

Examen opleiding tot notarieel secretaresse

Datum: 10 juni 2010 14:00 - 16:30 uur

VRAGEN

Formuleer en motiveer je antwoorden kort doch zorgvuldig en geef daarbij de relevante wetsartikelen aan. Alleen 'ja of nee' is dus niet voldoende.

1. Wat is het juridische verschil tussen rechtshandelingen en feitelijke handelingen; geef van elk een voorbeeld.
2. Wat is het recht van hypotheek?
3. Wat is een authentieke akte volgens de Wna en omschrijf de voordelen van een authentieke akte ten opzichte van een onderhandse akte.
4. In een hypotheekakte komt meestal het z.g. 'huurbeding' voor.
 - a. Wat betekent dit?
 - b. Omschrijf de werking van dit beding in de praktijk.
5. Jan wil zijn bedrijfspand aan de achterzijde uitbouwen en zou daardoor gedeeltelijk op het perceel van zijn buurman Piet terecht komen.
Wat moet er juridisch geregeld worden en wat zijn daarbij de mogelijkheden die Jan en Piet ter beschikking staan?
6. Wat is het verschil tussen een recht van vruchtgebruik en de rechten van gebruik en bewoning?
7. In welke gemeente wordt het huwelijk van aanstaande echtgenoten voltrokken?
8. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit geldlening ter grootte van 200.000,00 euro vestigt een schuldenaar op 1 april 2008 een hypotheekrecht op zijn woning. Op 10 november daarna gebeurt dat opnieuw; echter nu is sprake van een hoofdsom groot 50.000,00 euro. Naast deze schulden heeft de schuldenaar ook nog een niet-betaalde schuld aan een aannemer van 10.000,00 euro. Aan de fiscus is hij tevens 5.000,00 euro verschuldigd.

Vraag: Hoe zit het met de verdeling van de opbrengst van het registergoed als de woning in het openbaar wordt verkocht?
De veilingopbrengst bedraagt 256.000,00 euro.
9. a. Wat is een overeenkomst en hoe komt deze tot stand?
b. Geef de definitie van een 'verbintenis'.

Examen opleiding tot notarieel secretaresse

Datum: 10 juni 2010 14:00 - 16:30 uur

VRAGEN

10. Jan wenst aan Marie zijn woning te verkopen en Marie stemt hiermee in. Zij komen dit mondeling overeen en maken geen schriftelijke overeenkomst. Zij wensen overmorgen tot levering over te gaan. Kan dit volgens jou?
11. Een koper vraagt jou wat het nut is van het inschrijven van de koopovereenkomst in de daartoe bestemde registers van het Kadaster. Wat antwoord jij hem?
12. Wat is hoofdelijkheid en waar kom je dit begrip in de notariële praktijk meestal tegen?
13. Tante Nel wil een perceel grond overdragen aan haar nichtje Francien. Bij het kadaster is – ter zake dit grondperceel - een aantekening gemaakt betreffende een aanwijzing in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
Omschrijf de gevolgen van deze aanwijzing en beantwoord de vraag of tante Nel aan haar nichtje kan leveren.
14. In de onroerend goed praktijk zegt men wel eens tegen een collega van een ander notariskantoor: “ Ik stuur je een Baarns beslag brief”. In welke situaties gebruikt men een dergelijke brief?
15. De 14-jarige Johan de Wit heeft van een overleden oom bij legaat een niet verhuurd huis verkregen.
Dit huis is bijzonder slecht onderhouden en zal daarom moeten worden verkocht.
 - a. Kan de minderjarige dit zelf doen? Motiveer je antwoord.
 - b. Indien je antwoord negatief is, wat zou er dan moeten gebeuren om tot verkoop te geraken?
16. Wat houdt de “Belehrungspflicht” van de notaris in?
17.
 - a. Welke keuzemogelijkheden heeft iemand - ten aanzien van het al dan niet aanvaarden van een nalatenschap - wanneer hij/zij verneemt dat hij/zij erfgenaam is? Omschrijf de mogelijkheden kort.
 - b. Heeft een rechtspersoon ook de mogelijkheid om te kiezen?
18. Waaruit bestaat de kadastrale omschrijving van een perceel grond?
19.
 - a. Wat regelt de Kadasterwet?
 - b. Kan jij als particulier gegevens over een woning opvragen/inzien bij het Kadaster en zo ja, in welk register?

