Algemene voorwaarden SNS Hypotheken

versie 27-06-2023

Inleiding

U sluit een hypotheek af omdat u geld nodig heeft om een huis te kopen of te verbouwen of u sluit uw hypotheek over. Een hypotheek is een lening waarvoor u uw huis in onderpand geeft. U geeft ons uw huis en andere goederen in onderpand omdat we zekerheid willen hebben als u de lening niet kunt terugbetalen. Over de lening en het onderpand willen we goede afspraken maken. U leest er meer over in deze voorwaarden.

Verschillende documenten bij uw hypotheek

In deze Algemene voorwaarden SNS Hypotheek leest u de algemene afspraken en regels die gelden voor al onze hypotheken. Voor uw hypotheek gelden de volgende documenten:

1 De hypotheekakte
2 De hypotheekofferte, waaronder de overeenkomst van geldlening
3 Deze Algemene voorwaarden SNS Hypotheek
4 De Algemene Bankvoorwaarden

Leest u in deze documenten iets over een bepaald onderwerp, maar zegt het ene document iets anders dan het andere? En weet u niet waarvan u moet uitgaan? Ga dan uit van het document dat als eerste genoemd wordt.

> In de Algemene Bankvoorwaarden staan de algemene afspraken en regels die gelden tussen banken en klanten. Alle banken in Nederland gebruiken dezelfde Algemene Bankvoorwaarden.

Verandering in de voorwaarden

Tijdens de looptijd van de hypotheek, kunnen we deze voorwaarden veranderen. Als we dat doen, laten we u dat 30 dagen van tevoren weten. Dat doen we per brief of e-mail. Als er een wettelijke of dringende reden is, kunnen wijzigingen ook eerder ingaan.

Wanneer gelden deze voorwaarden?

Deze voorwaarden gelden als u een hypotheek afsluit. Sluit u samen met iemand een hypotheek af? Dan gelden de voorwaarden voor u allebei.

Meer informatie

Heeft u vragen over deze hypotheek en deze voorwaarden of wilt u meer informatie? Neem dan contact op met uw adviseur.

9.00.00.16 (29-05-2025)

Inhoud

Wat u moet weten over uw hypotheek **2**
1 Uw huis als onderpand voor de lening 2
2 Andere goederen als onderpand voor de lening 3
3 Waarvoor geeft u ons zekerheid? 3
4 Samen een hypotheek afsluiten 3
5 Wilt u de hypotheek beëindigen of wijzigen? 4

Wat moet u doen voor uw hypotheek **4**
6 De betaling van de lening 4
7 Wijziging van de rentebenchmark 4
8 Onderhoud van het huis 4
9 Waarvoor heeft u onze toestemming nodig? 5
10 Wat moet u doen bij schade aan het huis? 5
11 Toestemming geven voor toegang en taxatie 5
12 Wanneer moet u ons informeren? 6

Wat er gebeurt als het anders loopt **6**
13 Wanneer kunnen wij eisen dat u de lening direct helemaal terugbetaalt? 6
14 U komt uw verplichtingen niet na 7
15 Beëindiging van hypotheek- en/of pandrechten 7

Extra regels **8**
16 Overdracht 8
17 Extra regels voor appartementen 8
18 Extra regels bij verhuur 9

Wat u moet weten over uw hypotheek

In de hypotheekofferte leest u hoe uw lening is opgebouwd, hoe u die aflost en welke rente u betaalt. U geeft uw huis en andere goederen in onderpand. Als u de lening niet meer betaalt, kunnen wij uw huis verkopen en met de opbrengst de lening aflossen. Dat noemen we ook wel: u geeft ons het recht van hypotheek. Bij andere goederen noemen we dit een pandrecht. In dit deel leest u wat u ons in onderpand geeft voor de lening en welke afspraken we daarover maken.

