4.000,-
een girorekening met een saldo van	€	600,-
totaal bezit	€	214.600,-
op het huis rust een hypotheekschuld van	€	150.600,-
zodat het gezamenlijk vermogen bedraagt	€	64.000,-

In dit gezamenlijk vermogen is ieder van de drie kinderen gerechtigd voor 1/8 gedeelte of € 8000,-.

Moeder moet dus over € 24.000,- beschikken om aan ieder kind zijn erfdeel te kunnen uitkeren. Dit kan financieel voor haar bezwaarlijk zijn, zeker nu het huis al belast is met € 150.600,- hypotheekschuld.

Testament 'op de langstlevende' Wil een man dergelijke zorgen van zijn vrouw verlichten, dan dient hij een testament 'op het langstleven' te maken. Daarin kan hij diverse voorzieningen treffen. Die voorzieningen komen in de een of andere vorm alle erop neer

- dat de rechten van de kinderen op hun erfdeel worden beperkt
- dat alle aanwezige bezittingen en schulden volledig van moeder worden
- dat de kinderen, als ze hun erfdelen vorderen, hoogstens recht hebben op geld en niet op goederen.

Het spreekt vanzelf dat de vrouw een dergelijk testament evenzeer ten behoeve van haar man dient te maken.

Geen kinderen Een testament is evenzeer van belang voor echtgenoten zonder kinderen. Indien de man of vrouw overlijdt, is de andere echtgenoot de enige erfgenaam. Overlijdt daarna ook deze, dan gaat het gehele vermogen uitsluitend naar de naaste bloedverwanten van de langst geleefd hebbende echtgenoot. Het is zéér de vraag of dat de bedoeling van het echtpaar is.

In het algemeen is het voor iedereen raadzaam te overwegen of men zijn bezittingen wel wenst na te laten aan de naaste bloedverwanten, die door de wet worden aangewezen. Er zijn echter genoeg mensen die de voorkeur geven (een deel van) hun vermogen na te laten aan één of meer andere personen of instellingen. In dat geval is een testament noodzakelijk.

Voogdij regelen/executeur-testamentair Het zal inmiddels duidelijk zijn dat het testament een akte is waarin iemand zijn wensen vastlegt omtrent hetgeen na zijn dood zal gebeuren. Hieruit volgt dat een testament beschikkingen kan inhouden van allerlei aard. Die behoeven niet uitsluitend betrekking te hebben op zijn aardse bezittingen. In een testament kunnen ook de voogdij en de opvoeding van nog minderjarige kinderen worden geregeld. Bij testament kan ook iemand worden benoemd (executeur-testamentair), die ervoor moet zorgen dat de laatste wil van de overledene inderdaad wordt uitgevoerd.

Praktische opmerkingen Elk testament kan te allen tijde worden gewijzigd, aangevuld of geheel herroepen. Voor het maken van een testament moet men de 16-jarige leeftijd hebben



bereikt of indien men jonger dan 16 jaar is gehuwd zijn. Algemene informatie over notariskosten kunt u vinden op de kaart 'Notariskosten', gratis verkrijgbaar op ieder notariskantoor. Om te bereiken dat na iemands overlijden zijn nabestaanden met zekerheid kunnen achterhalen of de overledene een testament heeft gemaakt, is aan de Nederlandse notarissen een wettelijke verplichting opgelegd. Zij moeten namelijk aan het Centraal Testamentenregister in Den Haag schriftelijk opgeven welke personen een testament bij hen hebben gemaakt. De inhoud van het testament komt uiteraard niet ter sprake; die blijft geheim. Door het verzamelen van die gegevens heeft het Centraal Testamentenregister een volledig geautomatiseerd systeem van de personalia van alle personen die bij een Nederlandse notaris een testament hebben gemaakt. Na iemands overlijden kan iedereen uit dat register te weten komen, of - en zo ja, wanneer en bij welke notaris - de overledene bij testament over zijn nalatenschap heeft beschikt. Alleen aan de direct belanghebbenden zal de notaris vervolgens de inhoud van het testament bekend maken.

Op 1 juni 1999 heeft de Eerste kamer een wetsvoorstel aanvaard waarin het wettelijk erfrecht wordt veranderd. Uitgangspunt in de wet zal dan bijvoorbeeld zijn dat de langstlevende partner (echtgenoot of geregistreerd partner) automatisch de enig gerechtigde tot de nalatenschap wordt. Kinderen krijgen een vordering in geld die niet meteen uitgekeerd hoeft te worden. Naar verwachting zal het nieuwe erfrecht in de tweede helft van 2002 in werking treden. Voorlopig zult u daarom van het huidige erfrecht uit moeten gaan en aan de hand daarvan moeten vaststellen of u - bij testament - een andere regeling wilt treffen dan in de wet neergelegd. Wel zal de (kandidaat)notaris bij het opmaken van een testament al op een enkel punt met het komend erfrecht rekening kunnen houden.

SCHENKINGEN

Schenking bij akte Bij de bespreking van schenkingen komt de strijdvraag naar voren, wie van de twee het grootste genoegen aan een schenking beleeft: de schenker of de begiftigde? Zeker is, dat de schenker méér voldoening heeft naarmate de begiftigde zich met de gift opgetogener toont. In onze welvaartsmaatschappij worden dagelijks duizenden cadeautjes uitgedeeld, dus schenkingen gedaan: het aanbieden en accepteren van een sigaar of een sigaret, een drankje, het deponeren van geld in een collectebus, het geven van een verjaarscadeau. Vanzelfsprekend heeft de wet voor dit soort 'gebaren' geen notariële akte voorgeschreven. Het zijn allemaal voor iedereen regelmatig terugkerende handelingen. Zij betreffen goederen die van hand tot hand gaan, geld of tastbare voorwerpen, die door overreiking van eigenaar wisselen. Zodra een schenking andere zaken - bijvoorbeeld een huis - betreft, is wél een notariële akte vereist. Dit is eveneens het geval, wanneer iemand zich uit vrijgevigheid verbindt om periodiek - bijvoorbeeld jaarlijks - een bepaald bedrag aan een instelling van liefdadigheid uit te keren. Ook indien door de wet geen notariële akte is voorgeschreven, verdient die akte de voorkeur zodra het om een aanzienlijk belang gaat. Daarmee scheidt men tegenover de belastingdienst of anderen het bewijs, dat de schenking inderdaad heeft plaatsgevonden.

Ouders en kinderen Ter besparing van successierecht (belasting over de erfenis) doen ouders vaak schenkingen aan hun kinderen. Samen mogen zij jaarlijks aan ieder kind € 3.999,- (vrijstelling 2002) belastingvrij schenken. Dit bedrag wordt jaarlijks door de Minister van Financiën aangepast. Bovendien bestaat er een eenmalige vrijstelling van ruim € 19.991,- (vrijstelling 2002) voor kinderen tussen 18 en 35 jaar; op deze vrijstelling moet



echter in de schenkingsaangifte een beroep gedaan worden. Zie voor exacte bedragen de KNB-informatiekaart 'Aangifte voor successierecht' verkrijgbaar bij de notaris. Naarmate het vermogen van de ouders groter is, levert een schenking aan hun kinderen méér besparing van successierecht op. Dit is een gevolg van het feit dat het percentage van het te betalen successierecht stijgt naarmate de erfenis groter is. Wordt de erfenis van de ouder als gevolg van de schenking verkleind dan is dus minder successierecht verschuldigd.

Het is duidelijk dat een ouder - hoe welkom successierechtbesparing ook moge zijn - niet te lichtvaardig of op te jeugdige leeftijd tot daadwerkelijke schenkingen zal overgaan. De ouders weten zelf immers ook niet wat hun te wachten staat. En nog steeds gelden de twee oude gezegden: 'Een moeder kan beter tien kinderen onderhouden dan tien kinderen één moeder' en 'Je moetje niet uitkleden voordat je naar bed gaat'.