Examen opleiding tot notarieel secretaresse

Datum: 10 juni 2010 14:00 - 16:30 uur

VRAGEN

20. Franka en Erwin zijn in algehele gemeenschap van goederen getrouwd. Zij wonen in een huis dat op naam staat van Franka.
- Wie is bestuursbevoegd over deze woning en wie moet bij verkoop toestemming verlenen?
 - Moet die toestemming schriftelijk verleend worden of kan deze ook mondeling verstrekt worden?
21. Wat wordt bedoeld met een 'uitsluitingclausule' in een testament?
22. Vader overlijdt en laat 3 zonen na. Kort nadat vader is overleden hebben de zonen met elkaar overleg waarbij de oudste zoon de wens te kennen geeft volledig eigenaar te worden van de (voormalige) woning van vader. De overige broers stemmen hier mee in. De woning wordt getaxeerd op 200.000,00 euro.
Moet deze (oudste) zoon overdrachtsbelasting betalen?
23. Mark en Anja wonen -ongehuwd en niet als partners geregistreerd - samen. Zij verbreken hun relatie. De door hen samen bewoonde woning (welke gemeenschappelijk is aangekocht) wordt aan Mark toebedeeld. Wat is van belang om te bepalen of Mark overdrachtsbelasting is verschuldigd?
24. Moeder overlijdt en laat haar echtgenoot en 2 kinderen achter. Daarnaast is een 3^e kind reeds vooroverleden en dit kind liet 2 kinderen na.
De omvang van de nalatenschap bedraagt 400.000,00 euro.
Bereken de verkrijgingen van alle erfgenamen uit deze nalatenschap en bereken voor elk van hen de verschuldigde erfbelasting.
25. a. Samen met een vriendin wil jij een bedrijf gaan opstarten voor het ontwerpen en in productie brengen van sieraden. In welke rechtsvorm zou jij een dergelijke onderneming 'gieten' en wat zijn daarbij jouw overwegingen?
- b. Zijn jullie – nadat jullie je keuze hebben bepaald - verplicht om de onderneming in te schrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel? Zo ja op grond waarvan?

Examen opleiding tot notarieel secretaresse

Datum: 10 juni 2010 14:00 - 16:30 uur

VRAGEN

26. De heer Pietersen schrijft eigenhandig de volgende tekst:
"De ondergetekende, Johan Pietersen, wonende te Utrecht , geboren te Rotterdam op 8 januari 1930, geeft volmacht aan de heer Jan de Vries, wonende te Utrecht, geboren te Rotterdam op 6 december 1944, om zijn huis aan de Loosdrechtseweg 8 te Hilversum te verkopen.
Getekend te Utrecht op 1 mei 2010"
Volgt handtekening.

De heer de Vries komt bij jou op kantoor met die volmacht en vertelt dat hij bedoeld huis heeft verkocht voor 100.000,00 euro.

Kan je op grond van deze verklaring en de inhoud van de volmacht een koopakte opmaken?

Omschrijf je overwegingen die tot jouw conclusie leiden.

Veel succes!

