

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Rox Legal
t.a.v. de heren P. Tjon Sien Kie en F.H.van Heeswijk
Weena 220
3012 NJ Rotterdam

Holten, 8 september 2020

Betreft: **reactie op de brief van Rox Legal d.d. 4 september 2020**

Geachte heren,

Mijn zoon en ik waren ten zeerste verbaasd en tevens verontwaardigd, toen ik uw brief van 4 september jl. inzake de aankondiging met instructies ter zake de veiling van mijn woning ontving. Die verbazing en verontwaardiging vloeien voort uit het feit, dat u ondanks dat u ons na het gesprek van 2 september jl. en de ontvangst van mijn brief met vele bijlagen en uw uitdrukkelijke toezegging de door ons overhandigde stukken te bestuderen en te beoordelen, toch bent overgegaan om deze brief te verzenden. Het had in ieder geval op uw weg gelegen om daarmee te wachten tot u een reactie van ING had ontvangen, dienaangaande u ook toegezegd heeft deze aan de hand van mijn bewijsvoering vragen te zullen stellen, indien u daartoe aanleiding zag.

Het is in ieder geval onmogelijk, dat u geen aanleiding heeft gezien ING enkele indringende vragen te stellen. Wij begrijpen, dat u vanwege uw immer drukke werkzaamheden geen tijd heeft gehad om u diepgaand in de kwestie te verdiepen, hetgeen wij ook niet van u verlangd hebben en wij u ook tijdens het gesprek meermaals hebben aangegeven. Uit het bij mijn brief van 2 september jl. bijgesloten korte overzicht van de belangrijkste door ING gemaakte fouten, dienaangaande de overtuigende bewijsvoering zich bevindt in het door u gekopieerde dossier, had u echter reeds zeer gemakkelijk kunnen constateren, dat ING er een enorme puinhoop van heeft gemaakt.

Het moet u ook duidelijk zijn, dat wanneer ING de door mijn man en mij tijdens de schuldsaneringsregeling onverschuldigd betaalde rente aan mij had betaald dan wel had verrekend met de beweerdelijk achterstallige rente met betrekking tot de op 8 juli 2015 afgesloten hypotheeklening, er dan reeds geen sprake van een veiling zou zijn geweest. ING heeft bij mij overduidelijk het vertrouwen gewekt, dat zij daartoe zou overgaan, maar heeft vervolgens geheel ten onrechte haar separatisme opgevoerd als onderbouwing van haar plotselinge bewering/visie, dat die rente wel degelijk verschuldigd was. De bewijsvoering inzake het opgewekte vertrouwen had u kunnen lezen in de door u van mij als bijlage 20 ontvangen brief van 8 oktober 2019. Zonder de geringste twijfel staat vast, dat ING misbruik van recht zal maken, wanneer de veiling toch zou worden doorgezet, dit dan met medewerking van u.

Uit uw handelwijze blijkt en dat hebben mijn zoon en ik ook reeds tijdens de bespreking op 2 september bemerkt, dat u beiden nog steeds de mening bent toegedaan, dat de ministerieplicht van een notaris vrijwel absoluut is, dienmaangaande wij dus tijdens de bespreking indringend en met overtuigende argumenten hebben betoogd, dat daarvan geen sprake is en dat het wel degelijk kan voorkomen, dat een notaris zijn of haar ministerie moet weigeren. Daarvan is in mijn geval onomstotelijk sprake, dit vanwege de bijzondere omstandigheden als gevolg van de onoorbare en met name bedrieglijke handelwijze van ING, die onweerlegbaar uit het aan u op 2 september jl. overhandigde dossier blijkt.

Ik wijs u nogmaals op hetgeen ik in mijn brief van 2 september jl. onder punt 2 sub b) heb bewezen inzake het door de magistraten "over het hoofd zien" van o.a. de aangetekende stuitingsbrief van 30 juli 2008 aan ING (dus mijn vordering inzake de onverschuldigde rentebetaling tijdens de schuldsaneringsregeling betreffende) en de foutieve visie van ING inzake de brief van 22 januari 2007, daaromtrent zij dus ten onrechte gesteld heeft, dat die als stuitingsbrief niet van relevantie was, omdat deze aan haar advocaat was gericht !! Omdat ING de aangetekende brief van 30 juli 2008 toen uiteraard wel degelijk heeft ontvangen en ik haar deze als bijlage 7 bij mijn brief van 8 juli 2019 (aan u als bijlage 16 overgelegd) nogmaals heb toegestuurd, is zij er volledig van op de hoogte, dat de magistraten een vergaande misslag ten nadele van mijn man en mij hebben gemaakt.