1 Uw huis als onderpand voor de lening

Tenzij wij dit uitdrukkelijk anders afspreken, geeft u uw huis aan ons in onderpand voor de lening en voor de overige verplichtingen en vorderingen, zoals genoemd in artikel 3. U geeft ons daarmee een recht van hypotheek op het huis met de grond en bijgebouwen (zoals een garage of tuinhuisje). U kunt ook op iets anders een recht van hypotheek geven. Bijvoorbeeld op een bedrijfspand, een appartementsrecht, een erfpacht, een opstalrecht of sommige boten. Wat u precies in onderpand geeft, leest u in de hypotheekakte.

Zowel bij erfpacht als bij opstal bent u niet de eigenaar van de grond. Voor het gebruik van de grond betaalt u een vergoeding. Bij erfpacht staat uw huis bijvoorbeeld op grond van de gemeente of Staatsbosbeheer. Bij opstal staat een schuur of een boom bijvoorbeeld op de grond van uw buren. Als u een appartement koopt, koopt u in feite een deel van een gebouw. Dit heet een appartementsrecht. Naast het gebruik van uw eigen appartement heeft u recht op het gebruik van bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift of de binnentuin.

Wat bedoelen we met huis?

In deze voorwaarden hebben we het steeds over ‘huis’. We bedoelen dan eigenlijk: alles waar u een recht van hypotheek op geeft. Alleen als er speciale regels gelden, noemen we deze apart. Bijvoorbeeld bij appartementen.

2 Andere goederen als onderpand voor de lening

U kunt ook andere goederen in onderpand geven voor uw lening. U geeft ons op deze goederen een pandrecht. U mag anderen niet zonder onze schriftelijke toestemming rechten geven op de goederen die u aan ons moet verpanden of al verpand heeft. U mag deze goederen ook niet in eigendom overdragen.

Wij mogen alle goederen waar we een pandrecht op krijgen herverpanden. Als u de hypotheekofferte tekent, geeft u daar toestemming voor. Als we daarom vragen, moet u de herverpanding schriftelijk en zonder voorwaarden accepteren.

Roerende zaken

Roerende zaken zijn alle zaken die niet aan het huis of de grond vastzitten. U geeft ook roerende zaken in onderpand die nu en in de toekomst bij het huis horen.

Rechten en vorderingen op anderen

U geeft alle (toekomstige) rechten en vorderingen die te maken hebben met het huis ook in onderpand. Het maakt niet uit hoe die zijn ontstaan. U mag deze rechten en vorderingen niet aan iemand anders in onderpand geven of verkopen. Het gaat onder andere om:

- rechten op huurinkomsten of een andere gebruiksvergoeding die u van een huurder of pachter krijgt.
- rechten op inkomsten uit erfpacht of opstal (als u anderen rechten op de grond of het huis geeft).
- de gezamenlijke eigenaren en de administrateur, als u iets tegoed heeft van de Vereniging van Eigenaren (bij appartementen).

U geeft ons een volmacht om alles te doen wat u op grond van de hypotheekakte, deze voorwaarden en de hypotheekofferte moet doen, zodat wij namens u alles kunnen doen wat u zelf moet doen. Dat kan ook betekenen dat wij namens u aan ons zekerheid verstrekken. Wij kunnen dit altijd doen en op de manier die wij bepalen. Dit geldt ook voor goederen die u in de toekomst krijgt.

U kunt de volmacht niet beëindigen. Wij hebben het recht van substitutie. Dit betekent dat wij deze volmacht mogen doorgeven aan een derde. Deze derde kan dan ook namens u doen wat u op grond van de hypotheekakte, deze voorwaarden en de hypotheekofferte zelf moet doen. Wij kunnen namens u met uzelf handelen.

U blijft zelf ook verplicht alles te doen wat u op grond van de hypotheekakte, deze voorwaarden en de hypotheekofferte moet doen. Dit verandert niet omdat u aan ons een volmacht heeft gegeven.