Is het besparen van successierecht de enige drijfveer, dan kunnen de ouders hun toevlucht nemen tot het op papier schuldig erkennen uit hoofde van schenking. Daarbij verklaren zij bij wijze van schenking een bepaald bedrag aan hun kinderen schuldig te zijn en daarover een redelijke rente te zullen vergoeden. Het geld wordt niet meteen uitgekeerd; het kind krijgt in plaats daarvan een vordering op de ouder.

Het schuldig erkende bedrag is in principe pas opeisbaar bij het overlijden van de ouders. Voor het doen van een dergelijke schenking is een notariële akte noodzakelijk! Gelukkig maar, want hier liggen nogal wat voetangels en klemmen, waarvoor alleen een deskundige de verantwoordelijkheid op zich kan nemen. Vraag daarom op dit moeilijke belastingtechnische terrein van schenkingen eerst advies aan een (kandidaat)notaris.

ERFENISSEN

Na overlijden Zodra iemand overlijdt, valt - zoals dat heet - zijn nalatenschap open. Eén van de eerste vragen, die dan aan de orde komen is: heeft de overledene een testament gemaakt?

Gezinsleden van de overledene zullen meestal op de hoogte zijn van het al dan niet bestaan van een testament. Lang niet altijd echter zullen zij met zekerheid weten, of het hun bekende testament nog van kracht is. Zoals wij reeds gezien hebben, kan iedereen daarover inlichtingen verkrijgen bij het Centraal Testamentenregister in Den Haag. Bij deze instelling kan men tevens te weten komen welke notaris het laatste testament onder zijn berusting heeft. Aangezien voor het verkrijgen van inlichtingen uit het Centraal Testamentenregister bepaalde handelingen moeten worden verricht, kunt u zich beter wenden tot de notaris die het u bekende testament heeft gemaakt, of - als u niet weet of er een testament gemaakt is - tot uw eigen (kandidaat)notaris. Mocht u nog nooit bij de (kandidaat)notaris zijn geweest, dan is dat geen enkel bezwaar. U kunt voor het verkrijgen van de gewenste inlichtingen naar iedere (kandidaat)notaris gaan. Overigens heeft niet iedereen zomaar recht op inzage in het testament van een overledene. Dat hebben alleen de direct-belanghebbenden.

Erfgenamen De meeste nalatenschappen bestaan in ieder geval uit inboedel, een bank- en/of girorekening en contant geld. Zodra de bank kennis neemt van het overlijden, worden de rekeningen geblokkeerd. Dat is volkomen begrijpelijk: de rekeninghouder is overleden, zijn erfgenamen treden als rechtsopvolgers in zijn plaats.



Maar wie zijn die erfgenamen? Het is de taak van de notaris dit te onderzoeken en daarover een officiële verklaring af te geven. Met deze verklaring van erfrecht kunnen de erfgenamen gezamenlijk over de bank- en/of girorekening van de overledene beschikken. Dikwijls wordt ook aan één van de erfgenamen een volmacht gegeven, waardoor deze mede namens de anderen handelend kan optreden.

Successierecht Alvorens tot verdeling van de beschikbare gelden over te gaan, moet de vraag worden beantwoord of over het geërfde ook successierecht (= belasting over de erfenis) verschuldigd is. Het successierecht valt gewoonlijk wel mee, omdat de wet (aanzienlijke) bedragen heeft vrijgesteld. De bedragen van alle vrijstellingen worden jaarlijks door de Minister van Financiën aangepast. De vrijstellingen voor het lopende jaar en verdere informatie over het verschuldigde successierecht vindt u in de informatiekaart 'Aangifte voor successierecht', gratis verkrijgbaar op ieder notariskantoor.

Volgens de Successiewet moet van iedere nalatenschap die in Nederland 'openvalt', binnen acht maanden na het overlijden aangifte worden gedaan, zodat de Staat kan vaststellen of en zo ja hoeveel successierecht volgens de wet verschuldigd is. Aangifte voor het recht van successie en het recht van schenking wordt gedaan door het invullen en inleveren van een aangifteformulier. Het opmaken van die aangifte is een van de taken van de (kandidaat)notaris bij de behandeling van een nalatenschap. Tot zijn taak behoort bovendien het vaststellen van ieders rechten en het adviseren bij het verdelen van de erfenis. Bestaat deze uit een inboedel, een bank- en/of girorekening en contant geld, dan is de verdeling eenvoudig. Maar het is raadzaam ook daarvoor naar de (kandidaat)notaris te gaan, die men toch moet inschakelen voor het verkrijgen van een verklaring van erfrecht om over de bank- en/of girorekening te kunnen beschikken. Een notariële akte is voor een verdeling in principe niet vereist, tenzij tot de nalatenschap bijvoorbeeld een woonhuis behoort of tot de erfgenamen personen behoren die niet bevoegd zijn zelfstandig over hun vermogen te beschikken, zoals minderjarigen en degenen die onder curatele zijn gesteld of failliet zijn verklaard. Voor de verdeling van die nalatenschappen - hoe groot of hoe klein ook - is steeds een notariële akte vereist. Deze akte is bovendien onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de kantonrechter. Meer informatie hierover treft u aan in de brochure 'Erfrecht', gratis verkrijgbaar op ieder notariskantoor.

OVERDRACHT VAN ONROERENDE ZAKEN

Rechtszekerheid Van oudsher is onroerend goed altijd de steunpilaar van een vermogen geweest. Wellicht niet het grootste, maar wel het belangrijkste bestanddeel van dat onroerend goed werd dan gevormd door het huis, dat men als eigenaar bewoonde.

Aan de eigenaar verschaft het eigen woonhuis een gevoel van zekerheid, zelfstandigheid en onafhankelijkheid. Voor een financier betekent onroerend goed een veilig object tot waarborg voor het door hem te verlenen krediet. In de onroerend goed-registers kan hij nagaan of degene, die zich als eigenaar voordoet ook inderdaad eigenaar is en of op zijn onroerend goed geen hypotheek of beslag rust. Het is dan ook alleszins verklaarbaar dat de wetgever terwille van de rechtszekerheid voor de overdracht van onroerend goed (behoudens een enkele uitzondering) de notariële akte heeft voorgeschreven. Welke notaris de akte moet opmaken, beslist in beginsel de koper. De wet geeft immers aan dat de kosten van levering in principe voor rekening komen van de koper. In het algemeen zal de koper



daarom de notariële kosten voor de akte van levering moeten voldoen ('kosten koper'). In het verlengde daarvan heeft hij de keuze van de notaris.

Tijdig naar de notaris Aan het opmaken van die akte gaat heel wat vooraf. Wanneer u een huis wilt kopen, dient u zich eerst af te vragen hoever uw financiële positie reikt. Contact met een (kandidaat)notaris is zeer wenselijk in dit eerste stadium. Hij zal u over de juridische consequenties van en de diverse mogelijkheden tot financiering kunnen voorlichten.

