

Mr. C.A.J. Geerse  
Notaris  
Raadhuisstraat 2  
4844 AC Terheijden  
076-593 12 35  
notaris@geerse.knb.nl



# Functie en werkterrein van de notaris

*Notariële akten*

*Huwelijksvoorwaarden*

*Testamenten*

*Schenkingen*

*Erfenissen*

*Overdracht van onroerende zaken*

*Appartementsrechten*

*Hypotheeken*

*Naamloze en besloten vennootschap*



Denkt u eraan om bij een bezoek aan de notaris een geldig identiteitsbewijs mee te nemen: EU/EER-onderdanen kunnen zich laten identificeren aan de hand van een geldig nationaal paspoort of rijbewijs (mits de houder in Nederland woont en het rijbewijs is voorzien van een foto) of een Europese identiteitskaart. Andere personen kunnen zich laten identificeren aan de hand van een geldig reisdocument of een vreemdelingendocument.

# Inhoud

## Een blik in het verleden

### Notariële akten

Voordelen	3
Soms verplicht	4
Notaris en kandidaat-notaris	5

### Huwelijkse voorwaarden en partnerschapsvoorwaarden

Trouwen zonder speciale regeling	5
Geregistreerd partnerschap	6
Trouwen op huwelijkse voorwaarden	7
Vóór huwelijk regelen	7
Huwelijkse voorwaarden opheffen	8

### Testamenten

Kinderen	9
Geen kinderen	10
Voogdij regelen/executeur	11
Praktische opmerkingen	11

### Schenken

Schenking [niet meer] bij akte	12
Ouders en kinderen	13

### Erfenissen

Na overlijden	13
Erfgenamen	14
Successierecht	14

### Overdracht van onroerende zaken

Rechtszekerheid	15
Tijdig naar de notaris	15
Koopakte	16
Bouwprojecten	17
Inschrijving bij het kadaster	18

Appartementsrechten	
Appartementsrecht	18
Vereniging van eigenaars	18
Afspraken in de akte	19
Hypotheken	
Recht van hypotheek	20
Openbare verkoop	21
Bijzondere bepalingen	21
Niet alleen lenen	23
Schuld afgelost	24
Naamloze en besloten vennootschap	
Aansprakelijkheid	24
Aandeelhouders	25
Bestuursvorming	25
Publicatieplicht	26
Verschillen N.V. en B.V.	27
Oprichting vennootschap	28
Aandelen op naam	28
Andere wettelijke eisen	29
Stichtingen	
Regels voor stichtingen	31
Verenigingen	
Wel of geen notariële akte	31
Structuur van de vereniging	31
Aanstelling en taak van de notaris	
Aanstelling	33
Taak	33
Tenslotte	

# Een blik in het verleden

Het notariaat kan alleen ontstaan in een samenleving die geschriften kent. Wij weten dat het notariaat al in de derde eeuw vóór Christus in Egypte bestond waar een notaris/schrijver toezicht hield op het totstandkomen van overeenkomsten. Vanuit Egypte heeft het notariaat zijn weg gevonden naar Italië en vanuit Italië heeft het zich over West-Europa verspreid. De eerste algemene regeling voor het Nederlandse notariaat werd door Karel V uitgevaardigd op 21 maart 1524. Later is de Franse wetgeving op het notariaat van toepassing geworden. Op 1 oktober 1999 is een nieuwe Wet op het notarisambt in werking getreden. Gevolg van deze wet is ondermeer dat een notaris zich vrij(er) kan vestigen en dat de vaste tarieven voor bepaalde transacties inmiddels zijn losgelaten. In toneelstukken uit de 19e eeuw wordt de notaris nogal eens voorgesteld als een stokoude figuur in een stoffige omgeving. Dit beeld is vooral ontstaan in de tijd dat voor het notariaat geen leeftijdsgrens bestond. Die tijd is al lang voorbij. De huidige (kandidaat-)notaris is een man of vrouw, die - tot uiterlijk zijn 65e jaar - met deskundigheid, met bekwame medewerk(st)ers en moderne apparatuur ten dienste van het publiek staat.

3

## Notariële akten

**Voordelen** Notariële akten zijn geschriften die door een notaris in de uitoefening van zijn ambt worden opgemaakt. Deze geschriften hebben een bijzondere betekenis:

- Door de ondertekening door de notaris staat de datum van de akte voor iedereen vast en ook staat vast dat de akte ondertekend is door degenen die daarin als ondertekenaars zijn vermeld.
- Van een notariële akte kan een grosse worden afgegeven. Als iemand in een notariële akte een bedrag heeft schuldig erkend, kan met behulp van de grosse van die akte zonder tussenkomst van de rechter worden overgegaan tot executie. Dat wil zeggen verkoop van de goederen van de schuldenaar, als deze zijn verplichtingen niet nakomt.

- De notaris is een onpartijdige deskundige die de belangen behartigt van allen die bij het opstellen van een notariële akte zijn betrokken.
- Een heel praktisch punt: de akte die door een notaris is opgemaakt blijft altijd bij de notaris in bewaring. Zo kan iedereen altijd een kopie (afschrift) van de door hem ondertekende akte krijgen, waardoor partijen hun afspraken ook altijd kunnen bewijzen.