Levensverzekeringen, effectendepots en spaargeld

In de offerte kan staan dat u ons onder andere een pandrecht geeft op een levensverzekering, een effectendepot of spaargeld. U geeft ons dan alle huidige en toekomstige vorderingen en rechten die hieruit volgen in onderpand. Als u een levensverzekering bij uw hypotheek heeft, dan heeft u daarvoor een aparte overeenkomst met een verzekeringsmaatschappij. U bent altijd verplicht om de lening aan ons terug te betalen ook als de verzekeringsmaatschappij niet uitbetaalt. Wat de reden ook is waarom de verzekeringsmaatschappij u niet betaalt. U betaalt zelf de verzekeringspremies. Doet u dat niet meer? Dan kunnen wij besluiten namens u de verzekeringspremies te betalen. Als we dat doen, moet u ons die premies terugbetalen.

3 Waarvoor geeft u ons zekerheid?

Ons recht van hypotheek en de pandrechten kunnen worden gebruikt als zekerheid voor:

- De betalingsverplichtingen die u aan ons heeft en die we met u hebben afgesproken en latere schriftelijke wijzigingen van en aanvullingen op deze afspraken.
- Alles wat wij verder van u kunnen vorderen nu en in de toekomst. Dit kunnen ook andere vorderingen dan de hypotheek zijn.

Een vordering betekent dat we iets van u tegoed hebben.

4 Samen een hypotheek afsluiten

Als u samen met iemand een hypotheek afsluit, bent u ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de lening. Dat betekent dat we bij ieder van u de hele schuld kunnen terugvorderen. Wat de een betaalt, hoeft de ander niet meer te betalen.

5 Wilt u de hypotheek beëindigen of wijzigen?

In de hypotheekofferte staat hoe lang de lening loopt. Wilt u de hypotheek eerder beëindigen? Omdat u gaat verhuizen of omdat u de hypotheek wilt oversluiten? Dat kan natuurlijk. Daarvoor moet u de lening aan ons terugbetalen. Als u ons verder niets meer hoeft te betalen dan laten wij het recht van hypotheek vervallen als u daarom vraagt. Wilt u de hypotheek na het afsluiten wijzigen of beëindigen? Dan kunnen we hiervoor kosten in rekening brengen.

Wat moet u doen voor uw hypotheek

U geeft ons uw huis in onderpand. Daarom willen we dat u goed zorgt voor het huis, het huis onderhoudt en de lasten betaalt. Alles wat we daarover afspreken, leest u in dit deel.

6 De betaling van de lening

U betaalt precies het bedrag dat we hebben afgesproken.

In welke volgorde verwerken we uw betalingen?

We beginnen altijd met het oudste uitstaande bedrag van de lening waarop uw betaling is ontvangen. We hanteren dan deze volgorde:

1 Eerst de leningdelen waarop de fiscale regels vanaf 01-01-2013 van toepassing zijn. Hierbij verwerken we leningdeel voor leningdeel in de volgorde: aflossing, kosten (bijvoorbeeld de vergoeding voor het renteverlies van de bank) en rente.
2 Vervolgens de leningdelen waarop de fiscale regels van voor 01-01-2013 van toepassing zijn. Hierbij verwerken we leningdeel voor leningdeel in de volgorde: aflossing, kosten, rente, inleg en premie
3 Alle andere schulden die u aan ons heeft of krijgt.

Bovenstaande volgorde geldt niet in geval van ontvangen betalingen gedurende een schuldsaneringsregeling, faillissement of bij uitwinning. In die gevallen zullen de betalingen worden verwerkt in de volgorde zoals genoemd in artikel 13 van deze Algemene Voorwaarden.

U kunt het bedrag dat u moet betalen nooit verrekenen met geld dat wij aan u moeten betalen.

7 Wijziging van de rentebenchmark

Als in de hypotheekofferte gebruik wordt gemaakt van een rentebenchmark, zoals EURIBOR, dan geldt voor u het volgende.

Als we zien dat de gebruikte rentebenchmark verandert, niet meer gebruikt mag worden, niet meer geschikt is of zelfs verdwijnt, dan mogen we een vervangende rentebenchmark aanwijzen. We kunnen vervolgens ook andere aanpassingen maken in de hypotheekofferte om de vervangende rentebenchmark voortaan te gebruiken en om de verschillen tussen de huidige en de vervangende rentebenchmark te beperken (bijvoorbeeld door de opslag te veranderen).