Dit geldt ook voor bijvoorbeeld problemen die zich kunnen voordoen bij de koop van een reeds verhuurd huis en rond bezwarende bepalingen, zoals bijvoorbeeld erfdienstbaarheden. De (kandidaat-)notaris gaat met u de juridische aspecten van de koop en de financiering na. U voorkomt er veel narigheid mee. Niet zelden gebeurt het dat iemand onvoorwaardelijk een huis koopt zonder dat hij de financiering daarvan geregeld heeft. Het gevolg is dan, dat hij aan de koop vastzit ondanks het feit dat hij - hetzij door te weinig geld, hetzij door een te kleine lening - de financiering niet 'rond' krijgt. Indien de verkoper dan in alle gestrengheid zijn rechten uitoefent, raakt de koper op z'n minst tien procent van de koopsom als boete kwijt. Het koopcontract zelf (in de praktijk vaak ten onrechte 'voorlopige koopakte' genoemd) hoeft niet door een notaris te worden opgemaakt. In Amsterdam is het al jaren de gewoonte dat de koopakte wél door bemiddeling van een notaris tot stand komt. Die gewoonte is toe te juichen. In de koopakte immers wordt de mondeling reeds gesloten koop schriftelijk vastgelegd. Met die akte kan de verkoper de verplichtingen die de koper op zich heeft genomen, bewijzen. Maar de akte is tevens het resultaat van het overleg tussen koper en verkoper. Men kan bepalingen in de akte laten opnemen, onder welke voorwaarden de koop niet doorgaat: bijvoorbeeld als de financiering niet rond komt. Zeker sinds 1 januari 1992 - toen grote delen van het Nieuw Burgerlijk Wetboek werden ingevoerd - is afstemming tussen koper en verkoper van groot belang. De verkoper moet informatie over het huis geven, de koper moet zijn wensen over het gebruik ervan duidelijk op tafel leggen, besproken moet worden wie het risico draagt als later onverwachte dingen opduiken. De (kandidaat)notaris, als onpartijdig deskundig jurist, heeft daarbij een belangrijke taak. Daarom adviseert de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie aan koper en verkoper om reeds bij het opstellen van de koopovereenkomst een notaris in te schakelen voor de noodzakelijke deskundige begeleiding en advisering op juridisch gebied.

'Voorlopige' koopakte Het zal duidelijk zijn hoe onjuist het is de koopakte 'voorlopige' koopakte te noemen. Die aanduiding wekt namelijk ten onrechte de indruk dat de akte slechts 'voorlopig' is en men er nog vanaf kan. Niets is minder waar! Formeel bent u zelfs al door uw mondeling 'ja' tegenover de verkoper gebonden. Uit het voorgaande volgt dat u, of u nu koper of verkoper bent, niet te voorbarig tot het tekenen van een koopakte of zogenaamde 'voorlopige koopakte' van een huis moet overgaan en ook niet te voorbarig 'ja' moet zeggen in het stadium vóór het ondertekenen van een dergelijke akte. Dit geldt voor de koper niet alleen voor bestaande huizen, maar nog sterker voor huizen in aanbouw. Het tekenen van een koopakte in een directiekeet van het betreffende bouwproject valt absoluut te ontraden: u bezichtigt het bouwproject, raakt er enthousiast over, u krijgt te horen dat de huizen als wanne broodjes worden verkocht en u tekent, waardoor u de verplichting op zich neemt om € 180.000 of € 200.000 te betalen of misschien wel € 400.000. Als u dan pas naar de (kandidaat)notaris gaat, kan de door u getekende koopakte niet meer ongedaan worden gemaakt.



Bouwprojecten Bij bouwprojecten is het de gewoonte van de bouwer om het gehele project door één notaris te laten behandelen, aangezien op het kantoor van die notaris ook het bouwplan, het 'bestek' en de verdere voorwaarden liggen.

De koper van een huis uit een bouwcomplex kan voor advies zijn eigen notaris inschakelen; dit brengt wel extra kosten met zich mee.

Het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, de Consumentenbond, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers en de Vereniging Eigen Huis hebben samen een Model Koop-/Aannemingsovereenkomst gemaakt, met daarbij behorende Algemene Voorwaarden. In dit model is getracht de rechten en verplichtingen van de koper van een nog van te bouwen huis en de aannemer zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Hierdoor kunnen veel geschillen over de nakoming van de overeenkomst worden voorkomen. De Koop-/Aannemingsovereenkomst bevat de regelingen die op het specifieke huis van toepassing zijn, zoals het tijdstip van de eigendomsoverdracht van grond en huis, hoe verschillen tussen werkelijke en opgegeven maten worden verrekend, de grootte van de waarborgsom, de wijze van betaling, het moment van oplevering en de regeling van een eventuele subsidie. In de Algemene Voorwaarden voor de koop en bouw van woningen worden onderwerpen geregeld die op elke nieuwbouw van toepassing zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de gevolgen van wijzigingen in de bouw, de aanleg van leidingen, de controle op de uitvoering, de onderhoudstermijn en de aansprakelijkheid van de aannemer. Ook is er een dergelijk Model Koop-/Aannemingsovereenkomst tot stand gekomen voor appartementsrechten, met bijbehorende Algemene Voorwaarden (zie hierna 'Appartementsrechten'). De (kandidaat)notaris beschikt over de nodige juridische kennis om van een koopakte voor een eengezinshuis op te stellen. In verband met de grote belangen voor koper en verkoper bij het aangaan van een koopovereenkomst, adviseert de KNB dat zij bij het opstellen van het contract een (kandidaat)notaris inschakelen.

De (kandidaat)notaris zal u graag informeren over de vele voordelen van deze overeenkomsten en de zekerheid (ook financieel) die het toepassen van de Algemene Voorwaarden voor u betekent.

APPARTEMENTSRECHTEN

'Appartementsrecht' De wetgever heeft de mogelijkheid geschapen om een flatgebouw - zoals dat heet - te splitsen in appartementsrechten. Meestal heeft men het in dit verband over 'horizontale eigendom'. Die benaming is echter misleidend. Zij wekt de indruk dat horizontale eigendom over een verdieping of over een bepaalde flat op een verdieping zou gaan. Dit is onjuist. Onder een appartementsrecht wordt volgens de wet verstaan: een aandeel (bijvoorbeeld één/dertigste) in een flatgebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het gebruik van een bepaalde flat in dat gebouw. Iedere appartementseigenaar is dus voor een bepaald gedeelte eigenaar van het gehele gebouw en niet van een bepaalde flat. Iedere eigenaar van een appartementsrecht is derhalve (mede-)eigenaar van onroerend goed, dat wettelijk volkomen gelijk staat met een eigen woonhuis; beide soorten eigendom worden in dezelfde registers vermeld. Het appartementsrecht kan dan ook normaal met hypotheek worden belast. Omdat de appartementseigenaar van een gedeelte van het



gehele gebouw eigenaar is, moet hij ook voor een gedeelte de lasten en de onderhoudskosten van het gehele gebouw dragen.

Vereniging van eigenaars De gezamenlijke eigenaars van een dergelijk flatgebouw zijn lid van een vereniging van eigenaars, die tot doel heeft de gemeenschappelijke belangen van die eigenaars te behartigen. Tot de vergaderingen van de vereniging heeft iedere eigenaar toegang. Hij kan er het woord voeren en zijn stem uitbrengen, dus voorstellen goed- of afkeuren.

Het bestuur van de vereniging moet er onder meer voor zorgen, dat de eigenaars op tijd hun aandeel in de gezamenlijke lasten en onderhoudskosten betalen. Tot de lasten behoort tevens de jaarlijks te betalen premies voor de verzekeringen van het flatgebouw, want het gebouw behoort in zijn totaliteit verzekerd te zijn.

De splitsing van een gebouw met grond en verdere toebehoren moet bij notariële akte gebeuren. Die akte moet volgens de wet aan allerlei voorschriften voldoen. Eén daarvan is dat bij de akte een tekening moet worden gevoegd waarop duidelijk is aangegeven uit welke flats het gebouw precies bestaat, terwijl dan in de akte nauwkeurig moet worden vermeld tot welk appartementsrecht het gebruik van iedere flat behoort (zie ook onder 'Overdracht van onroerende zaken'). Sommige flatgebouwen zijn georganiseerd in de vorm van een coöperatie. Hierbij gelden vergelijkbare bepalingen als bij het appartementsrecht. Het verschil is dat men bij een coöperatie uitsluitend het persoonlijk recht heeft op bewoning van een bepaalde flat.