**Soms verplicht** In verband met de bijzondere betekenis van de notariële akte stelt de wet de notariële akte soms verplicht. Om geldig te zijn moet een aantal overeenkomsten en verklaringen worden opgenomen in een notariële akte. De belangrijkste zijn:

1. Het maken of wijzigen van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden;
2. Het maken of wijzigen van een testament;
3. Het overdragen van een onroerende zaak, zoals een woning;
4. Het vestigen van zakelijke rechten, zoals een hypotheek, op een onroerende zaak;
5. Het oprichten van een besloten vennootschap;
6. Het overdragen van aandelen in een besloten vennootschap;
7. Het oprichten van een stichting;
8. De verklaring van erfrecht.

Voor het doen van een schenking is sinds 1 januari 2003 geen notariële akte meer vereist. Toch blijft die akte ook bij schenkingen van belang. Als een schenking zonder notariële akte tot stand is gekomen kan de schenker stellen dat de begiftigde bij de schenking misbruik heeft gemaakt van de omstandigheden waarin de schenker verkeerde. Bijvoorbeeld omdat hij van de begiftigde afhankelijk was. De begiftigde moet dan bewijzen dat dit niet het geval was. Slaagt hij daar niet in, dan vervalt de schenking. Als aan de schenking een notaris te pas is gekomen, is dit anders. Dan is de notaris als onpartijdige derde bij de schenking aanwezig geweest en is het niet aannemelijk dat de begiftigde misbruik van de omstandigheden heeft gemaakt. Als de schenker merkt dat dit wel het geval is, moet hij dit bewijzen. Slaagt hij daar niet in dan blijft de schenking in stand. De zogenaamde “papierse schenking” moet wel bij notariële akte.

De voordelen van de notariële akte gelden natuurlijk niet alleen voor de overeenkomsten en verklaringen die volgens de wet in een notariële akte moeten worden opgenomen. Uit het feit dat de wet voor bepaalde overeenkomsten en rechtshandelingen de notariële akte verplicht stelt, kan worden afgeleid dat deze akte vanwege de genoemde voordelen voor alle overeenkomsten en rechtshandelingen de voorkeur verdient boven de onderhandse akte. Velen maken van die voorkeur dankbaar gebruik, zoals bijvoorbeeld bij huur- en arbeidsovereenkomsten en bij de overdracht van roerende zaken of rechten waar de wet de eis van een notariële akte niet stelt. Samenlevingscontracten worden bijna altijd bij notariële akte aangegaan.

**Notaris en (kandidaat-)notaris** Notaris en (kandidaat-)notaris hebben beiden de studie notarieel recht aan een Nederlandse universiteit gevolgd. Op juridisch gebied staan zij dan ook gelijk. De notaris is echter als zodanig benoemd en heeft daarmee de bevoegdheid verkregen om notariële akten op te maken. In de praktijk worden deze akten overigens ook vaak opgemaakt door een (kandidaat-)notaris die de functie van de notaris waarneemt. Notaris en (kandidaat-)notaris zijn adviseur. Hun taak is niet beperkt tot het opmaken van een notariële akte. Meestal leidt een van hen ook de besprekingen die aan de akte voorafgaan. Tijdens die besprekingen zal hij de belangen van alle betrokkenen afwegen en - zoekend naar een evenwicht - optreden als adviseur van alle partijen.

5

## 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 gemeenschappelijk te maken. De Nederlandse wet bepaalt namelijk dat de bezittingen en schulden, van degenen die met elkaar trouwen zonder huwelijkse voorwaarden te maken, samensmelten tot een vermogen waarin ieder voor de helft gerechtigd is: de wettelijke of algehele gemeenschap van goederen.

Sinds 1 april 2001 kunnen 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, hun relatie bij de burgerlijke stand te laten registreren. Een geregistreerd partnerschap staat vrijwel gelijk met een huwelijk. Ook de bezittingen en schulden van degenen die met elkaar een geregistreerd partnerschap aangaan zonder huwelijkse voorwaarden (die hier partnerschapsvoorwaarden heten) te maken, vormen dus één vermogen.

**Een voorbeeld:**

Man en vrouw gaan trouwen. De man heeft op het moment dat hij trouwt niets anders dan een schuld van € 10.000,-.

Zijn echtgenote heeft geen schulden, maar een bankrekening met 100.000,- . Als man en vrouw geen huwelijkse voorwaarden maken ontstaat een gemeenschappelijk vermogen waartoe behoren:

Bezittingen ( de bankrekening van de vrouw )	€ 100.000,-
Schulden ( de schuld van de man )	€ 10.000,-

Het saldo van dit gezamenlijk vermogen is € 90.000,-

Als tussen de echtgenoten echtscheiding wordt uitgesproken en bezittingen en schulden onveranderd aanwezig zijn, heeft ieder recht op de helft van dit gemeenschappelijk vermogen. De man ontvangt dus evenals de vrouw € 45.000,-.