Bij het aanwijzen van een vervangende rentebenchmark en het maken van andere aanpassingen houden we rekening met aanbevelingen en overige informatie vanuit toezichthouders en andere relevante organisaties. Het is niet uitgesloten dat de rente door de gemaakte aanpassingen zal stijgen of dalen.

We zullen u informeren over de vervangende rentebenchmark en de andere aanpassingen in de hypotheekofferte en de datum waarop die veranderingen voor u ingaan.

8 Onderhoud van het huis

U gebruikt het huis volgens de geldende voorschriften van onder andere de gemeente. Daarnaast bent u verplicht het huis goed te onderhouden. Ook laat u beschadigingen direct herstellen of u herstelt ze zelf.

Lasten en belastingen

U bent verantwoordelijk om de lasten en belastingen voor het huis steeds op tijd te betalen. Als we daarom vragen, kunt u aantonen dat u ze betaald heeft. Betaalt u deze lasten en belastingen niet of niet op tijd? Dan kunnen wij besluiten ze voor u te betalen. Het bedrag dat we dan betalen, betaalt u ons terug.

Voorbeelden van lasten zijn servicekosten en erfpacht. Voorbeelden van belastingen zijn gemeentelijke belastingen en waterschapsbelasting.

Uw huis verzekeren

Zolang wij een recht van hypotheek hebben, verzekert u het huis en betaalt u daarvoor de premies. Als we er naar vragen, laat u de verzekeringspolis(sen) direct zien.

Waaraan voldoet de verzekering?

- De verzekering dekt minimaal brand- en stormschade.
- U sluit de verzekering af voor het bedrag dat nodig is om het huis opnieuw te bouwen (de herbouwwaarde).
- U sluit de verzekering af bij een verzekeringsmaatschappij die bevoegd is om het schadeverzekeringsbedrijf in Nederland uit te oefenen. Heeft u het huis niet of onvoldoende verzekerd? Dan kunnen wij besluiten op uw kosten een verzekering af te sluiten bij een verzekeringsmaatschappij die wij kiezen.

9 Waarvoor heeft u onze toestemming nodig?

U mag het huis niet zonder onze schriftelijke toestemming verbouwen of van aard of bestemming veranderen. Een verbouwing kan namelijk invloed hebben op de waarde van het huis. Het kan zelfs de waarde van het huis verminderen. Dat willen we weten en soms zelfs voorkomen. Als u veranderingen heeft aangebracht moet u ook onze schriftelijke toestemming hebben om ze weer ongedaan te maken.

Verder heeft u onze schriftelijke toestemming nodig als

- U het huis wilt verkopen of schenken.
- U het huis in appartementen wilt verdelen.
- U anderen in het huis laat wonen of het huis laat gebruiken.
- U iemand anders een beperkt recht op het huis of de grond wilt geven. U wilt bijvoorbeeld een recht van overpad geven.
- U een overeenkomst aangaat die een kwalitatieve verplichting bevat. U spreekt bijvoorbeeld af dat u geluidsoverlast duldt van een fabriek tegenover uw huis.

Recht van overpad: u geeft aan dat iemand anders over uw grond mag lopen of rijden zodat hij zijn eigen grond kan bereiken.

10 Wat moet u doen bij schade aan het huis?

Heeft u schade? Informeer ons dan meteen. Zonder onze schriftelijke toestemming kunt u de schade met de verzekeringsmaatschappij niet regelen. Als door bijvoorbeeld brand het huis weg is of in waarde gedaald, kunnen wij de uitkering van de verzekering innen. Wij kunnen de verzekeringsmaatschappij informeren dat we recht hebben op deze uitkering.

Wij kunnen verder:

- De schade met de verzekeringsmaatschappij regelen.
- De verzekeringsmaatschappij aanspreken op de betaling van de uitkering met of zonder tussenkomst van een rechter.
- De verzekeringsmaatschappij een verklaring geven dat de uitkering is betaald.