Afspraken in de akte De bewoners van een flatgebouw vormen min of meer een aparte gemeenschap, een maatschappij in het klein. Het is dan ook logisch dat de meeste splitsingsakten aan de eigenaars een beperkt recht van inspraak geven bij de komst van een nieuwe bewoner. Die inspraak zal meer effect hebben naarmate het flatgebouw kleiner is. Daarentegen zal het de eigenaar die op de uiterste westhoek van een heel groot flatgebouw woont, weinig interesseren wie er honderd meter verder de uiterste oosthoek van het gebouw gaat betrekken.

Het feit dat de bewoners van een flatgebouw een aparte gemeenschap vormen, heeft nog een consequentie: de akte moet namelijk een regeling inhouden voor het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, zoals hallen, trappen en trappenhuisen. Anders zou de mogelijkheid kunnen bestaan, dat een flatbewoner zich tevél vrijheden ten aanzien van die ruimten zou aanmatigen: iedere té grote vrijheid die de een zich veroorlooft, gaat nu eenmaal ten koste van de vrijheid van anderen. Dit geldt ook voor het gebruik van de flats: de bewoners mogen elkaar geen onnodige overlast aandoen, bijvoorbeeld door luidschetterende muziek na twaalf uur 's avonds. Het recht op rust van de ene flatbewoner, houdt voor zijn buurman de verplichting in om niet al te rumoerig te zijn. Meer informatie hierover treft u aan in de brochure 'Koop en eigendom van een appartement', gratis verkrijgbaar op ieder notariskantoor.

HYPOTHEKEN

Recht van hypotheek Wanneer iemand:€ 20.000,- van een financier (meestal een bank) leent, wordt hij dit bedrag aan hem schuldig. De financier kan echter niet met zekerheid



nagaan of zijn schuldenaar (dat is degene die het geld leent) niet méér schulden zal aangaan. Deze wetenschap is voor de financier van groot belang. Dat blijkt als de schuldenaar niet meer aan zijn verplichting tot betaling van rente en aflossing kan voldoen. De financier kan dan wel proberen aan zijn trekken te komen door zijn vordering op het gehele of gedeeltelijke bezit van de schuldenaar te verhalen. Maar zodra eventuele andere schuldeisers dat merken, wordt het een ware wedloop om je geld te krijgen. Het gevolg ervan kan zijn, dat de schuldenaar failliet wordt verklaard. Laten we nu eens veronderstellen dat de schuldenaar ~ naast zijn lening van € 20.000,- - nog € 80.000,- aan andere schulden heeft en dat hij slechts € 50.000,- aan bezittingen heeft in de vorm van een eigen woonhuis (€ 48.000,-) en inboedel (€ 2.000,-). De gezamenlijke schuldeisers, die in totaal dus € 100.000,- te vorderen hebben, moeten dan volgens de wet de opbrengst van zijn bezittingen van € 50.000,- samen delen. Zij kunnen dus ieder slechts de helft van hun vordering ontvangen. Onze financier, die € 20.000,- had uitgeleend, ziet daar dus maar de helft ofwel € 10.000,- van terug. Om dit risico uit te sluiten geeft de wet de mogelijkheid, dat een financier voor zijn vordering bevoorrecht wordt op een bepaald onderdeel van het bezit van de schuldenaar. Wanneer dat onderdeel onroerend goed is, heet het aan de financier verleende voorrecht: recht van hypotheek. Krachtens dat recht heeft de financier de bevoegdheid om zijn vordering bij voorrang - dus vóór de andere schuldeisers - op de opbrengst van het onroerend goed te verhalen. Zou de schuldenaar in bovenstaand voorbeeld aan de financier recht van hypotheek op zijn woonhuis hebben verleend, dan zou de financier al het door hem uitgeleende geld hebben terugontvangen.

Openbare verkoop De eigenaar van een onroerend goed die het recht van hypotheek verleent (de schuldenaar) heet hypotheekgever. Zijn financier, aan wie hij het recht van hypotheek verleent, heet hypotheeknemer. Zodra het recht van hypotheek aan hem is verleend, heet deze hypotheekhouder. Het onroerend goed waarop de hypotheek is verleend noemt men onderpand.

Voor het verlenen van het recht van hypotheek is een notariële akte vereist, waarin dit recht uitdrukkelijk moet worden genoemd. De financier zal als gevolg daarvan bevoegd zijn zonder tussenkomst van de rechter het onderpand in het openbaar (en met toestemming van de President van de Rechtbank zelfs onderhands) te verkopen. Zo kan hij ervoor zorgen dat hij zijn uitgeleende geld terug krijgt, als de schuldenaar de door hem verschuldigde rente en/of aflossing niet wil of kan betalen.

Wij hebben hier dus te maken met twee rechten: het hypotheekrecht dat de financier voorrang boven andere schuldeisers geeft en het recht van openbare verkoop dat de financier de bevoegdheid verleent om bij wanbetaling het onderpand in het openbaar te verkopen en zijn vordering op de opbrengst te verhalen.

Bijzondere bepalingen Om dat verhaal mogelijk te maken heeft de wetgever het hypotheekrecht met enige waarborgen omgeven, waarvan de zaaksvervangende en het huurbeding de twee belangrijkste zijn.

a. Zaaksvervangende

Het is natuurlijk mogelijk dat het onderpand afbrandt of andere schade krijgt, waardoor het voor de financier nagenoeg waardeloos is geworden. Alleen de grond is nog over. Daarom laat hij in de hypotheekakte als verplichting opnemen dat de schuldenaar het onderpand tegen brand en andere gevaren naar herbouwwaarde moet verzekeren en verzekerd moet houden. De wet bepaalt dat de verzekering ten behoeve van de hypotheekhouder (de bank)



wordt belast met een pandrecht. Dit wordt 'zaaksvervanging' genoemd: het pand wordt vervangen door de vordering op de verzekeraar. In normale omstandigheden wordt de uitkering natuurlijk gebruikt om de schade te herstellen. Het spreekt vanzelf dat de huiseigenaar wel rechtstreeks het gedeelte van de verzekeringsuitkering ontvangt dat zijn schuld aan de hypotheekhouder te boven gaat.

b. Huurbeding

De eigenaar van het onroerend goed heeft het recht het onderpand te verhuren. Die verhuring kan plaatsvinden voor een hoge huurprijs, maar ook voor een appel en een ei, bijvoorbeeld aan zijn zoon of dochter. Dat kan gebeuren voor steeds een jaar, maar ook voor de tijd van tien jaar. Zou de eigenaar het onderpand of een gedeelte daarvan voor tien jaar verhuren tegen bijvoorbeeld € 5.000,- per jaar en met de huurder afspreken dat deze hem - indien hij de gehele huur vooruit betaalt - geen € 50.000,- maar slechts € 30.000,- behoeft te betalen, dan heeft de schuldenaar na ontvangst van die huursom de waarde van het onderpand in belangrijke mate uitgehold. Wanneer namelijk de hypotheekhouder kort na het ingaan van die huur tot openbare verkoop zou moeten overgaan, zal het onderpand minstens de door de schuldenaar reeds ontvangen € 30.000,- minder opbrengen. Er valt immers gedurende de eerste tien jaar geen huur meer te incasseren! Ook niet door de koper, want 'koop breekt geen huur'. Dit betekent dat de koper niet alleen gebonden is aan het door de verkoper gesloten huurcontract, maar ook aan het feit dat de huurder de huur al over het tijdvak van tien jaar betaald heeft. Met die wetenschap zal de koper bij zijn bod beslist rekening houden. Om dit soort 'handigheden' van de schuldenaar te voorkomen, heeft de wet aan de hypotheekhouder de bevoegdheid gegeven om van de schuldenaar te verlangen:

- dat hij het onderpand zonder (schriftelijke) toestemming van de hypotheekhouder niet verhuurt of verpacht of op andere wijze in gebruik afstaat
- dat hij de huur of pacht niet voor lange tijd vóóruit laat betalen.