Uit dit voorbeeld blijkt dat de man er in financieel opzicht op vooruit is gegaan en de vrouw erop achteruit. Zij is meer dan de helft van haar vermogen kwijtgeraakt omdat zij ook de helft van de schuld van de man moet dragen. Niet alleen de bezittingen en schulden die ieder bij het begin van het huwelijk heeft worden gemeenschappelijk, maar ook vrijwel alle bezittingen en schulden die ieder tijdens het huwelijk krijgt. Ook erfenissen en schenkingen die voor of tijdens het huwelijk worden verkregen behoren tot het gemeenschappelijk vermogen, al

kan de erflater of de schenker wel bepalen dat de erfenis of schenking niet gemeenschappelijk wordt.

### Trouwen op huwelijkse voorwaarden

Willen de aanstaande echtgenoten voorkómen dat tussen hen de wettelijke gemeenschap van goederen ontstaat, moeten zij vóórdát zij trouwen bij de notaris een overeenkomst aangaan: een overeenkomst van huwelijkse voorwaarden. Daarbij kan uit diverse mogelijkheden worden gekozen. Zo kan iedere gemeenschap van goederen worden uitgesloten en daaraan kan weer een beding worden verbonden om bij ontbinding van het huwelijk de gezamenlijke vermogens geheel of gedeeltelijk te delen. De (kandidaat-)notaris kan u adviseren over de meest geschikte vorm. Het uitsluiten van iedere gemeenschap van goederen is vooral van belang wanneer één van de echtgenoten een zelfstandig beroep of bedrijf uitoefent of gaat uitoefenen. Daaraan zijn nu eenmaal financiële risico's verbonden. Als de echtgenoten bij huwelijkse voorwaarden iedere gemeenschap van goederen uitsluiten wordt daarmee bereikt dat de schulden van de echtgenoot die het beroep of bedrijf uitoefent niet kunnen worden verhaald op de bezittingen of het inkomen van de andere echtgenoot.

7

Het maken van huwelijkse voorwaarden hoeft niet te betekenen dat de ene echtgenoot helemaal niet deelt in de vermogensvoortgang van de andere echtgenoot. Vaak 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. In de praktijk gebeurt dat meestal niet. Dat heeft tot gevolg dat een echtgenoot de waarde moet gaan verrekenen van de goederen die hij uit zijn inkomen heeft betaald. Ook kan afgesproken worden dat bij het einde van het huwelijk verrekend zal worden. Zo kunnen de echtgenoten afspreken dat bij ontbinding van het huwelijk door echtscheiding of overlijden afgerekend wordt alsof de echtgenoten in algehele gemeenschap van goederen waren getrouwd.

Huwelijkse voorwaarden gelden pas tegenover anderen, bijvoorbeeld schuldeisers, als zij zijn ingeschreven in het huwelijksgoederenregister.

De notaris die de akte van huwelijkse voorwaarden heeft opgemaakt, draagt zorg voor die inschrijving.

**Vóór huwelijk regelen** De echtgenoten doen er verstandig aan om vóór het huwelijk na te gaan of zij huwelijkse voorwaarden zullen maken. Als het huwelijk eenmaal is gesloten kunnen zij ook nog huwelijkse voorwaarden maken, maar dan is de algehele gemeenschap van goederen al ontstaan (die moet dan weer verdeeld worden) en is toestemming van de rechtbank vereist. Het kost dan allemaal meer tijd en geld.

**Huwelijkse voorwaarden opheffen** Het veranderen van huwelijkse voorwaarden tijdens het huwelijk kan ook ten doel hebben alsnog de algehele gemeenschap van goederen te laten ontstaan. Dat doet zich nogal eens voor als de echtgenoten voor het huwelijk huwelijkse voorwaarden hebben gemaakt waarbij zij iedere gemeenschap van goederen hebben uitgesloten, omdat één van hen een risicodragend beroep of bedrijf uitoefende. Als de echtgenoten op leeftijd zijn gekomen en het beroep of bedrijf na succesvolle uitoefening is gestaakt, zal het vermogen zich meestal bij de ondernemende echtgenoot hebben opgehoopt. Als die echtgenoot overlijdt, vererft zijn hele vermogen naar zijn echtgenote en de kinderen. De kinderen erven dan meer dan dat zij zouden hebben geërfd als de gemeenschap van goederen had bestaan. Dan zou immers slechts de helft van het vermogen vererfd zijn. Voor het betalen van successierecht kan dat nogal wat schelen. De echtgenoten die de uitsluiting van iedere gemeenschap van goederen ongedaan willen maken, moeten nieuwe huwelijkse voorwaarden maken en daarbij de gemeenschap van goederen invoeren.