In verband met mijn recht ingevolge wetsartikel 6:131 BW om de in het arrest van 13 oktober 2015 als verjaard beoordeelde vorderingen te verrekenen met mijn hypotheekschuld, wijs ik u met klem op al hetgeen ik in mijn brief van 2 september onder punt 2 sub e) heb geschreven en bewezen, dit met overlegging van de dienaangaande aangetekende brief van 8 januari 2019, hetgeen voor u kennelijk ook geen aanleiding vormde om uw voor mij zeer bezwarende brief van 4 september jl. niet te versturen, hetgeen onbegrijpelijk is en in elk geval ten gronde foutief.

Uit het gestelde onder sub l) van mijn brief blijkt ook welk smerig spelletje (ik kan het niet anders zeggen) ING heeft gespeeld met betrekking tot de weergave van artikel 7.1 van de Algemene Voorwaarden. Het gedeelte dat door ING in haar e-mail van 6 september 2019 (bijlage 19 bij mijn brief van 2 september) is weggelaten is nu juist van groot belang ter zake mijn recht op verrekening van mijn vorderingen op ING met mijn hypotheekschuld, welk trucje ING in een latere e-mail (nota bene via haar advocaat mr. Jager) nog eens heeft toegepast. Het is volstrekt duidelijk, dat de later ingeschakelde mr. Jager alle foute en veelal onzinnige stellingen van de heer Stam van ING, die dus helemaal niets van de kwesties heeft begrepen, klakkeloos heeft overgenomen, dit naar ten zeerste aannemelijk is met het enige doel zijn dik betalende goede klant te bevredigen.

Ik herhaal hierbij vanwege het grote belang letterlijk één van de door mij geponeerde stellingen in mijn brief van 2 september jl. onder punt 2 y) als reactie op de beschouwingen van mr. Jager in zijn e-mail van 14 augustus 2020 (als bijlage 32 bij die brief overgelegd):

In de vijfde alinea herinnert mr. Jager mr. Kant eraan, dat ING zijn cliënte tot 1 december 2020 de gelegenheid heeft geboden om haar woning onderhands te verkopen, dit echter wel met de voorwaarde, dat zij vóór 1 mei 2020 via een gecertificeerd makelaar op Funda haar woning te koop zou aanbieden. Dit is dus reeds maanden eerder gebeurd, waarvan Stam op de hoogte is gebracht.

Hierbij overleg ik één van de wekelijkse berichtgevingen van gecertificeerd makelaar Daan inzake de belangstelling voor de woning (bijlage 33). Mr. Jager was zelfs in de veronderstelling, dat de woning door de bewindvoerder tijdens de schuldsaneringsregeling reeds was verkocht, welke bevreedende stelling mr. Kant in zijn e-mail van 2 juli 2020 heeft vermeld.

In de zesde alinea meldt mr. Jager dat daarom het aanbod van zijn cliënte (dit dus inzake de toezegging betreffende de datum 1 december 2020) is komen te vervallen, hetgeen dus ten gronde foutief is. Met het woord daarom duidt mr. Jager immers op mijn vermeende verzuim de woning vóór 1 mei op Funda via een gecertificeerd makelaar aan te bieden.

U zult beseffen, dat u in ieder geval deze onweerlegbare bewijsvoering, niet had mogen negeren. Het is tevens onmogelijk, dat u niet begrepen zou hebben, dat wanneer ING zich aan haar toezegging had gehouden, hetgeen haar plicht was, dan de veiling op zijn vroegst had kunnen plaatsvinden, zo deze terecht was, in januari/februari 2021 !!

Inmiddels is er vanwege de ontoelaatbare handelwijze van mr. Jager een klacht tegen hem ingediend bij de Raad van Discipline. Weliswaar heb ik op 10 augustus 2020 de afwijzende Beslissing van de voorzitter ontvangen, maar daarop heb ik in een uitgebreid document verzet gepleegd. Uit de inhoud van die Beslissing bleek namelijk overduidelijk, dat de Voorzitter vrijwel geen enkel onderzoek had verricht en dat de samenvatting van de kwestie werkelijk één grote aanfluiting was !

Op 13 maart 2020 heb ik in verband met de vele misdragingen in beide kwesties door de heer Stam van ING, de behandelaar van de beide kwesties, uitgebreide klachten ingediend bij de Stichting Tuchtrect Banken, welke klachten nog in behandeling zijn.