U maakt het ons mogelijk de verzekeringsuitkering te innen door:

- Alle documenten die van belang kunnen zijn te geven.
- Mee te werken als we daarom vragen.

Een verzekeringsuitkering gebruikt u voor het herstel van het huis. Wij keren u de verzekeringsuitkering helemaal of gedeeltelijk uit. Dat doen we alleen als u de schade helemaal herstelt. We kunnen dat in gedeeltes doen. Bijvoorbeeld als u weer een stap verder bent met het herstel van uw huis. U kunt uw recht op een verzekeringsuitkering nooit met ons verrekenen. U kunt de verzekeringsuitkering dus niet aftrekken van uw lening.

11 Toestemming geven voor toegang en taxatie

We kunnen altijd uw huis bezichtigen en de waarde laten bepalen (taxeren). We doen dit bijvoorbeeld als we denken dat de verhouding tussen de lening en de waarde van het huis is verslechterd. We kunnen dit ook (periodiek) doen als dit nodig is voor de uitvoering van de toezichtregels die op ons van toepassing zijn. Daarvoor geeft u door ons aangewezen personen toegang tot uw huis. We kondigen een bezoek altijd van tevoren aan. U betaalt de kosten van de waardebepaling als blijkt dat de verhouding inderdaad verslechterd is.

Het kan zijn dat uit de taxatie blijkt dat de verhouding tussen de lening en de waarde van het huis verslechterd is. We kunnen u dan vragen om extra af te lossen. Dat doet u binnen 1 maand nadat we u daar schriftelijk om gevraagd hebben. De extra aflossing zorgt ervoor dat de verhouding tussen de lening en de waarde van het huis verbetert.

12 Wanneer moet u ons informeren?

In de volgende gevallen moet u zelf meteen contact met ons opnemen:

- Als er iets gebeurt waardoor u de hypotheek misschien niet of niet op tijd kunt betalen.
- Elke verandering die invloed kan hebben op de aard en/of de waarde van het huis. Zoals schade aan het huis.
- Elke verandering die invloed kan hebben op uw mogelijkheid om terug te betalen. Zoals wijzigingen in uw inkomen, investeringen, bezittingen (zoals spaargeld) of verplichtingen.
- Als u in een situatie terechtkomt waarin we kunnen eisen dat u de lening direct helemaal terugbetaalt (zie artikel 13).
- U heeft een conflict met de Vereniging van Eigenaren over de hoogte van de servicekosten.
- U heeft een conflict met een huurder of pachter over de hoogte van de huur of zijn betalingsverplichtingen.
- U heeft een (ander) conflict met een huurder of pachter, bijvoorbeeld over het onderhoud van het huis.
- U heeft een uitspraak over een conflict van bijvoorbeeld de huurcommissie of een rechter.

Daarnaast moet u ons alle gegevens en inlichtingen binnen 2 weken geven als we daarom vragen.

Wat er gebeurt als het anders loopt

Soms ziet u aankomen dat uw financiële situatie verandert, bijvoorbeeld als er gezinsuitbreiding komt. Andere situaties ziet u misschien niet aankomen: u wordt werkloos of arbeidsongeschikt. Verwacht u daardoor problemen met de betaling van de hypotheek? Neem dan op tijd contact met ons op zodat we u kunnen helpen. Ook als het even niet meezit, willen we dat u met plezier woont. Komt u de gemaakte afspraken niet na? Dan kunnen we maatregelen nemen als de situatie daarom vraagt. Dat doen we natuurlijk niet zomaar. Dat gebeurt onder andere als u uw betalingsverplichting niet nakomt of als er iets gebeurt met het huis, waardoor uw huis minder waard wordt.

13 Wanneer kunnen wij eisen dat u de lening direct helemaal terugbetaalt?

Soms kunnen we eisen dat u (of uw erfgenamen) de lening direct helemaal moet terugbetalen. Dat noemen we opeisen van de lening. Dat gebeurt bijvoorbeeld als u de betalingsverplichtingen uit de hypotheekofferte niet nakomt. Maar ook als u andere verplichtingen niet nakomt of als er iets gebeurt met het huis of onze andere zekerheden.