8

## Testamenten

Bijna iedereen weet dat men voor een testament bij de notaris moet zijn. Met het testament zijn van oudsher in de literatuur gevoelens van hoop en hebzucht verbonden. Zo kent men de rijke tante uit Amerika die haar nichtje een fortuin nalaat. En de teleurgestelde neven en nichten, die tante regelmatig bezochten, maar na haar overlijden

constateren dat zij haar hele vermogen heeft achtergelaten aan een stichting die zich inzet voor het voortbestaan van de graspieper. De werkelijkheid is meestal anders.

## Kinderen

### *Erfrecht voor 1 januari 2003*

Van een testament werd vaak gebruik gemaakt door ouders met kinderen. Onder het erfrecht zoals dat gold tot 1 januari 2003 was het nog zo dat, als een ouder zonder testament overleed, zijn echtgenoot en de kinderen ieder voor een gelijk deel tot de nalatenschap werden geroepen. De echtgenoot en de kinderen moesten dan gezamenlijk overgaan tot de verdeling van de nalatenschap. In beginsel moest aan de kinderen hun erfdeel worden uitbetaald. Daardoor kon de langstlevende in moeilijkheden komen. Als er bijvoorbeeld een huis was, kon dat betekenen dat zij het huis moest verkopen om aan de kinderen hun erfdeel uit te betalen. Daarom werd vaak een testament gemaakt waarbij de langstlevende echtgenoot alle goederen kreeg en de kinderen een vordering op de langstlevende, die pas opeisbaar was bij overlijden van de echtgenoot en in een paar gevallen tijdens diens leven. Dit noemde men een verzorgingstestament. De langstlevende bleef door dit testament, dat was gebaseerd op de gedachte dat de langstlevende recht had op verzorging ten laste van de nalatenschap, in het bezit van de gehele nalatenschap en behoeftte de kinderen voorlopig niets te betalen.

### *Erfrecht na 1 januari 2003*

Op 1 januari 2003 is het nieuwe erfrecht in werking getreden. Daarbij is het verzorgingsrecht van de langstlevende echtgenoot in de wet reergelegd. Als iemand na 1 januari 2003 overlijdt zonder testament en hij laat een echtgenoot en kinderen achter, vererft zijn nalatenschap op een wijze die doet denken aan het verzorgingstestament zoals dat hiervoor besproken werd. De langstlevende echtgenoot krijgt in het nieuwe erfrecht automatisch alle goederen van de nalatenschap en moet de schulden voor zijn rekening nemen. De kinderen krijgen een vordering op de langstlevende ter grootte van hun erfdeel. Die vordering is pas opeisbaar bij diens overlijden en tijdens zijn leven alleen bij zijn faillissement of schuldsanering.

Een voorbeeld van gevolgen voor het nieuwe erfrecht

Man en vrouw zijn buiten gemeenschap van goederen getrouwd. Zij hebben drie kinderen.

De man heeft een vermogen dat bestaat uit:

een huis, waarde	€ 200.000,-
de inboedel, waarde	€ 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 saldo van zijn vermogen bedraagt € 64.000,-

De man overlijdt zonder testament. Zijn vrouw en de drie kinderen zijn nu ieder voor een gelijk deel of een kwart erfgenaam. Alle bezittingen vererven echter naar zijn vrouw. Zij is dus op het moment van zijn overlijden alleen eigenares van huis en inboedel en alleen zij kan vanaf dat tijdstip over de bank- en girorekening beschikken.

Anderzijds moet zij de hypotheekschuld voor haar rekening nemen. De kinderen krijgen een vordering ter grootte van hun netto erfdeel, dat wil zeggen een kwart van € 64.000,- = € 16.000,- op hun moeder. Per saldo krijgt zij dus € 64.000 min (3x € 16.000 =) € 16.000 uit de nalatenschap. Van de schuld aan de kinderen heeft moeder echter geen last. Deze schuld is pas opeisbaar bij haar overlijden of als zij failliet wordt verklaard of in de schuldsanering terecht komt. Feitelijk behoudt moeder dus de beschikking over de hele nalatenschap zonder dat zij iets aan de kinderen hoeft te betalen. De verzorging van de langstlevende is nu dus in de wet opgenomen.

Overigens kunnen er ook in het nieuwe erfrecht nog tal van redenen voor een ouder zijn om een testament te maken. De wettelijke vererving zoals die hiervoor werd weergegeven kan op bepaalde onderdelen worden aangepast of gewijzigd. Daarnaast blijft altijd gelden dat de ouder een testament moet maken als hij niet wil dat de erfenis in een gemeenschap van goederen valt waarin een kind getrouwd is of later zal trouwen.

**Geen kinderen** Een testament kan ook van belang zijn voor echtgenoten zonder kinderen. Als één van hen zonder testament overlijdt is de andere echtgenoot de enige erfgenaam. Als de laatste echtgenoot zonder testament overlijdt, gaat het hele vermogen naar zijn of haar bloedverwanten. Het is de vraag of dat wel de bedoeling van het echtpaar is. In het algemeen is het voor iedereen raadzaam om na te gaan hoe zijn nalatenschap vererft als hij geen testament heeft gemaakt. Het kan zijn dat iemand die geen echtgenoot en kinderen heeft zijn vermogen na wil laten aan alle (achter)neven en (achter)nichten, maar vaak wil men in dat geval dat het vermogen toekomt aan een of meer bepaalde personen of aan een instelling. In dat geval is een testament noodzakelijk.