Dit beding wordt op het hypotheekkantoor in het hypotheekregister aangetekend. Dit heeft tot gevolg dat overtreding van deze voorwaarden door de schuldenaar de rechten van de hypotheekhouder niet kan aantasten. Zou de schuldenaar dus zonder (schriftelijke) toestemming van de hypotheekhouder het onderpand toch verhuren, dan behoeft de hypotheekhouder, na verkregen toestemming van de President van de Rechtbank, met die verhuur geen rekening te houden. Hij kan - als hij tot openbare verkoop zou moeten overgaan - het onderpand verkopen alsof het niet verhuurd is, zodat de huurder het huis zal moeten ontruimen. Mocht de schuldenaar van de hypotheekhouder wél (schriftelijke) toestemming tot verhuur hebben gekregen, maar niet tot het vooruit ontvangen van de huur, dan mag de huurder - ook na openbare verkoop - in het huis blijven wonen. Hij zal echter aan de koper van het huis de huur moeten gaan betalen, zonder rekening te mogen houden met het feit dat hij aan de vorige eigenaar de huur over dezelfde periode al betaald heeft. Hieruit blijkt dat het voor een huurder van onroerend goed belangrijk is te weten of de eigenaar zijn huis al dan niet met hypotheek heeft belast en zo ja of hij (schriftelijke) toestemming van zijn hypotheekhouder heeft gekregen om te verhuren. Aanzienlijke vooruitbetaling van de huur is ten aanzien van een met hypotheek belast onroerend goed altijd af te raden, tenzij de schuldenaar met de hypotheekhouder overeenkomt dat die vooruitbetaling zal worden gebruikt om zijn hypotheekschuld (gedeeltelijk) af te lossen. Na het ondertekenen van de hypotheekakte zorgt de notaris ervoor dat het hypotheekrecht en de voorwaarden die in de akte zijn gemaakt (zoals het beding van eigenmachtige verkoop en het huurbeding) op het kadaster worden ingeschreven. Iedereen kan dan nagaan met welke schuld en onder welke voorwaarden het onderpand belast is.



Niet alleen lenen In het voorgaande is gesproken over het verlenen van het recht van hypotheek aan een geldschieter tot zekerheid voor de terugbetaling door de schuldenaar van het door hem geleende geld. Dat hypotheekrecht kan echter evengoed worden verleend tot zekerheid voor de betaling van geleverde goederen, verrichte werkzaamheden of welke schuld dan ook. Het zou bijvoorbeeld kunnen gebeuren dat iemand door een aannemer een verbouwing aan zijn huis laat verrichten. De aanvankelijk begrote kosten vormen voor de huiseigenaar geen enkel bezwaar. Hij kan ze gemakkelijk betalen. Maar naarmate de verbouwing vordert, komt hij op nieuwe, nogal kostbare ideeën, waardoor de aanvankelijke kosten worden verdubbeld. Aannemer en huiseigenaar komen dan overeen dat de huiseigenaar voor de meerdere kosten van de verbouwing aan de aannemer recht van hypotheek verleent op zijn woonhuis. Dit is dan een hypotheekrecht, verleend tot zekerheid voor de betaling van een schuld wegens geleverde goederen en verrichte werkzaamheden. Tenslotte kan nog worden vermeld dat hypotheek niet alleen wordt gegeven op bestaande woningen, maar dat ook voor de financiering van een nog te bouwen huis geld op hypotheek kan worden geleend.

Schuld afgelost Zodra de schuldenaar zijn schuld geheel heeft afgelost is het voorrecht van de hypotheekhouder - dus het hypotheekrecht - beëindigd. Op het kadaster staat dat recht echter nog steeds ingeschreven. Om ook die inschrijving teniet te doen (te laten doorhalen) moet een notariële akte van vervallen verklaring (akte van royement) worden gemaakt. Daarmee wordt in het kadaster de inschrijving doorgehaald. Niet zelden komt het voor dat een schuldenaar zonder meer tot algehele aflossing overgaat en dan vergeet zijn notaris te vragen een akte van royement te maken. Dit verzuim heeft tot gevolg dat het hypotheekrecht op het kadaster ten onrechte blijft ingeschreven. Dat is op zich niet zo erg. Maar ook een hypotheekgever kan overlijden en erfgenamen achterlaten die met de aflossing onbekend zijn.

NAAMLOZE EN BESLOTEN VENNOOTSCHAPPEN

Aansprakelijkheid Bij de bespreking van de huwelijksvoorwaarden hebben we gezien dat een man met een risicodragend beroep het bezit van zijn vrouw veilig kan stellen door bij huwelijksvoorwaarden iedere vermogensvermenging uit te sluiten. De man kan echter nog verder gaan en zijn eenmanszaak - zoals dat heet - omzetten in een naamloze vennootschap (N.V.) of in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.). Hiermee bereikt hij dat hij voortaan zijn zaken doet door middel van die vennootschap en dat hij in beginsel niet persoonlijk aansprakelijk is voor de schulden van de vennootschap. Ook een vennootschap onder firma (V.o.f.) en een commanditaire vennootschap kunnen in een besloten vennootschap worden omgezet. Het is eveneens mogelijk dat twee of meer personen een naamloze of besloten vennootschap oprichten, zonder dat zij in een of andere rechtsvorm al een bedrijf uitoefenen. Zij gaan dan tot oprichting van de naamloze of besloten vennootschap over, omdat aan het bedrijf dat zij willen gaan uitoefenen risico's verbonden kunnen zijn. Daardoor bereiken zij, dat zij - wat hun aansprakelijkheid betreft - precies weten waar zij aan toe zijn: zij kunnen in principe niet méér geld 'verliezen' dan zij in de naamloze of besloten vennootschap steken of hebben toegezegd te zullen inbrengen. Een dergelijke naamloze of besloten vennootschap leidt namelijk haar eigen bestaan. Hieruit blijkt reeds dat een naamloze of besloten vennootschap een soort persoon is die zelfstandig aan het rechtsleven deelneemt. De wet noemt deze vennootschappen rechtspersonen.



Aandeelhouders Het kapitaal of vermogen van die rechtspersoon is in aandelen verdeeld. Elk aandeel geeft - in verhouding tot het totaal aantal aandelen - recht op een evenredig gedeelte van het kapitaal. Een eigenaar van een aandeel heet aandeelhouder. De uitgifte van aandelen aan de aandeelhouder moet bij notariële akte geschieden. De gezamenlijke aandeelhouders zijn verenigd in de algemene vergadering van aandeelhouders. Tot die vergaderingen heeft iedere aandeelhouder toegang. Hij kan er het woord voeren en zijn stem uitbrengen, dus voorstellen goed- of afkeuren. Met deze bezigheden is men bij de meeste vennootschappen snel klaar. Zij hebben veelal slechts één aandeelhouder, die tevens de enige directeur is. In dat geval kunnen er geen problemen binnen de algemene vergadering van aandeelhouders en met de directie ontstaan. De ene directeur/aandeelhouder regelt de bedrijfsvoering en heeft alle macht in handen.