Hieronder geven we aan om welke redenen we de lening kunnen opeisen:

- U komt uw verplichtingen uit de hypotheek of andere verplichtingen aan ons niet na binnen 8 dagen nadat we u in gebreke hebben gesteld.
- U heeft surseance van betaling aangevraagd bij de rechter.
- Er wordt (conservatoir of executoriaal) beslag gelegd op het huis of andere goederen die u in onderpand heeft gegeven.
- U bent failliet.
- U zit in de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP).
- U overlijdt.
- De gemeenschap van goederen waartoe de zekerheden behoren, wordt ontbonden of verdeeld. Bijvoorbeeld door een echtscheiding.
- U laat voor langere tijd uw huis onbeheerd achter.
- Het huis of andere goederen die u in onderpand heeft gegeven, gaan helemaal of voor een belangrijk deel verloren. Wat de reden hiervan ook is.
- De waarde van de zekerheden is naar ons oordeel flink verminderd.
- Het gebruik van het huis wordt ernstig belemmerd of ingrijpend gewijzigd door maatregelen of besluiten van een daartoe bevoegde instelling. Bijvoorbeeld: de gemeente besluit dat u niet in uw huis mag wonen omdat het niet in het bestemmingsplan past.
- De zekerheden worden helemaal of voor een deel vervreemd of onteigend. U verkoopt bijvoorbeeld het huis zonder onze toestemming.
- U heeft ons onjuiste gegevens gegeven of gegevens die voor het geven van de lening belangrijk zijn verzwegen. Dat geldt ook als de lening al ingegaan is.
- Wij vinden dat onze relatie met u een gevaar is of kan zijn voor de integriteit of de reputatie van de financiële sector of ons. Bijvoorbeeld als we vermoeden dat u fraudeert of als onze goede naam of die van andere financiële instellingen wordt aangetast of kan worden aangetast.

Conservatoir beslag is beslag dat gelegd wordt voor of tijdens een gerechtelijke procedure. Is de procedure afgerond en is de tegenpartij in het gelijk gesteld en wilt u nog steeds niet betalen? Dan wordt executoriaal beslag gelegd.

Bij erfpacht en/of opstal

Als u ons een recht van hypotheek heeft gegeven op een erfpacht of opstal, kunnen we eisen dat u de lening direct helemaal terugbetaalt in de volgende gevallen

- U betaalt de erfpacht of opstal niet op tijd.
- U houdt u niet aan de voorwaarden van de erfpacht of opstal.
- De voorwaarden van de erfpacht of opstal wijzigen naar onze mening ingrijpend.
- De erfpacht of opstal wordt opgezegd of eindigt.
- Een rechter ontbindt de erfpacht of opstal.
- Er wordt op een andere manier beëindiging van het recht gevorderd.

Bij een levensverzekering

Als u een levensverzekering heeft die bij de lening hoort (verpanding), kunnen we eisen dat u de lening direct helemaal terugbetaalt als deze verzekering om welke reden dan ook vervalt dan wel premievrij wordt gemaakt. Als we dit vragen, bent u verplicht dit te doen.

Wat moet u doen als een van deze situaties zich voordoet? Informeer ons direct en schriftelijk als een van de bovenstaande situaties zich voordoet.

14 U komt uw verplichtingen niet na

Als u de lening niet helemaal terugbetaalt nadat we die opgeëist hebben, kunnen wij het huis verkopen. Ook alle goederen waarop we een pandrecht hebben, kunnen wij verkopen of voor geld inwisselen. De opbrengst van de verkoop trekken we af van het totale bedrag dat we van u krijgen. Het gaat dan om het bedrag inclusief alle kosten die we gemaakt hebben.

De opbrengst van de verkoop trekken we af van uw lening en andere schulden aan ons. Dat doen we in deze volgorde:

- Door ons gemaakte kosten (zoals achterstandskosten of makelaarskosten).
- Door ons geleden schade, verlies en gederfde winst (eventuele vergoeding en aflossing).
- Rente.
- Hoofdsom van de lening (inclusief de eventuele restschuld).
- Alle andere schulden die u aan ons heeft of krijgt. De volgorde hierboven geldt ook als u zelf uw huis verkoopt.