**Voogdij regelen/executeur** In een testament kan iemand aangeven hoe zijn nalatenschap vererft, maar hij kan daarin ook andere regelingen treffen. In een testament kan worden bepaald wie de voogdij zal hebben over de minderjarige kinderen als beide ouders zijn overleden. Over de erfdelen van de kinderen kan een bewind worden ingesteld zodat zij daarover niet vrij kunnen beschikken. Ook kan een executeur worden benoemd die de nalatenschap moet beheren en afwikkelen.

**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. Iemand die jonger is dan 16 jaar kan ook een testament maken als hij getrouwd is. Door een huwelijk wordt een minderjarige namelijk meerderjarig. Na iemands overlijden kan worden vastgesteld of hij of zij in Nederland een testament heeft opgemaakt. Iedere notaris moet namelijk aan het Centraal Testamentenregister in Den Haag schriftelijk opgeven wie bij hem een testament heeft gemaakt. De inhoud van het testament wordt uiteraard niet opgegeven. Die blijft geheim. Door het verzamelen van die gegevens heeft het Centraal Testamentenregister een volledig geautomatiseerd systeem waarin de gegevens zijn opgenomen van alle personen die bij een Nederlandse notaris een testament hebben gemaakt. Bij het Centraal Testamentenregister kan men na iemands overlijden nagaan of hij een testament heeft gemaakt

en bij welke notaris dat is gebeurd. De erfgenamen en andere belanghebbenden kunnen dan bij die notaris een afschrift of uittreksel van het testament opvragen.

Na het overlijden moeten de erfgenamen of de langstlevende echtgenoot kunnen beschikken over de bankrekening. De bank vraagt daarvoor overlegging van een verklaring van erfrecht. Dat is een notariële akte waarin de notaris verklaart wie gerechtigd is tot de goederen van de nalatenschap, waaronder de daartoe behorende bankrekening. Op grond van die verklaring van erfrecht keert de bank uit. Een notaris die betrokken is bij de afwikkeling van een nalatenschap, bijvoorbeeld als hij een verklaring van erfrecht heeft opgemaakt, wordt ingeschreven in het boedelregister. Ook de schuldeisers van iemand die is overleden kunnen dat register inzien en zo nagaan bij wie de nalatenschap van hun schuldenaar in behandeling is.

## Schenken

12

**Schenking (niet meer) bij akte** Op 1 januari is niet alleen het nieuwe erfrecht, maar ook het nieuwe schenkingsrecht in werking getreden. Een belangrijke wijziging is dat in beginsel voor een geldige schenking geen notariële akte meer is vereist. Maar helemaal zonder notaris kan het toch niet. Ten eerste vindt de wet dat de schenker beschermd moet worden. Hij mag wel zonder notariële akte schenken, maar de wet houdt dan meteen rekening met de mogelijkheid dat hij onder invloed van de begiftigde kan hebben gehandeld. De schenker kan stellen dat hij de schenking heeft gedaan omdat de begiftigde, zo zegt de wet, misbruik van omstandigheden heeft gemaakt. Zo'n omstandigheid kan bijvoorbeeld onnadenkendheid van de schenker zijn of het dik aangezette treurige verhaal van de begiftigde. Als de schenker dat stelt, moet de begiftigde bewijzen dat dit niet zo was. Slaagt hij niet in het bewijs dan moet hij de schenking teruggeven. Maar als de schenking bij notariële akte heeft plaatsgevonden geldt dit niet. In dat geval heeft de notaris, als onpartijdige derde, partijen voorgelicht en geadviseerd en is het dus heel onwaarschijnlijk dat er sprake is van misbruik van omstandigheden. De schenker kan dat nog wel stellen, maar dan moet hij het bewijs leveren. Ten tweede kan

iemand iets schenken met de bepaling dat de begiftigde de schenking pas bij het overlijden van de schenker krijgt. In de praktijk komt de schuldigerkenning uit vrijgevigheid, ook wel de papieren schenking genoemd, veel voor. Ouders erkennen dan aan hun kinderen een bedrag schuldig dat bij hun overlijden moet worden uitbetaald. Op deze wijze kunnen zij de erfenis en daarmee het successierecht dat de kinderen te zijner tijd moeten betalen verminderen. Deze schenkingen zijn wel geldig als er geen notariële akte van is opgemaakt, maar zij vervallen bij het overlijden van de schenker. Dan wordt het doel dus niet bereikt. Alleen als deze schenkingen in een notariële akte zijn opgenomen blijven zij bij het overlijden van de schenker in stand.

**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 € 4.412,- (vrijstelling 2007) belastingvrij schenken. Dit bedrag wordt jaarlijks door de Minister van Financiën aangepast. Bovendien bestaat er een eenmalige vrijstelling van € 22.048,- (vrijstelling 2007) voor kinderen tussen 18 en 35 jaar; op deze vrijstelling moet echter in de schenkingsaangifte een beroep gedaan worden. 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. Met ingang van 1 januari 2007 is het mogelijk om jaarlijks € 2.648,- belastingvrij te schenken aan anderen. Het schenken aan een goede doelinstelling is belastingvrij.