Het is niet de bedoeling om de gehele inhoud van mijn brief van 2 september jl. met het daarbij overgelegde overzicht en ondersteunende bijlagen te herhalen, omdat daarin onweerlegbaar is bewezen, dat de veiling sowieso niet mag doorgaan, dit dus nog afgezien van het hierboven gestelde inzake de toegezegde datum van 1 december a.s. U zou toch moeten begrijpen hoe schokkend een brief, zoals u op 4 september aan mij heeft verzonden, voor iemand is, wanneer onomstotelijk vaststaat, dat zijn of haar grootste bezit door een bank ten onrechte op een veiling verkwanseld wordt, dit met vaak enorme verliezen voor de ten onrechte geëxecuteerde tot gevolg. Aan hetgeen u in die brief aan mij heeft opgedragen zal ik dus in geen geval voldoen, dit om vele vele redenen, die u alle bekend zijn gemaakt.

Ik wil u echter in verband met één voorwaarde in uw brief, zijnde: *het aanleveren van verkoopopdrachten en de status waar deze opdrachten toe hebben geleid*. Dienaangaande heb ik u reeds de benodigde informatie verschaft in mijn brief van 2 september jl., dit onder punt 4 onder het kopje **Overtuigend bedrog door ING**

Onderstaand zal ik u ten overvloede en te uwer informatie nog wijzen op enkele voor u van groot belang zijnde feiten, waar u kennelijk niet van op de hoogte bent dan wel u zich daar niets van aan wenst te trekken.

- 1) Artikel 17 lid 1 Wna bepaalt dat de notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uitoefent en de belangen behartigt van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid.
- 2) Artikel 21 Wna bepaalt dat de notaris verplicht is zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft.

Samengevat: Een grond voor weigering bestaat wanneer de werkzaamheid die van de notaris wordt gevraagd

- a. leidt tot strijd met het recht of de openbare orde,
 - b. wanneer medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben,
 - c. wanneer de notaris andere gegronde redenen voor weigering heeft.
- 3) Bij gerede twijfel aan de goede bedoelingen van zijn cliënt dient de notaris zijn dienst dus te weigeren of zich door **nader onderzoek** te overtuigen van het geoorloofde karakter daarvan. Onder bijzondere omstandigheden heeft de notaris een zekere zorg voor de belangen van derden welke mogelijkwijs zijn betrokken bij de van hem gevraagde ambtsverrichting. Deze zorgplicht kan ertoe leiden dat sprake is van gegronde redenen als bedoeld onder c.
- 4) De volgende jurisprudentie is bovendien van toepassing:

HR 22 maart 1996, NJ 1996/668. Dit arrest houdt in, dat de onderzoeksplicht van een notaris bij een veiling verder gaat dan bij het verlijden van 'gewone' aktes,

Hof Amsterdam 9 maart 2000, WPNR 6414/2000, p. 602-603. De notaris mag er in het algemeen van uit gaan, dat de gegevens die de cliënten hem aanleveren juist zijn, tenzij hij reden heeft te vermoeden dat de informatie niet juist of volledig is. Welnu: bij u kan door onze bewijsvoering niet alleen een vermoeden zijn ontstaan, dat de informatie niet juist is, maar een aan zekerheid grenzende overtuiging, dat de zaak om vele redenen niet deugt, zelfs kafkaësk is.

- 5) Uit een vonnis van de rechtbank Assen (**LJN:BU9412**) blijkt, dat het door de bank opsommen van een vordering niet kan worden beschouwd als een getekend uittreksel uit de bankadministratie zoals in de bankvoorwaarden staat. Volgens de rechter had de bank in een nadere toelichting moeten aantonen dat de opgave van de vorderingen overeenkomt met haar administratie, welke uitspraak vanzelfsprekend ook geldt voor het in mijn brief van 2 september jl. onder punt 3 gestelde inzake het bedrag van **€ 11.401,13**, van welk bedrag bovendien vaststaat, dat dit helemaal niet in de administratie voorkomt, omdat het alleen is genoemd in een incasso-overzicht, dit ook nog eens met verzonnen stellingen.

Gezien deze uitspraak behoeft het ook geen verder betoog, dat het kladje, dat u mij tijdens de bespreking ter beschikking heeft gesteld, zijnde een concept aflosnota, op geen enkele manier voldoet aan de door de rechtbank gestelde eisen. Toen ik de heer Tjon tijdens de bespreking vroeg hetgeen het bedrag van € 24.824,73 achter het kopje Achterstand inhield vertelde hij mij, dat dat de achterstand in rentebetalingen betrof, waarvan echter geen sprake was. Dit bedrag betrof, zoals ik later heb vernomen, een bedrag aan achterstanden inzake de rentebetalingen, maar ook een bedrag aan kosten van ca. € 12.000,--, die geen van beide dus gespecificeerd zijn.