1. Rechtshandelingen zijn handelingen van één of meer rechtssubjecten, waarbij dezen een rechtsgevolg beogen en waaraan het objectieve recht dat bedoelde rechtsgevolg ook verbindt. Het sluiten van een koopovereenkomst is een rechtshandeling: het verplicht tot levering van het verkochte goed, dan wel de betaling van een daarvoor verschuldigde koopsom
Feitelijke handelingen zijn handelingen waarbij een handelend persoon betrokken is, die echter niet de bedoeling heeft enig rechtsgevolg in het leven te roepen, doch waaraan het objectieve recht toch rechtsgevolgen verbindt. (bij voorbeeld de onrechtmatige daad).
Zie syllabus Inleiding tot het recht blz 23.
2. Het recht van hypotheek is een beperkt zakelijk recht op een daartoe uitdrukkelijk verbonden registergoed , strekkende om daarop bij voorrang boven andere schuldeisers een geldsom te verhalen.
Zie art. 227 boek 3 B.W. syllabus Vermogensrecht blz. 74 e.v.
3. Een authentieke akte is een akte, in de vereiste vorm opgemaakt door een daartoe bevoegd ambtenaar aan wie bij of krachtens de wet is opgedragen om op die wijze te doen blijken van door hem gedane waarnemingen of verrichtingen
art. 159 lid 2 Rv
de authentieke akte levert tegenover een ieder dwingend bewijs op van hetgeen de ambtenaar binnen de kring van zijn bevoegdheid omtrent zijn waarnemingen en verrichtingen heeft verklaard.
De datum en eventueel de tijd waarop de akte is gepasseerd staan vast
De identiteit van de verschijnende personen staat vast
De verklaring van de verschijnende personen staat vast. (niet de juistheid van hun verklaringen)
Zie voor de bewijskracht : Syllabus De wet op het notarisambt enz. blz 30 e.v.
4. Het huurbeding in een hypotheekakte is het beding waarbij de hypotheekgever in zijn bevoegdheid is beperkt, hetzij om het bezwaarde goed buiten toestemming van de hypotheekhouder te verhuren of te verpachten, hetzij ten aanzien van de wijze waarop of van de tijd gedurende welke het goed zal kunnen worden verhuurd of verpacht, hetzij ten aanzien van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, hetzij om het recht op de huur- of pachtpenningen te vervreemden of te verpanden.
Zie verder : Syllabus Vermogensrecht blz. 76 e.v.
5. Er zal overleg moeten worden gepleegd tussen Jan en Piet.
Dit overleg kan leiden tot de volgende oplossingen:
Jan koopt van Piet het stukje grond waarop hij zijn bedrijfsuitbouw wil realiseren; of
Jan verkrijgt van Piet een recht van opstal op dat gedeelte van de grond van Piet waarop Jan zijn uitbouw wil realiseren , zie art. 101 boek 5 B.W.; of
Jan verkrijgt van Piet een recht van erfpacht op dat stukje grond ,zie art 85 boek 5 B.W.
In beide laatste gevallen blijft Piet dus eigenaar van bedoeld stuk grond
Een mindere oplossing is dat Jan ten behoeve van zijn terrein en ten laste van het terrein van Piet een erfdiensbaarheid verkrijgt om de realisatie mogelijk te maken.
Zie art. 70-71 boek 5 B.W.
6. Zie art. 201 respectievelijk art. 226 boek 3 B.W.