U bent verplicht mee te werken aan de verkoop van uw huis. Dat doet u onder andere door

- De notaris informatie te geven over het huis.
- Mogelijke kopers het huis te laten bezichtigen op tijdstippen die wij bepalen.
- Toe te laten dat borden en aanplakbiljetten worden geplaatst zolang het huis niet verkocht is.

Beheer en ontruiming van het huis

Als u uw verplichtingen niet nakomt, kunnen we het huis in beheer nemen. Daarvoor hebben we een machtiging van de rechter nodig. Als we het beheer over het huis hebben, moet u ons toegang tot uw administratie geven. Als het voor de verkoop nodig is, ontruimt u het huis en stelt u het aan ons ter beschikking.

15 Beëindiging van hypotheek- en/of pandrechten

We kunnen hypotheek- en/of pandrechten helemaal of voor een deel beëindigen. We kunnen dit doen door er afstand van te doen of door ze op te zeggen. Als we de hypotheek- en/of pandrechten beëindigen, kunt u ons om een bewijs daarvan vragen.

Afstand doen van hypotheek- en/of pandrechten

U geeft ons door het tekenen van de hypotheekofferte toestemming voor het geval we hypotheek- en/of pandrechten beëindigen door er afstand van te doen. Als we afstand doen, laten we u dat schriftelijk weten. U geeft ons een onherroepelijke volmacht om de (rechts)handelingen uit te voeren die nodig zijn om helemaal of voor een deel afstand te doen. Deze volmacht kunt u niet intrekken. Wij kunnen de volmacht doorgeven aan een andere partij.

We kunnen bepalen dat de hypotheek- en/of pandrechten alleen nog gelden als zekerheid van 1 of meer van onze vorderingen.
Opzeggen van hypotheek- en/of pandrechten

We kunnen hypotheek- en/of pandrechten altijd helemaal of voor een deel opzeggen. Een opzegging kan onder meer betrekking hebben op (een deel van) het onderpand of op (een deel van) hetgeen waarvoor de hypotheek- en/of pandrechten zijn gevestigd.

16 Overdracht

In dit deel leest u wat er gebeurt als wij de rechten en verplichtingen uit de hypotheekofferte overdragen aan een andere partij of de rechten uit de hypotheekofferte overdragen of op een andere manier laten overgaan op anderen.

Wij kunnen onze rechten én verplichtingen uit de hypotheekofferte helemaal of voor een deel aan anderen overdragen. We spreken dan van een contractovername. U geeft ons hier nu al toestemming voor. Als sprake is van een contractovername, laten we u dat vooraf weten.

Daarnaast kunnen we de rechten uit de hypotheekofferte helemaal of voor een deel overdragen aan een andere partij (of partijen) of de rechten op een andere manier laten overgaan op anderen.

Als de rechten uit de hypotheekofferte overgaan naar een andere partij, gaan ook de bijbehorende hypotheek en pandrechten voor een overeenkomend deel over naar die andere partij. Dit geldt ook als we anderen een beperkt recht, zoals een pandrecht, geven op (een deel van) de rechten uit de hypotheekofferte. Dit geldt niet als wij voor de overdracht iets anders bepalen.

Door de overdracht of het geven van een beperkt recht kan een gemeenschappelijk hypotheek- en/of pandrecht ontstaan. Hiervoor geldt de regeling van artikel 13, maar er kan met de nieuwe partij ook een andere verdelingsregeling worden afgesproken. Als dat het geval is, moet ook u zich aan die regeling houden.

17 Extra regels voor appartementen

In een appartement woont u met meerdere mensen in een gebouw. Samen met die andere mensen zit u in een Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE zorgt voor het onderhoud van het gebouw en reserveert daar geld voor.