In mijn brief van 2 september heeft u onder punt 2 Y) ook het volgende kunnen lezen:

In alinea drie van bladzijde twee (dus van de e-mail van 14 augustus 2020 van mr. Jager) dreigt mr. Jager met het opstarten van het veilingtraject, wanneer ik o.a. de bedragen van € 20.879,99 en € 26.043,43 niet uiterlijk 31 augustus 2020 heb voldaan. Omdat deze bedragen niet verschuldigd zijn maakt ING dienaangaande reeds een zwaarwegende fout, omdat zij mede op grond van het niet betalen van die bedragen de veiling aankondigt.

en onder punt 2 w) heb ik het volgende geschreven:

In een e-mail van 12 mei jl. (**bijlage 30**) aan mr. Kant sommeert mr. Jager mij zelfs om binnen vier weken na heden voor betaling van de volgens hem openstaande bedragen € 20.879,99 en € 26.043,43 (samen dus een bedrag van € 46.923,42) op zijn derdengeldrekening zorg te dragen. Onjuist is ook de stelling, zo ING na 13 oktober 2015 inderdaad nog recht zou hebben op rentebetalingen (quod non), dat ik op 12 mei 2020 een "achterstand" in dezen zou hebben van € 22.950,98, waarbij mr. Jager ook nog expliciet vermeldt, dat dat bedrag exclusief lopende rente en kosten is !! ING geeft immers in haar aflosnota van **1 april** (bijlage 37 bij mijn brief van 2 september) aan, dat die "achterstand" in totaliteit een bedrag van € 9.602,87 bedraagt, dit zelfs inclusief de boete en met ten onrechte vermelding van tweemaal het "verschuldigde" rentebedrag over de maand april.

De conclusie kan gezien het bovenstaande dus alleen maar zijn: of ING heeft overtuigend bedrog gepleegd met haar e-mail van 12 mei 2020, waarvan ik overtuigd ben (zie ook mijn stellingen onder punt 4 onder het kopje **Overtuigend bedrog door ING** van mijn brief van 2 september jl.) of ING heeft een foutieve aflosnota opgesteld, waar zoals ik overtuigend heb aangetoond het bedrag van € 46.923,42) immers niet in voorkomt.

Het is overduidelijk, dat uw opdrachtgever ING-bank in de beide kwesties op geen enkele manier te goeder trouw is geweest. Ik wijs op artikel 11 BW 3, dat luidt:

Goede trouw van een persoon, vereist voor enig rechtsgevolg, ontbreekt niet alleen, indien hij de feiten of het recht, waarop zijn goede trouw betrekking moet hebben, kende, maar ook indien hij ze in de gegeven omstandigheden behoorde te kennen. Onmogelijkheid van onderzoek belet niet dat degene die goede reden tot twijfel had, aangemerkt wordt als iemand die de feiten of het recht behoorde te kennen

Dit geldt natuurlijk thans ook voor u nu u blijkens de brief van 4 september jl. aan mij toch bent overgegaan tot het nemen van executiemaatregelen en gesteld heeft dat de betreffende advertentie op 25 september 2020 op de website van Veilingnotaris B.V. zal worden geplaatst.

Er is tussen de heer Tjon en mijn zoon en mij tevens afgesproken, dat u t.z.t. een kopie ontvangt van de brief van mijn advocaat mr. D.Kant als reactie op de e-mail van 14 augustus jl. van mr. Jager, alsook is afgesproken is, dat u het concept ontvangt betreffende het spoed-kortgeding inzake de onverschuldigde betaling, welk concept zo goed als zeker binnen 14 dagen aan mr. Jager en een medewerkster van ING zal worden voorgelegd en dat wanneer ING er niet toe overgaat het aan mij toegezegde bedrag inzake de ten onrechte rente berekeningen tijdens de schuldsaneringsregeling te betalen/verrekenen, de dagvaarding dan daadwerkelijk zal worden uitgebracht.

Het zal u niet verbazen, dat omdat u er door het versturen van de brief van 4 september jl. er blijk van heeft gegeven ING zondermeer te volgen in haar infame handelwijze, ik niet de moeite meer zal nemen om de genoemde stukken aan u te doen toekomen. Het op zo kort mogelijke termijn nemen van maatregelen tegen u beiden staat nu voorop.