7. Zie art. 63 boek 1 B.W.
8. De veilingopbrengst bedraagt 256.000 Euro ,waarvan door hypotheek gedekt 250.000 Euro
Blijft over voor de niet hypothecaire schuldeisers 6.000 Euro.
Aangezien de fiscus een voorrecht heeft op alle goederen van de belastingplichtige ontvangt de fiscus van het restant zijn gehele vordering ad 5000 Euro.
De aannemer zal genoeg moeten nemen met de overgebleven 1000 Euro.
9. Overeenkomst is een meerzijdige rechtshandeling, waaruit door op elkaar aansluitende wilsverklaringen van partijen tussen hen rechtsgevolgen ontstaan.
Voor de totstandkoming van een overeenkomst zie Syllabus Vermogensrecht blz 106 e.v.
Een verbintenis is een vermogensrechtelijke rechtsbetrekking tussen twee of meer personen, waarbij de een tot een bepaalde prestatie verplicht is tegenover de ander, die tot die prestatie gerechtigd is Aldus genoemde syllabus blz. 81.
10. Dit kan niet. Artikel 2 boek 7 B.W.is daarover volstrekt duidelijk.
11. Vóór de overdracht van een onroerende zaak heeft plaatsgehad, bedreigen de koper een aantal gevaren, die in artikel 7 derde lid onder a tot en met g boek 7 B.W. zijn omschreven
Door het inschrijven van de koopakte wordt de koper tegen deze gevaren beschermd.
12. Van hoofdelijkheid is sprake als bij een verbintenis meerdere personen als schuldenaren betrokken zijn en ieder van hen voor het geheel aansprakelijk is.
Zie art. 7 boek 6 B.W.en Syllabus vermogensrecht blz. 83 e.v.
In de notariële praktijk komt de hoofdelijkheid meestal voor bij een hypothecaire lening waarvoor de geldverstrekker van de schuldenaren een hoofdelijke aansprakelijkheid verlangt.
- 13, Het gevolg van de aanwijzing is dat de verkoper , tante Nel dus, verplicht is voordat zij tot vervreemding overgaat, de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen in de gelegenheid moet stellen de zaak te kopen (art. 10 lid 1 WVG)
Op de aanbiedingsplicht bestaat onder meer de uitzondering als de vervreemding het gevolg is van een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of een pleegkind.
Nichtje Francien behoort in haar verhouding tot tante Nel niet tot de genoemde categorieën (art. 10 lid 2 en 3 WVG).
14. Baarns beslagbrief
Notaris A zal een leveringsakte passeren met betrekking tot een onroerende zaak;
Notaris B zal een hypotheekakte passeren met betrekking tot die onroerende zaak.
Notaris B bevestigt in een Baarns beslagbrief dat hij na het passeren van de hypotheekakte het bedrag van de hypothecaire lening telefonisch aan collega A zal overmaken, echter onder de voorwaarde dat door laatstgenoemde eerst over dat bedrag kan worden beschikt , nadat is komen vast te staan dat op het tijdstip van aanbidding van de hypotheekakte op de over te dragen onroerende zaak geen beslag is gelegd en dat , mocht dit wel het geval zijn, notaris A verplicht is het door hem van B ontvangen geld terstond telefonisch te retourneren.

De naam van het arrest is ontstaan als volgt: het betrof een huis met garage, erf en tuin in Baarn dat onderwerp was van de koopovereenkomst die verkoper x en koper y op 10 juni 1977 ondertekenen.

Volgens notarieel gebruik van die tijd keerde de notaris meteen na de transportakte de koopsom uit. Voordat de transportakte was ingeschreven bij het kadaster bleek echter door de

belastingdienst in Baarn executoriaal beslag te zijn gelegd, waardoor de koopsom niet aan de verkoper uitgekeerd had mogen worden.

Door deze zaak is het nu notariële praktijk dat de uitbetaling van de koopsom pas plaatsvindt als na inschrijving van de leveringsakte bij het kadaster blijkt dat er geen beslagen of hypotheek op een registergoed rusten, die bij het passeren van de leveringsakte nog niet bekend waren.