Naleving splitsingsreglement en besluiten VvE

Bij de koop van een appartement krijgt u een akte van splitsing en een splitsingsreglement. In de splitsingsakte staat hoe het gebouw is opgedeeld (gesplitst). Wat zijn de privégedeelten en wat zijn de gemeenschappelijke delen? Ook staat in de splitsingsakte wat u betaalt voor het onderhoud van het gebouw. In het splitsingsreglement staat hoe de VvE vergadert en met hoeveel stemmen een besluit in de VvE wordt goedgekeurd. Ook staan hierin regels over het gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten. U leeft het splitsingsreglement en de besluiten van de VvE na.

Volmacht voor de vergadering VvE

U geeft ons een volmacht om deel te nemen aan de vergadering van de VvE en daar een stem uit te brengen. We gebruiken deze volmacht alleen als we onze belangen willen beschermen. Wij laten het bestuur van de VvE en u vooraf weten als we de volmacht gebruiken. U kunt dan zelf niet meer stemmen in de vergadering. U kunt de volmacht niet intrekken. We kunnen de volmacht doorgeven aan een andere partij.

Volmacht om vorderingen te innen

Als het appartement of het gebouw in waarde daalt, hebben we een pandrecht op de vergoeding die u daarvoor heeft of krijgt. Het kan bijvoorbeeld gaan om een vergoeding die u nog krijgt van een verzekeringsmaatschappij of de VvE. Wij kunnen:

- Deze vorderingen innen, ook via een rechter.
- Over deze vorderingen afspraken maken of schikkingen treffen om onenigheid te voorkomen of te beëindigen. Voor het geval we dit niet kunnen doen op basis van het pandrecht, geeft u ons een aanvullende volmacht om deze bevoegdheden uit te oefenen. Deze volmacht kunt u niet intrekken. We kunnen de volmacht doorgeven aan een andere partij. Alleen als u onze schriftelijke toestemming vooraf heeft, mag u deze bevoegdheden zelf uitoefenen.

Extra situaties waarin we je vragen de lening direct terug te betalen

Als u in een appartement woont, zijn er extra situaties waarin we de lening kunnen opeisen. Dat kan als:

- De splitsing van het gebouw wordt opgeheven.
- De akte van splitsing of het splitsingsreglement wordt gewijzigd of aangevuld.
- U het splitsingsreglement niet naleeft.
- U zich niet houdt aan een wetsbepaling die geldt voor het appartementsrecht.
- Het faillissement of surseance van betaling van de VvE wordt aangevraagd.

Als we dit vragen, bent u verplicht dit te doen.

Faillissement: als de VvE de schulden niet meer kan betalen, laat de rechter beslagleggen op het vermogen van de vereniging. Dit vermogen wordt dan verdeeld over de mensen en bedrijven die nog geld krijgen van de vereniging.

18 Extra regels bij verhuur

Wilt u anderen in het huis laten wonen? Dat kan alleen als u vooraf onze schriftelijke toestemming heeft. Daarnaast heeft u toestemming nodig als u:

- Een huur- of pachtovereenkomst wijzigt of beëindigt.
- Een huurder of pachter toestemming geeft om verbeteringen aan het huis aan te brengen.
- Een huurder of pachter toestemming geeft voor onderverhuur of -pacht.
- Een huurder of pachter zijn huur of pacht vooruit laat betalen.
- Iemand anders rechten geeft op de rechten uit de huur- of pachtovereenkomst.

Als u het huis verhuurt of verpacht, geeft u ons een volmacht om namens u:

- De huur of pacht per de eerst mogelijke datum op te zeggen.
- De huur of pacht te innen en daarvoor een verklaring te geven dat de huur of pacht betaald is.
- Onze gezamenlijke belangen te beschermen door het instellen van vorderingen of daartegen verweer voeren. Voor deze volmacht geldt
- U betaalt alle kosten die we maken bij het gebruik van de volmacht.
- Als we de volmacht gebruiken, kunt u dit niet zien als een instemming met de verhuur of verpachting van het huis.
- U kunt de volmacht niet intrekken.
- We kunnen de volmacht doorgeven aan een andere partij.

Als we daarom vragen, laat u ons direct de huur- of pachtovereenkomsten zien.