Opmerking: het door u beiden meermaals wijzen op mijn mogelijkheid een kostbaar executiegeschil te entameren (ik ben wettelijk verplicht daarbij een advocaat in de arm te nemen) kan u niet baten, omdat zo'n kortgeding gezien alle omstandigheden van het geval niet benodigd is. Mijn zoon en ik hebben u beiden er ook op gewezen, dat een voorzieningenrechter tegen een eiser, die de veiling van zijn bezit ook via deze weg wilde voorkomen, ter zitting tegen de eiser gesteld heeft, dat hij het onbegrijpelijk vond, dat hij zich met zijn duidelijke zaak niet tot de verlijdend notaris had gewend. Dit uiteraard nadat de eiser bewezen had dat hij aan de opdrachtgever alle mogelijke bewijsvoering ter beschikking had gesteld, deze bij het doorgaan van de veiling misbruik van recht zou maken.

Aansprakelijkheidsstelling:

Hierbij stel ik notaris mr. R.J.M. van Heeswijk persoonlijk aansprakelijk voor het in gang zetten van de executoriale veiling van mijn woning, omdat hij vanwege mijn overvloedige bewijsvoering er zeer goed van op de hoogte is, althans daarvan op de hoogte kan zijn, dat zijn opdrachtgever ING dienaangaande misbruik van recht maakt.

Reeds het plaatsen van een advertentie zal mijn goede naam aantasten, alsook het deze notaris duidelijk zal zijn, dat die advertentie de verkoopprijs zeker niet, dit ook niet bij onderhandse verkoop, ten goede zal komen.

Tevens stel ik notaris Van Heeswijk aansprakelijk voor de enorme schade die ik zal lijden, wanneer mijn woning mede door hem wordt geveild, waarbij het hem natuurlijk bekend is, dat een woning, zeker omdat het om een kapitale woning gaat, bij een executoriale veiling minimaal 35% minder opbrengt dan bij een onderhandse verkoop. De kans is zelfs groot, dat mijn huis figuurlijk onder water zal komen te staan, waardoor ik dan zoals hij natuurlijk weet ook nog met een restschuld kan eindigen, dit met het gevolg dat ik dan mijn verdere leven in armoede zal moeten doorbrengen.

Let wel: deze onrechtvaardigheid valt mij als weduwe ten deel op een gevorderde leeftijd van bijna 80 jaar.

Mijn zoon en een hem ondersteunende groep van juristen en journalisten is vast voornemens deze schandalige zaak met benoeming van alle betrokkenen via tal van publicaties en wellicht demonstraties naar buiten te brengen.

Tenslotte:

De heer Tjon heeft ons toegezegd, dat de op 2 september jl. door u bestede tijd niet bij mij in rekening zal worden gebracht, hetgeen tevens inhoudt, dat u dienaangaande ook geen rekening aan ING zult sturen, omdat het u welbekend is, dat ING mij dan linksom of rechtsom en dit ook nog eens geheel ten onrechte met die kosten zal belasten.

Nota Bene: Tot 2012 was de notaris gehouden om zijn dienst te weigeren "*wanneer naar zijn redelijke overtuiging*" sprake was van een uitzonderingssituatie. Per 1 januari 2012 zijn hieraan de woorden "*of vermoeden*" toegevoegd. Dit is uiteraard niet voor niets gebeurd, naar aannemelijk is vanwege het meermaals door een notaris verlenen van zijn ministerie, terwijl dit achteraf oneigenlijk bleek te zijn. Een notaris dient dus na 1 januari 2012 oplettender te zijn dan hij voorheen was en zijn voelsprietten meer moeten gebruiken. Bij twijfel zal de notaris in elk geval nader onderzoek moeten doen.

Deze verruimde uitzondering op de ministerieplicht heeft ook gevolgen voor de aansprakelijkheid van de notaris. Indien een bepaalde transactie voor een partij of een derde tot schade leidt, zal zich de vraag voordoen of de notaris wel zijn medewerking aan de transactie had mogen verlenen. Zo niet, dan kan de schade (indien ook aan de overige vereisten voor aansprakelijkheid is voldoen) worden verhaald op de notaris. Door toevoeging van de woorden "of vermoeden" staat vast, dat de aansprakelijkheid van de notaris is verruimd.

Hoogachtend,

H.M.S.Hofs-Akkermans

Jeurlinksweg 2

7451 CL Holten

Tel. 0548-367433

e-mail: hofakker@123telcom.nl