

## KLANTENBINDING BANKEN DOOR TUCHTRECHTER



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

Beste lezer,

De directeur van de Consumentenbond, de heer [Bart Combee](#), heeft op OverGeld een artikel geschreven met als kop:  
[BANKEN MISBRUIKEN HYPOTHEEKRENTE ALS MELKKOE.](#)

Dat artikel werd ook weer aangehaald in een ander bericht in de [Financiële Telegraaf](#).

Als ik deze berichten goed lees, komt het er op neer dat de banken bij het verstrekken van hypothecaire leningen misbruik maken van hun machtspositie. De klant wil graag geld lenen via een hypotheek om een huis te kunnen aankopen of verbouwen en de banken verstrekken niet of nauwelijks leningen of onder minder gunstige voorwaarden.

Alsof het in de lucht hing, werd het me duidelijk dat een uitspraak van de notariële tuchtrechter de banken een vorm van klantenbinding heeft gegeven. Of de banken zich daarvan bewust zijn en/of daarvan misbruik gaan maken weet ik niet. Wellicht wordt de soep ook niet zo heet gegeten als ik in het zwartste scenario kan bedenken.

Onderstaand zal ik u meenemen in mijn gedachtengang, maar het is in eerste instantie wel theoretisch. Dus klik niet direct weg.

Het Gerechtshof in Amsterdam heeft in tweede en daardoor ook hoogste instantie een [arrest](#) gewezen in een zaak waar een tweede hypotheek was opgesteld door de notaris.

In die zaak was het zo dat een lening was verstrekt door de SNS bank met als zekerheid een eerste hypotheekrecht. Later werd dezelfde 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 had gegeven. De notaris had dit niet aan de SNS voorgelegd en desondanks de tweede hypotheek gepasseerd.

De SNS Bank heeft toen aan de tuchtrechter voorgelegd of de notaris dit wel had mogen doen. Volgens de SNS wist de notaris of had hij moeten weten dat uit de eerste hypotheekakte (en de Algemene Voorwaarden) bleek dat de toestemming van de SNS noodzakelijk was.

De Kamer van Toezicht 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 achteruit kunnen zijn gegaan. Stel dat de schuldenaar aan de tweede bank niet de rente zou betalen, maar aan de SNS wel, dan zou die tweede bank het onderpand in het openbaar kunnen gaan verkopen. Daartegen zou de SNS dan niets kunnen doen, behalve zelf de regie bij de openbare verkoop overnemen. Dat zou voor de SNS maar extra kosten met zich meebrengen.

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

### **Zwartste scenario: misbruik door banken van de tuchtuitspraak**

Juridisch klopt het, maar deze uitspraak door de tuchtrechter heeft ineens gevolgen voor een ander rechtsgebied, namelijk dat van de mededinging. Een gevolg van de uitspraak kan namelijk zijn dat het u als klant van een bank redelijk onmogelijk gemaakt om voor aanvullende financiering het beste aanbod in de markt te kiezen. Althans in het slechtste scenario dat ik kan bedenken.

Stel u heeft uw woning 10 jaar geleden gekocht met een hypothecaire lening van bank X, omdat die u toen het beste aanbod deed.

Nu wilt u uw huis verbouwen en daarvoor geld lenen.

De beste aanbieding heeft op dit moment een andere bank, namelijk bank Y.

Op grond van de rechterlijke [uitspraak](#) moet de notaris aan bank X vragen of er een tweede hypotheek gevestigd mag worden ten gunste van bank Y.

Bank X kan dat weigeren omdat (in theorie) haar verhaals-positie slechter wordt.

Heeft u geluk, dan doet bank X u ook een aanbod dat niet al te veel slechter is dan de offerte van bank Y. Dan betaalt u tenminste niet veel meer aan rente. Maar als bank X 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 Y onderbrengt. Maar dan moet u waarschijnlijk wel een boete-rente betalen aan bank X omdat u weggaat.

Als dit scenario werkelijkheid wordt, dan bent u als particulier gewoon minder vrij in de keuze van uw bank.

Of anders gezegd: de tuchtrechter heeft de banken een hele makkelijke manier van klantenbinding gegeven.

U bent bijna (met handen en voeten) gebonden aan bank X.

### **Reactie NMA & Consumentenbond**

Ik hoop eigenlijk dat ik te pessimistisch ben en dat (andere) deskundigen, zoals de Nederlandse Mededingings Autoriteit (NMA) en de Consumentenbond, mijn verhaal snel "afschieten".

Wie weet kan de redactie van de Telegraaf deze organisaties om hun reactie vragen en deze ook op de site plaatsen.

NB:

De zaak waarover het Gerechtshof heeft geoordeeld was in die zin wat aparter omdat de lening die de SNS had verstrekt €40 miljoen groot was. Maar daar stonden ook heel wat (beleggings)panden tegenover.

Kijk eventueel op mijn site voor iets meer informatie over de [uitspraak](#)

Voor de theorie achter de uitspraak van de tuchtrechter maakt dit volgens mij echter geen verschil.

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

Kijk ook eens op [www.ntfs.nl](http://www.ntfs.nl) of scan de QR code hieronder.