13

## Erfenissen

**Na overlijden** Als iemand overlijdt, komen zijn bezittingen toe aan zijn erfgenamen. Het is daarom van groot belang om te weten of de overledene een testament heeft gemaakt waarin hij (misschien) iemand tot erfgenaam heeft benoemd. Wij zagen al dat men bij het Centraal Testamentenregister in Den Haag te weten kan komen of iemand een testament heeft gemaakt en bij welke notaris dat is

gebeurd. Voor het verkrijgen van inlichtingen uit het Centraal Testamentenregister kunt u zich het beste wenden tot een notaris. Die kan het gemakkelijkst voor u de inlichtingen inwinnen en een afschrift van het testament opvragen. Overigens hebben alleen de erfgenamen en andere direct belanghebbenden bij de inhoud recht op inzage van het testament.

**Erfgenamen** Als tot een nalatenschap een bank- en/of girorekening behoort worden de rekeningen geblokkeerd zodra de bank van het overlijden op de hoogte is. Dat is volkomen begrijpelijk: de rekeninghouder is overleden en het saldo komt nu toe aan zijn erfgenamen. De notaris kan na het overlijden een verklaring van erfrecht afgeven waarin staat wie tot de bankrekening gerechtigd is. Zijn dat meerdere erfgenamen dan kunnen zij alleen gezamenlijk over de rekening beschikken. Dat is nogal onpraktisch. Daarom wordt vaak aan één van de erfgenamen of aan een derde een volmacht gegeven zodat deze alleen, maar mede namens de anderen, een betaling ten laste van de rekening kan doen.

14

**Successierecht** Bij de afwikkeling van een nalatenschap moet ook de vraag worden beantwoord of over het geërfde successierecht (= belasting over de erfenis) verschuldigd is. Het successierecht voor de echtgenoot en de kinderen valt gewoonlijk wel mee, omdat de wet (aanzienlijke) bedragen heeft vrijgesteld. Een goed doelinstelling hoeft geen successiewet te betalen. De bedragen van alle vrijstellingen worden jaarlijks door de Minister van Financiën aangepast. Over de vrijstellingen voor het lopende jaar en verdere informatie over het verschuldigde successierecht kunt u terecht bij uw (kandidaat-)notaris. Volgens de Successiewet moet van iedere verkrijging uit een nalatenschap binnen acht maanden na overlijden aangifte worden gedaan voor de heffing van successierecht. 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.

Ook bij het verdelen van de nalatenschap wordt vaak een notaris ingeschakeld. Een notariële akte is voor een verdeling in principe niet vereist, tenzij tot de erfgenamen personen behoren die niet handelsbekwaam zijn, zoals minderjarigen. 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. Ook als een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) verdeeld wordt, is een notariële akte vereist. Hierbij moet wel bedacht worden dat in het nieuwe erfrecht sinds 1 januari 2003 geen verdeling meer plaats vindt als de erflater overlijdt zonder over zijn nalatenschap te hebben beschikt en een echtgenoot en (minderjarige) kinderen achterlaat. In dat geval worden alle goederen volgens de wet verkregen door de langstlevende echtgenoot.

## Overdracht van onroerende zaken

**Rechtszekerheid** Voor veel mensen is onroerend goed, zoals het huis waarvan men eigenaar is, een belangrijk onderdeel van hun vermogen. Onroerend goed kan ook dienen als onderpand voor een lening. Aan de financier wordt dan een hypotheek op het onroerend goed verleend, waarmee hij een belangrijke zekerheid heeft dat de lening aan hem zal worden terugbetaald. In verband met het grote belang van onroerend goed voor het economisch verkeer heeft de wetgever voor de overdracht van onroerend goed en het verlenen van hypotheek de notariële akte voorgeschreven. Welke notaris de akte van overdracht (de transportakte) moet opmaken, wordt in principe bepaald door de koper. Hij moet gewoonlijk de kosten van de akte voor zijn rekening nemen en daardoor heeft hij (tenzij anders afgesproken) ook het recht om de notaris te kiezen die de akte zal opmaken.

