

KLANTENBINDING DOOR DE TUCHTRECHTER



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Soms zie ik dat een regeling op het ene rechtsgebied ook ineens gevolgen heeft voor andere zaken. Dat speelt zeker in de zaak waarbij het Gerechtshof in Amsterdam in tweede en ook hoogste instantie een [arrest](#) heeft gewezen. Het ging in dat geval om een tweede hypotheek.

Het was zo dat de eerste hypotheek was verstrekt door de SNS bank. Later werd de notaris gevraagd om een tweede hypotheekakte op te maken ten gunste van een andere geldverstrekker. Volgens de Algemene Voorwaarden van de SNS bank mocht dat niet tenzij de SNS daarvoor toestemming gaf. De notaris had dit niet aan de SNS voorgelegd en desondanks de tweede hypotheek gepasseerd.

De tuchtrechter moest hier over oordelen en kwam tot de conclusie dat de notaris hier een ethische grens had overschreden. Door het vestigen van de tweede hypotheek zou de (financiële) positie van de SNS in theorie slechter kunnen zijn geworden. Zou de schuldenaar aan de tweede bank niet, maar aan de SNS wel de rente betalen, dan zou de tweede bank weleens het onderpand in het openbaar kunnen gaan verkopen. Daartegen zou de SNS dan niets kunnen doen.

De Koninklijke Notariele Beroepsorganisatie (KNB) heeft na deze uitspraak aan iedere notaris te kennen gegeven dat vanaf nu altijd toestemming gevraagd moet worden aan de eerste hypotheekbank als er een tweede hypotheekrecht ten gunste van een andere schuldeiser gevestigd moet worden.

Op zich klopt dit allemaal, maar deze uitspraak door de tuchtrechter heeft ineens gevolgen voor een ander rechtsgebied, namelijk dat van de mededinging. Het wordt u als klant van de bank redelijk onmogelijk gemaakt om voor aanvullende financiering het beste aanbod in de markt te kiezen.

Stel u heeft uw woning 10 jaar geleden gekocht met een hypothecaire lening van bank A. Nu wilt u uw huis verbouwen en daarvoor geld lenen. De beste aanbieding heeft bank B. Op grond van de rechterlijke uitspraak moet de notaris nu aan bank A vragen of er een tweede hypotheek gevestigd mag worden ten gunste van bank B. Bank A kan dat weigeren omdat (in theorie) haar verhaals-positie slechter wordt.

Heeft u geluk, dan doet bank A u ook een aanbod dat niet al te veel slechter is dan de offerte van bank B. Dan betaalt u tenminste niet teveel meer aan rente. Maar als bank A helemaal geen aanbod aan u wil doen "om haar moverende redenen" dan kunt u de verbouwing dus vergeten. Tenzij u natuurlijk ook de bestaande lening bij bank B onderbrengt, maar dan moet u waarschijnlijk wel een boete-rente betalen aan bank B omdat u weggaat.

In feite bent u na deze uitspraak als particulier minder vrij in de keuze van uw bank, oftewel dankzij de tuchtrechter hoeft de bank minder aan klantenbinding te doen. U bent al (met handen en voeten) gebonden aan uw bank.

Ik ben eigenlijk benieuwd wat de Nederlandse Mededingings Autoriteit (NMA) vindt van de consequentie van de uitspraak van de tuchtrechter.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