Besluitvorming Geheel anders wordt het wanneer er twee aandeelhouders zijn die ieder een gelijk aantal aandelen bezitten. Het aantal aandelen dat een aandeelhouder bezit, bepaalt in beginsel namelijk het aantal stemmen dat hij in een algemene vergadering van aandeelhouders mag uitbrengen. Zij zullen elkaar dan in de besluitvorming moeten zien te vinden. Dit zal nogal meevallen wanneer zij reeds jarenlang met elkaar hebben samengewerkt. Kennen zij elkaar daarentegen nog maar korte tijd, dan is de kans dat zij het met elkaar oneens zijn groter. Ook in dat geval zal het streven naar eensgezindheid aanwezig zijn. Toch is het verstandig om al bij de oprichting van de vennootschap in een overeenkomst vast te leggen dat bij het vastlopen van de besluitvorming de beslissing door een of meerdere buitenstaander(s) moet worden genomen (een zogenaamde aandeelhoudersovereenkomst). Zijn er meer dan twee aandeelhouders met een gelijk aandelenbezit, dan komt onmiddellijk de vraag naar voren hoe zij de besluitvorming wensen te regelen. Moeten alle besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen, zodat wanneer er drie aandeelhouders zijn twee van hen de besluiten kunnen forceren? Of is voor belangrijke besluiten de instemming van alle drie de aandeelhouders nodig? Dit soort en nog veel meer vragen doen zich voor, wanneer drie of meer personen een naamloze of een besloten vennootschap oprichten. Het is de taak van de notaris de oprichters voor te lichten, de diverse mogelijkheden met hen te bespreken en hen te begeleiden om tot een keuze te komen. Van groot belang is altijd het antwoord op de vraag in hoeverre de oprichters de aandelen wensen te 'blokkeren'. Onder blokkering wordt verstaan: een beperking in de bevoegdheid om aandelen vrij over te dragen aan wie men wil. Een blokkeringsregeling kan die vrije overdracht lichtelijk beperken, maar ook zéér sterk aan banden leggen. Zo kan de regeling inhouden dat de aandelen - zodra een aandeelhouder ze wenst te verkopen - altijd éérs aan de andere aandeelhouders te koop moeten worden aangeboden. De overdracht van de verkochte aandelen moet altijd bij notariële akte plaatsvinden. De regeling kan zelfs de erfgenamen van een overleden aandeelhouder de verplichting opleggen om de aandelen binnen een bepaalde tijd na het overlijden te koop aan te bieden aan de andere aandeelhouders.

Publicatieplicht De besloten vennootschap (B.V.) en naamloze vennootschap (N.V.) zijn zgn. rechtspersonen. Beide soorten vennootschap hebben een publicatieplicht. De B.V. en de N.V. zijn onderworpen aan de verplichting om de jaarrekening op een wettelijk voorgeschreven wijze in te richten. Tevens zijn er voorschriften met betrekking tot publicatie van bepaalde gegevens uit de jaarrekening, in een aantal gevallen voorzien van een accountantsverklaring.



Verschillen N.V. en B.V. De belangrijkste verschillen tussen de naamloze vennootschap en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zijn:

- De besloten vennootschap mag geen aandeelbewijzen uitreiken, maar moet in plaats daarvan een register hebben, waarin de namen en adressen van alle aandeelhouders zijn opgenomen. De naamloze vennootschap mag wél aandeelbewijzen uitgeven voorzover het aandelen aan toonder betreft. Is er sprake van aandelen op naam, dan moeten ook deze in een aandeelhoudersregister worden vermeld.
- De statuten van de besloten vennootschap moeten een bepaalde in de wet omschreven blokkeringsregeling bevatten. Dit voorschrift geldt niet voor de naamloze vennootschap.
- Het aandelenkapitaal van de N.V. is beduidend hoger dan dat van de B.V.

Beide soorten vennootschappen worden bestuurd door één of meer bestuurders, die meestal directeuren worden genoemd. Zij staan al dan niet onder toezicht van een raad van commissarissen, die uit één of meer personen kan bestaan. Directeuren en commissarissen worden in beginsel benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders die hen ook kan schorsen of ontslaan. De bevoegdheden van directeuren en commissarissen behoren in de statuten van de vennootschap te worden geregeld. Deze statuten moeten verder diverse bepalingen inhouden over onderwerpen waarvoor de wet een statutaire regeling voorschrijft, zoals de naam, de plaats van vestiging en het doel van de vennootschap. De naam moet aangeven of de vennootschap een N.V. of een B.V. zal zijn. Dit gebeurt door de naam te laten beginnen of eindigen met Naamloze Vennootschap of Besloten Vennootschap, ofwel de afkortingen N.V. of B.V.. De statuten moeten worden opgenomen in de notariële akte, waarbij de vennootschap wordt opgericht.

Oprichting vennootschap Met die notariële akte alléén is de vennootschap nog niet compleet. Hieraan voorafgaand is het nodig dat op een ontwerp van de akte van oprichting de verklaring van de Minister van Justitie is verkregen, dat hem van bezwaren niet is gebleken. Voordat de vennootschap een rechtspersoon is en dus zelfstandig aan het rechtsleven kan deelnemen, moet aan beide voorwaarden worden voldaan: de ministeriële verklaring van geen bezwaar én de notariële akte. Ditzelfde geldt voor het wijzigen van de akte van oprichting (statutenwijziging). Ook daarvoor is een notariële akte met de ministeriële verklaring van geen bezwaar vereist. Na het ondertekenen van de akte van oprichting moet de vennootschap in het handelsregister worden ingeschreven, waarbij een afschrift van de akte moet worden overgelegd. Dit wettelijk voorschrift dient om iedereen gelegenheid te geven kennis te nemen van de statuten van de vennootschap en om te kunnen nagaan wie de directeuren en de eventuele commissarissen zijn. De wet bepaalt - als stok achter de deur - dat de bestuurders van de vennootschap voor hun handelingen, verricht voordat de publicatie in het handelsregister heeft plaatsgehad, volledig persoonlijk aansprakelijk zijn naast de vennootschap zelf. Het is een goede gewoonte dat in de praktijk de notaris voor de eerste publicatie zorgt, zodat de aansprakelijkheid van de bestuurders tot een minimum wordt beperkt. De publicatie in het handelsregister dient voortdurend met de werkelijke situatie in overeenstemming te zijn. Dit houdt in dat van iedere verandering opgave aan het handelsregister moet plaatshebben, dus ook van iedere verandering in de persoon of de bevoegdheden van directeuren, commissarissen of procuratiehouders. In geval van twijfel is de (kandidaat)notaris er om u te helpen.

Aandelen op naam Sinds 1 januari 1993 is voor de uitgifte en levering van aandelen op naam een notariële akte vereist. Inschakeling van de notaris is bij deze handelingen dus noodzakelijk. Dit geldt voor N.V.s en B.V.s met beperkte aansprakelijkheid. Beursvennootschappen zijn van deze verplichting vrijgesteld, ook wanneer een deel van de



aandelen niet in de notering is opgenomen, zoals preferente aandelen. De B.V. heeft de plicht om een aandeelhoudersregister (bij) te houden. Daarin wordt elke verandering in het aandelenkapitaal aangetekend. De (kandidaat)notaris zal u een register kunnen overhandigen en zal u ook behulpzaam zijn bij het invullen ervan.