**Tijdig naar de notaris** Aan het opmaken van een akte van overdracht gaat heel wat vooraf. Wanneer u een huis wilt kopen, zult u zich beraden over de financiering. Over de verschillende mogelijkheden van financiering en de juridische consequenties daarvan kan de (kandidaat-)notaris u voorlichten. Dit geldt ook voor problemen die kunnen rijzen als u een verhuurd huis wilt kopen of als

u een huis wilt kopen waaraan bezwarende bepalingen zijn verbonden, zoals kettingbedingen en erfdienstbaarheden. De (kandidaat-)notaris bespreekt met u de juridische aspecten van de koop en de financiering. Beide zijn heel belangrijk. 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 ook al krijgt hij - omdat hij over te weinig geld beschikt of te weinig geld kan lenen - de financiering niet rond. De verkoper kan dan de koop ontbinden en de koper raakt - minstens - tien procent van de koopsom als boete kwijt terwijl hij soms nog meer moet betalen als schadevergoeding. De koopovereenkomst wordt vaak schriftelijk aangegaan. Als het om een woonhuis gaat, is schriftelijke vastlegging verplicht. Men spreekt dan ten onrechte van een 'voorlopige koopakte', de koopovereenkomst is definitief. De koopakte hoeft niet door een notaris te worden opgemaakt. In Amsterdam is het al jaren de gewoonte om de koopakte wél door een notaris te laten opmaken. Die gewoonte is toe te juichen. De akte levert het bewijs op van de verplichtingen die de verkoper en koper op zich hebben genomen. Daarbij worden allerlei aspecten van de koop besproken en toegelicht en vindt tussen verkoper en koper overleg plaats. 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. In de akte kan bepaald worden wanneer de koop niet doorgaat: bijvoorbeeld als de financiering niet rond komt. De (kandidaat-)notaris, als onpartijdig deskundig jurist, heeft bij het vastleggen van de koopovereenkomst 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.

**Koopakte** De koopakte of koopovereenkomst is een schriftelijke afspraak tussen de verkoper en de koper van een huis. Daarin leggen zij vast dat het huis onder bepaalde voorwaarden, tegen betaling van een bepaalde prijs en op een afgesproken datum eigendom wordt van de koper. Als een koopakte zonder notariële

tussenkomst is opgesteld, zijn daarin vaak nog niet alle juridische haken en ogen zoals bodemvervuiling geregeld. En denk ook aan ontbindende voorwaarden. Bijvoorbeeld de afspraak dat u van uw koop af kan komen wanneer u uw financiering niet binnen een bepaalde termijn rond heeft of wanneer u de vereiste huisvestingsvergunning niet krijgt. Juist die aspecten kunnen aanleiding zijn om een huis wel of niet te kopen. Daarom is het belangrijk dat de notaris wordt ingeschakeld voordat de koopakte wordt getekend. Hij biedt de noodzakelijke deskundige begeleiding en advisering op juridisch gebied. De notaris houdt de belangen van alle partijen in de gaten. Sinds 1 september 2003 is er een nieuwe regeling ter bescherming van de particuliere koper. De particuliere koper van een woning heeft drie dagen bedenktijd om alsnog van de koop af te komen. Als de notaris de koopakte opstelt, staat vast op welk moment de bedenktijd aanvangt. Partijen kunnen dan achteraf niet meer van mening verschillen over de drie dagen termijn. Volgens de wet kan de particuliere koper van een woning niet verplicht worden tot vooruitbetaling van de koopprijs. Wel kan de verkoper bedingen dat de koper ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een bedrag van maximaal 10% van de verkoopprijs in depot stort bij de notaris.

17

**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. 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. Vaak horen bij de koop-/aannemingsovereenkomst algemene voorwaarden. 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. De (kandidaat-)notaris beschikt over de nodige juridische kennis om een koopakte voor een nog (af) te bouwen huis 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.

**Inschrijving bij het Kadaster** Vanaf 1 september 2003 kan elke koopovereenkomst van een onroerende zaak worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Door deze inschrijving wordt de koper beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper, bijvoorbeeld bij faillissement of bij beslag op de woning of als de verkoper de woning aan een hogere bieder wil leveren. De werking van de inschrijving is beperkt tot 6 maanden. Voor de inschrijving is de tussenkomst van de notaris noodzakelijk.

18

## Appartementsrechten

**Appartementsrecht** Een flatgebouw kan worden gesplitst - onderverdeeld - in appartementsrechten. Wie een appartementsrecht koopt krijgt te maken met een bijzondere constructie. Onder een appartementsrecht verstaat de wet: 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. Maar hij heeft wel als mede-eigenaar en als enige het recht tot gebruik van een bepaalde flat. Daarom staat de eigendom van een flat in juridische zin gelijk met de eigendom van een woonhuis; beide soorten eigendom worden in dezelfde registers vermeld. Het appartementsrecht kan door de fleteigenaar, net zoals een woonhuis, 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. 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.

19

**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 tevéél 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 luid schetterende 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.

## Hypotheken

**Recht van hypotheek** Wanneer de bank aan iemand € 200.000,- leent, moet dit bedrag volgens de gemaakte afspraken - in termijnen of ineens, met een bepaalde rente - aan de bank worden terugbetaald. De bank kan misschien nog wel weten of degene die het geld leent op dat tijdstip schulden heeft, maar hij kan nooit weten of de schuldenaar na de lening nog andere schulden zal aangaan. Toch heeft hij daar groot belang bij. Dat belang blijkt als de schuldenaar niet meer aan zijn verplichting tot betaling van rente en aflossing kan voldoen. De bank kan dan verhaal nemen op de bezittingen van de schuldenaar, maar als er meer schuldeisers zijn moet hij de opbrengst van die bezittingen met de andere schuldeisers delen.