15. Johan de Wit is minderjarig, mitsdien handelingsonbekwaam en derhalve niet bevoegd tot verkoop en levering van het huis
Tot verkoop en levering namens de minderjarige is wel bevoegd zijn wettelijke vertegenwoordiger. Die zal echter voor de voorgenomen verkoop en overdracht vooraf toestemming moeten vragen aan de Kantonrechter.
Zie syllabus Inleiding personen- en familierecht blz. 39 e.v.,
16. De Belehrungspflicht van de notaris houdt in dat hij vóór het passeren van een akte aan de cliënt tijdig een ontwerp van de akte moet toezenden en vervolgens vóór het passeren de gehele inhoud van de akte met de cliënt moet doornemen.
Zie syllabus wet op het notarisambt blz. 19 e.v.
17. Zie syllabus erfrecht blz. 31 / 32
18. De kadastrale omschrijving bestaat uit:
 - a. aanduiding van de kadastrale gemeente waarin het perceel is gelegen;
 - b. aanduiding van de kadastrale sectie binnen die gemeente waarin het perceel is gelegen;
 - c. een kadastraal nummer.
19. a. De Kadasterwet regelt de registratie van registergoederen, beperkte rechten en allerlei rechtsfeiten en rechtstoestanden, waaronder zogenaamde publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet publiekrechtelijke beperkingen onroerend goed, met betrekking tot registergoederen.
Zie syllabus aspecten van de kadasterwet blz. 3.
 - b. Dat kan; in Register Hypotheken 4.
20. a. Uit het feit dat het huis op naam van Franka staat, leid ik af dat het op enig tijdstip door haar is verkregen, door levering of erfopvolging.
Dan is de conclusie dat zij bestuursbevoegd is (art. 97 lid 1 boek 1 B.W.,
Echtgenoot Erwin zal voor de verkoop toestemming moeten verlenen (art. 88 eerste Lid letter a boek 1 B.W.
 - b. Deze toestemming moet schriftelijk worden verleend. (zelfde artikel derde lid).
21. De uitsluitingsclausule in een testament houdt in dat hetgeen een erfgenaam of legataris verkrijgt, niet zal vallen in enige gemeenschap van goederen, die het gevolg is van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap.
22. Zoon 1 betaalt geen overdrachtsbelasting omdat er sprake is van een verdeling van een nalatenschap, waarin de verkrijger gerechtigd was als rechtverkrijgende onder algemene titel.
Art, 3 lid 1 letter b van de Wet op belastingen van rechtsverkeer
23. Als voldaan wordt aan de eisen van artikel 15 lid 1 letter g van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

24. Echtgenoot erft 100.000,-- Euro
Kind 1 en 2 ieder 100.000,-- Euro
Kleinkind 3 en 4 ieder 50.000,-- Euro

Aan erfbelasting is verschuldigd:

door echtgenoot: nihil (vrijgesteld op grond van artikel 32 Successiewet)

door kind 1 en 2 ieder 10 % van 100.000,-- Euro minus vrijstelling van 19.,000,-- Euro. derhalve 10 % van 81.000,-- Euro, of 8,100,-- Euro.

Ieder van de kleinkinderen betaalt: 10 % van 50.000,-- Euro minus de vrijstelling ad 19.000,-- Euro, of 10 % van 31.000,-- Euro, is 3,100,-- Euro, echter verhoogd met 80 % daarvan, maakt 5.580,--Euro.

25. a Vennootschap onder firma: weinig formaliteiten, wel hoofdelijke aansprakelijkheid voor de vennootschappelijke schulden; winst is belast met Inkomstenbelasting
- b. Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Vereist minimum kapitaal ; oprichting door middel van een notariële akte;
Geen aansprakelijkheid voor de aandeelhouders;
In het algemeen ook geen aansprakelijkheid voor de directeur
Winst belast met vennootschapsbelasting, salaris directeur en uitgekeerd dividend met Inkomstenbelasting.
Beide ondernemingen dienen te worden ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
26. Ik zou eerst adviseren om hierover overleg te plegen met de notaris of kandidaat.
Voor je eigen gedachtevorming het volgende:
Er blijkt niet dat de heer Pietersen dit stuk zelf heeft getekend; legalisatie is voorgeschreven.
De vraag is of de heer Pietersen wel wil verkopen ; heeft Jan de Vries hem misschien de tekst gedictieerd en hem daarna de volmacht laten tekenen ?
Als de heer Pietersen de volmacht al heeft getekend, is dan elke koopsom geoorloofd?
Wie bepaalt dan de koopsom en is de 100.000,-- Euro wel de juiste waarde van de woning?
Aan te bevelen is in ieder geval in overleg met de heer Pietersen alsnog een volmacht op te stellen die aan de juiste voorwaarden voldoet.
Als je wel gebruik zou maken van de getoonde volmacht, zie ik de klachten al in de lucht hangen.