Andere wettelijke eisen De wetgever heeft voor een ondernemer de mogelijkheid geschapen om zijn aansprakelijkheid te beperken tot het in de vennootschap gestoken kapitaal. Daarvoor stelt de wetgever wel als eis dat iedereen moet kunnen weten dat hij met een vennootschap te maken heeft. Vandaar dat er een publicatieplicht bestaat. Dit was voor de wetgever echter nog niet voldoende. Er is nog een wettelijk voorschrift, dat dient om te voorkomen dat buitenstaanders misleid zouden kunnen worden. Uit alle geschriften, gedrukte stukken en aankondigingen, waarin de vennootschap partij is of die van haar uitgaan - met uitzondering van telegrammen en reclamemateriaal - moeten de volledige naam van de vennootschap volgens de akte van oprichting en de plaats van vestiging duidelijk blijken. In brieven en orders moeten bovendien worden vermeld, het handelsregister waarin de vennootschap is ingeschreven en het nummer van de inschrijving bij dat handelsregister. Indien melding wordt gemaakt van het kapitaal van de vennootschap, moet in elk geval worden vermeld welk bedrag is geplaatst en welk gedeelte van het geplaatste bedrag is gestort.

STICHTINGEN

De woorden 'stichten' en 'stichting' hebben een zeer brede betekenis. Zij worden zowel in gunstige als in ongunstige betekenis gebruikt. Zo kan een echtpaar een gezin stichten en een pyromaan brand stichten. Terwijl iemand door zijn gedrag een ander zou kunnen stichten, is die ander misschien bezig onheil te stichten. Tenslotte zou een regering kunnen besluiten een nieuwe stad te stichten. In welke betekenis het woord 'stichting' ook wordt gebruikt, steeds brengt het iets voort, dat er nog niet was. Zo is het ook met de stichting in de hier gebruikte betekenis: iedereen die daaraan behoefte heeft, kan bij notariële akte in zijn eentje een stichting oprichten en daarmee een rechtspersoon in het leven roepen, die zelfstandig aan het rechtsverkeer deelneemt. De notariële akte waarmee de stichting wordt opgericht mag ook een testament zijn. In dat geval "n de stichting pas ontstaan als het testament in werking treedt. Dat is dus na het overlijden van degene die het testament heeft gemaakt.

Regels voor stichtingen De akte van oprichting moet de statuten van de stichting inhouden. Daartoe behoren in ieder geval: de naam, de plaats van vestiging, het doel van de stichting, de wijze waarop de bestuurders van de stichting worden benoemd en ontslagen, en de bestemming van het overschot na ontbinding van de stichting (of de wijze waarop de bestemming zal worden vastgesteld). Het woord 'stichting' behoort deel uit te maken van de naam. Dit voorschrift dient om aan iedereen duidelijk te maken dat hij met een stichting te doen heeft. Het doel van de stichting hoeft niet van liefdadige of sociale aard te zijn. Dit wil natuurlijk nog niet zeggen, dat de stichting de juiste vorm zou zijn voor een zuiver op winst gerichte onderneming. De wet bepaalt wel dat een stichting géén leden heeft en dat het doel van de stichting niet mag zijn: het doen van uitkeringen aan oprichters of bestuurders noch aan andere personen, tenzij wat deze laatstgenoemde personen betreft die uitkeringen een ideële of een sociale strekking hebben. De zin van dit verbod is duidelijk: de wet wil voorkomen dat iemand onder het mom van een stichting geld inzamelt en het - op



grond van de statuten - in eigen zak steekt. Bij overtreding van dit wettelijk verbod kan de stichting door de rechtbank worden ontbonden.

Het bestaan van de stichting moet worden gepubliceerd in het handelsregister dat wordt aangehouden bij de Kamer van Koophandel binnen welk gebied de stichting is gevestigd. Ditzelfde geldt voor de namen en woonplaatsen van de bestuursleden en overige personen die de stichting kunnen vertegenwoordigen. Wijziging van de statuten van de stichting moet bij notariële akte gebeuren. Ook die wijziging moet in het handelsregister worden gepubliceerd, evenals veranderingen ten aanzien van de vertegenwoordigende bestuurders en andere personen. Meer informatie hierover treft u aan in de brochure 'Vereniging en Stichting', gratis verkrijgbaar op ieder notariskantoor.

VERENIGINGEN

De vereniging is een van de oudste samenwerkingsvormen die we kennen. De oprichters (minimaal twee personen) hebben daarbij een bepaald doel voor ogen. Dit doel kan variëren van het in gemeenschappelijk verband vissen of kaarten tot de doelstellingen van vakbonden of politieke partijen. De vereniging mag - tenzij het een coöperatie betreft - niet ten doel hebben het maken van winst ter verdeling onder de leden. De vereniging kan op twee manieren tot stand worden gebracht: niet bij notariële akte (dus mondeling of bij onderhandse akte); wel bij notariële akte.

Wel of geen notariële akte De niet bij notariële akte opgerichte vereniging kan geen registergoederen (o.m. onroerend goed) verkrijgen en ook geen erfgenaam zijn. De bestuurders die voor de vereniging naar buiten optreden en de vereniging daarbij binden, zijn naast de vereniging hoofdelijk aansprakelijk. Wordt de vereniging bij notariële akte opgericht, dan moeten de volgende zaken in ieder geval in de statuten worden opgenomen:

- de naam van de vereniging en de gemeente in Nederland waar zij gevestigd is;
- het doel van de vereniging;
- de verplichtingen die de leden hebben tegenover de vereniging, of de wijze waarop deze verplichtingen kunnen worden opgelegd;
- de wijze van bijeenroeping van de algemene ledenvergadering;
- de wijze van benoeming en ontslag van bestuurders;
- de wijze van de bestemming van het batig saldo van de vereniging in geval van ontbinding, of de wijze waarop de bestemming zal worden vastgesteld.

Bovendien moet de akte in de Nederlandse taal worden opgesteld. De notaris is ervoor aansprakelijk dat aan deze vereisten wordt voldaan. Is de vereniging aanvankelijk niet bij notariële akte opgericht, dan kan de algemene vergadering besluiten de statuten te doen opnemen in een notariële akte. Dan zijn op de vereniging de bepalingen van toepassing alsof zij bij notariële akte zou zijn opgericht.

Structuur van de vereniging Zoals al ter sprake kwam kent de vereniging leden. Tenzij statuten anders bepalen beslist het bestuur over de toelating van een lid en kan bij niet-toelating de Algemene Vergadering alsnog tot toelating besluiten. Alle leden tezamen vormen de Algemene Vergadering. Ieder van de leden heeft daarin tenminste één stem. Aan deze Algemene Vergadering komen alle bevoegdheden toe die niet door de wet of de



statuten aan andere organen van de vereniging zijn opgedragen. Bij grote verenigingen -zoals bijvoorbeeld de ANWB en de Consumentenbond - zou de Algemene Vergadering te omvangrijk kunnen worden en daardoor niet doeltreffend functioneren. Om dit te vermijden kunnen de leden een ledenraad kiezen. Deze ledenraad is dan de Algemene Vergadering.

Tot wijziging van de statuten kan alleen door de Algemene Vergadering besloten worden. Daarbij dient - tenzij de statuten anders bepalen -het besluit tot wijziging genomen te worden met tweederde meerderheid. De vereniging kent een door de Algemene Vergadering benoemd bestuur. Als de statuten niet anders bepalen bestaat het bestuur uit minimaal drie personen, die uit hun midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aanwijzen. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging en bevoegd tot vertegenwoordiging van de vereniging in en buiten rechte. In de statuten kan daarnaast nog aan anderen vertegenwoordigingsbevoegdheid toegekend worden. De statuten zullen ~ indien men dat tenminste wil - uitdrukkelijk moeten bepalen dat het bestuur bevoegd is voor de vereniging tot aan- en verkoop van onroerend goed over te gaan, tot het verlenen van hypothecaire zekerheid en tot het zich aansprakelijk stellen voor verplichtingen van derden. Het bestuur brengt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar -dat meestal gelijk loopt met het kalenderjaar - zijn jaarverslag uit en doet rekening en verantwoording over het gevoerde beleid. De vereniging die bij notariële akte is opgericht, is verplicht zich te laten inschrijven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel. Ook moet daar een notarieel afschrift van de statuten ter inzage worden neergelegd en moeten de persoonlijke gegevens van de vertegenwoordigingsbevoegde bestuurders worden gedeponereerd. Zolang de eerste opgave bij de Kamer van Koophandel niet is geschied, is iedere bestuurder die de vereniging bindt naast de vereniging hoofdelijk aansprakelijk. Is de vereniging niet bij notariële akte opgericht, dan kan zij toch worden ingeschreven in het Handelsregister. In dat geval is de bestuurder die voor de vereniging optrad naast de vereniging aansprakelijk voorzover de wederpartij aannemelijk maakt dat de vereniging niet aan de aangegane verbintenis zal voldoen. Men doet er verstandig aan al bij het opstellen van de statuten advies te vragen aan een (kandidaat)notaris. Hij is immers een deskundige bij uitstek op het gebied van het rechtspersonenrecht. Hij weet welke zaken in de statuten moeten worden vastgelegd en op welke wijze de artikelen van de statuten moeten worden geformuleerd.