Laten we aannemen dat de schuldenaar - behalve de lening van € 200.000,- - nog € 300.000,- aan andere (later gemaakte) schulden heeft en dat hij € 250.000,- aan bezittingen heeft in de vorm van een eigen woonhuis (€ 248.000,-) en inboedel (€ 2.000,-). De gezamenlijke schuldeisers hebben in totaal dus € 500.000,- te vorderen. De bank heeft hier 2/5 aandeel in. Volgens de wet moeten de schuldeisers de opbrengst van zijn bezittingen van € 250.000,- samen delen, in verhouding tot ieders vordering. De bank ontvangt dus maar 2/5 van de opbrengst (€ 250.000) dus € 100.000. In een lening met zo'n risico heeft de bank natuurlijk weinig zin. De wet geeft de bank de mogelijkheid om dit risico uit te sluiten. De bank kan er voor zorgen dat zijn vordering bij voorrang op een bepaald goed van de schuldenaar kan worden verhaald. Om te bereiken dat de bank zijn

voorrang bij voorrang kan verhalen op een onroerend goed van zijn schuldenaar moet de schuldenaar aan de bank het recht van hypotheek verlenen. Als de bank dat recht heeft kan hij het onroerend goed in het openbaar - of onderhands met toestemming van de president van de rechtbank- verkopen en zijn vordering bij voorrang - dus vóór de andere schuldeisers - op de opbrengst verhalen. Zou de schuldenaar in bovenstaand voorbeeld aan de bank recht van hypotheek op zijn woonhuis hebben verleend, dan zou de bank het hele bedrag van € 200.000 terug hebben ontvangen.

**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. De bank is als hypotheekhouder bevoegd om 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 zaaksvervangning en het huurbeding de twee belangrijkste zijn.

#### a. Zaaksvervangning

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 huis als onderpand wordt vervangen door de vordering op de verzekeraar als onderpand. 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,- hoeft 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 geldschieder 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 vervallenverklaring (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.

Bovendien duikt de inschrijving van het hypotheekrecht weer op als de schuldenaar zijn huis verkoopt. Hij zal zijn huis vrij van hypotheeken aan de koper moeten overdragen. Als de oude hypotheek nog staat ingeschreven, zal deze dus op dat moment alsnog moeten worden doorgehaald.

# Naamloze en besloten vennootschappen

**Aansprakelijkheid** Bij de bespreking van de huwelijksvoorwaarden hebben we gezien dat een man die een risicodragend beroep of bedrijf uitoefent het bezit van zijn vrouw veilig kan stellen door bij huwelijksvoorwaarden iedere gemeenschap van goederen uit te sluiten. De man kan zijn beroep of bedrijf echter ook uitoefenen in de vorm van een naamloze vennootschap (N.V.) of in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.). Meestal wordt voor de laatste rechtsvorm gekozen. Hiermee bereikt hij dat het risico wordt gelopen door de vennootschap en dat hij in beginsel niet zelf aansprakelijk wordt.

Als de man lid is van een vennootschap onder firma kan ook die onderneming worden omgezet in een besloten vennootschap waarbij de vennoten dan de aandeelhouders worden. Het is eveneens mogelijk dat een 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 volstreekte 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 éérst 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 rechtspersonen. Beide 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 aandelebewijzen uitreiken, maar moet in plaats daarvan een register hebben, waarin de namen en adressen van **alle** aandeelhouders zijn opgenomen. De naamloze vennootschap **mag wél** aandelebewijzen uitgeven voor zover 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 een verklaring van de Minister van Justitie nodig, waaruit blijkt dat hem van bezwaren tegen de oprichting 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. Dit zelfde 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 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

Een stichting is een rechtspersoon die zelfstandig aan het rechtsverkeer deelneemt. Iedereen die daaraan behoefte heeft kan zonder medewerking van anderen bij notariële akte een stichting oprichten. De notariële akte waarmee de stichting wordt opgericht kan ook een testament zijn. In dat geval kan 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. De stichting is in het algemeen niet de juiste vorm 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.

# 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) of wél 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 bestemming van het batig saldo van de vereniging in geval van ontbinding, of de wijze waarop de bestemming zal worden.

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.

32

Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging en bevoegd tot vertegenwoordiging van de vereniging en treedt namens de vereniging op. 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 voor zover 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.

## 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.
- 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 (belooft) 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 totdat de opvolgend notaris is benoemd het ambt van de gedefungeerde notaris moeten worden waargenomen: de zogenaamde vacaturewaarneming. 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' waarneming 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 notaris behoren. De

besproken wettelijk voorgeschreven notariële akten vormen slechts een gedeelte van zijn werkterrein. De 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-nietesspel 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. € 0.000,- 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 aanne-mingscontract 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

april 2007

**Litgave** Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

Postbus 16020, 2500 BA Den Haag

**Druk** Den Haag offset, Rijswijk

**Ontwerp** FCB/BK&P, Amstelveen

**Foto omslag** Feddo van Gogh, Amsterdam