Voor de coöperatie en voor de onderlinge waarborgmaatschappij gelden bijzondere bepalingen, die in deze brochure verder buiten beschouwing blijven. De (kandidaat)notaris zal ook hier de onontbeerlijke hulp bieden.

AANSTELLING EN TAAK VAN DE NOTARIS

Aanstelling Om in Nederland tot notaris te kunnen worden benoemd moet men aan bepaalde in de wet omschreven eisen voldoen. De belangrijkste eisen zijn:

- dat de betrokkene Nederlander is;
- dat hij (of zij) de bij de wet voorgeschreven notariële examens met goed gevolg heeft afgelegd;
- dat de betrokkene daarna tenminste zes jaar als kandidaat-notaris praktijk heeft opgedaan op één of meer notariskantoren;
- dat de kandidaat-notaris met goed gevolg de examens van de Notariële Beroepsopleiding heeft afgelegd en
- in het bezit is van een ondernemingsplan dat aan de daarvoor gestelde eisen voldoet.



Na zijn benoeming door de Koningin moet de notaris een drieledige eed afleggen, waarvan voor het publiek de beroepseed het belangrijkste onderdeel is. Daarin zweert (beloofd) de notaris dat hij:

- de door hem aanvaarde taak eerlijk, nauwgezet en onpartijdig zal uitvoeren;
- zich zal gedragen naar de wetten, reglementen en de verordeningen die op het notarisambt betrekking hebben;
- geheimhouding zal betrachten ten aanzien van alles waarvan hij door zijn ambt kennis neemt.

Door het afleggen van de eed is de notaris niet alleen bevoegd, maar (behoudens enkele uitzonderingen) ook verplicht zijn diensten aan het publiek te verlenen.

Taak De wet omschrijft de taak van de notaris als volgt: notarissen zijn ambtenaren, die - met uitsluiting van anderen - bevoegd zijn notariële akten op te maken, daarvan de dagtekening te verzekeren, de akten te bewaren en daarvan afschriften en uittreksels af te geven.

Bij opvolging van een notaris zal tot dat de opvolgend notaris is benoemd het ambt van de defungerend notaris moeten worden waargenomen: de zogenaamde vacature-waarneming. De kamer van toezicht wijst deze waarnemer ambtshalve aan. Deze waarneming kan worden gedaan door een kandidaat-notaris die voldoet aan de eisen om benoemd te worden tot notaris (zie hiervoor onder aanstelling).

Bij afwezigheid of bij ziekte kan een notaris tijdelijk worden vervangen door een kandidaat-notaris (de zogenaamde lichte waarneming). De kandidaat-notaris moet ook bij deze waarneming voldoen aan de wettelijke vereisten om tot notaris te worden benoemd. Maar hier is de stage-eis drie jaar. Ook deze aanwijzing tot waarnemer van de notaris geschiedt door de kamer van toezicht. Maar als er sprake is van een 'vaste' waarnemer is de benoeming eenmalig. Wel moet de kamer terstond op de hoogte worden gesteld van het feit dat de notaris voor een dag (deel) wordt waargenomen. De waarnemer heeft dezelfde rechten, bevoegdheden en verplichtingen als een notaris. Notarissen, hun waarnemers en kandidaat-notarissen staan onder strenge controle van de kamer van toezicht: een college van vijf leden, waarvan de president van een Arrondissementsrechtbank voorzitter is.

TENSLOTTE

Het is ondoenlijk in kort bestek een volledig overzicht te geven van alle werkzaamheden die tot het terrein van de (kandidaat) notaris behoren. De in deze brochure besproken wettelijk voorgeschreven notariële akten vormen slechts een gedeelte van zijn werkterrein.

De (kandidaat) notaris rekent niet alleen het opstellen van de akten zelf tot zijn taak. Hij neemt tevens de verzorging op zich van al hetgeen rechtstreeks of zijdelings op de akten betrekking heeft, zoals de publicatie in de daartoe bestemde registers van onroerend goed, huwelijksvoorwaarden, naamloze en besloten vennootschappen, stichtingen en coöperaties.

In dit verband een enkele opmerking over notulen van algemene vergaderingen van aandeelhouders. Het staat de rechter vrij aan die notulen een zodanige bewijskracht toe te



kennen als hij in ieder bijzonder geval zal menen te moeten doen. Dit klinkt niet erg positief. Voor vergaderingen waarin uitsluitend hamerstukken worden behandeld, is dat geen bezwaar. Er zijn echter ook vergaderingen, waarvan de directie tevoren reeds aanvoelt, dat zij de gemoederen danig in beroering zullen brengen. Zelfs wanneer de discussies tijdens een dergelijke vergadering op een geluidsband zijn opgenomen, kan het vaststellen van de notulen in een welles-nietes-spel ontaarden. Dit is uitgesloten indien van het verhandelde in die vergadering een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt. Dat proces-verbaal bewijst - krachtens de wet - de juistheid van de inhoud.

Nog een ander voorbeeld: veronderstel dat u tot voor kort in loondienst was en nu voor uzelf wilt beginnen. U koopt een handelszaak, vol vertrouwen. Maar wat koopt u eigenlijk? De voorraden, de inventaris en de goodwill, of ook de handelsnaam? Zijn de rechten, vergunningen en aanspraken die tot de zaak behoren, in de koop begrepen? Of koopt u de zaak met alles erop en eraan, dus ook de schulden? Weet u zeker welke schulden er zijn? Voorzichtigheid is geboden!

Dit geldt ook voor het kopen van de aandelen van een B.V. De aandelen zijn privé-bezit van de verkoper, die niet aansprakelijk is voor de schulden van zijn B.V. Wat is het gevolg als hij u € 100.000,- voor de aandelen laat betalen, terwijl de B.V. € 50.000,- méér schulden heeft dan u dacht?

Denkt u in dit verband tenslotte eens aan huur- en pachtzaken van enig belang, het verlenen van pandrecht, de overdracht tot zekerheid van roerende goederen, het zich verbinden als borg, het aangaan of beëindigen van een maatschaps- of een firmacontract of een aannemingscontract of het aangaan van een fusie.

Kortom, bij het aangaan van al dit soort (financiële) verplichtingen, waarvan u de draagwijdte wellicht niet geheel kunt overzien, verdient het sterk aanbeveling advies te vragen aan een deskundige: de (kandidaat) notaris. Hij zal u graag alle gewenste informatie verstrekken.

Colofon

februari 2002

Uitgave

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
Postbus 16020, 2500 BA Den Haag

Druk

Den Haag Offset B.V., Rijswijk

Ontwerp

FCB/BK&P, Amstelveen

Foto omslag

Feddo van Gogh, Amsterdam