

Algemene Bepalingen Hypothecair krediet

Inleiding

Deze Algemene Bepalingen Hypothecair krediet gelden voor alle leningen die door SVn worden verstrekt aan particulieren waarbij een recht van hypotheek wordt gevestigd.

Begripsbepalingen

ARTIKEL 1

In deze Algemene Bepalingen Hypothecair krediet wordt verstaan onder:

Hypotheek

Een recht van hypotheek dat is gevestigd ten gunste van SVn als zekerheid voor de Schulden. Dit recht van hypotheek is een zekerheidsrecht op een registergoed. Hierdoor mag SVn haar vordering met voorrang op het registergoed verhalen. Komt de Schuldenaar zijn verplichtingen niet na, dan mag SVn het registergoed gedwongen verkopen.

Hypotheekakte

De notariële akte waarbij de Hypotheek is of zal worden gevestigd.

Hypotheekgever

Degene die de Hypotheek aan SVn heeft verstrekt. Dit is de Eigenaar van of rechthebbende (bijvoorbeeld erfpachter) ten aanzien van het Onderpand.

Lening

Elke lening die op grond van de Leningdocumentatie door SVn aan een Schuldenaar is verstrekt.

Leningdocumentatie

Alle schriftelijke stukken waarin afspraken staan over een Lening: de aanvaarde offerte, de overeenkomst van lening en/of de Hypotheekakte, de in deze stukken van toepassing verklaarde voorwaarden en bepalingen, waaronder deze Algemene Bepalingen Hypothecair krediet, alsmede elk stuk waarin aanvullingen en/of wijzigingen en/of uitwerkingen op of in de hiervoor genoemde stukken worden aangebracht voor zover daarmee uitdrukkelijk of stilzwijgend door de Schuldenaar is ingestemd.

Onderpand

Alle onroerende en roerende zaken en rechten waarop SVn volgens de Leningdocumentatie een hypotheekrecht of een pandrecht krijgt of behoort te krijgen.

Pandrecht

Een pandrecht gevestigd ten gunste van SVn als zekerheid voor de Schuld. Dit pandrecht is een zekerheidsrecht dat op een roerende zaak of vordering gevestigd kan worden. Hierdoor mag SVn haar vordering met voorrang op die roerende zaak of vordering verhalen. Komt de Schuldenaar zijn verplichtingen niet na, dan mag SVn die roerende zaak of vordering gedwongen verkopen.

Rentevastperiode

Bij het aangaan van de Lening wordt het rentepercentage voor een bepaalde periode afgesproken en vastgezet: de rentevastperiode. Na afloop van deze periode zal de rente worden aangepast (herzien) aan de dan geldende rentestand en voor een nieuwe rentevastperiode worden vastgezet.

Renteherzieningsdatum

De eerste van de maand volgend op de maand waarin de Rentevastperiode afloopt.

Schuld

De schuld bestaat uit:

- de hoofdsom van de Lening met rente en kosten, boete en vergoedingen waartoe de Lening aanleiding mocht geven;
- de door SVn voor de Schuldenaar gedane betalingen;
- al hetgeen SVn van de Schuldenaar uit hoofde van de Lening te vorderen heeft of op enig moment te vorderen zal hebben.

Schuldenaar

Degene die van SVn een Lening heeft ontvangen, diens medeschuldenaar, alsmede – voor zover de Algemene Bepalingen Hypothecair krediet op hem van toepassing kunnen zijn – de Hypotheekgever, de borg en de rechtsopvolgers van alle hier genoemden.

SVn

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

ARTIKEL 2

Indien meerdere Schuldenaren samen een Lening hebben ontvangen van SVn, zijn zij ieder voor zich tegenover SVn steeds hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele Schuld. De verbintenissen met SVn zijn ondeelbaar. De Schuldenaar kan geen beroep doen op de rechten die hij te zijner bevrijding zou kunnen ontleen aan artikel 6:9 BW of enige andere wettelijke bepaling, zodat bijvoorbeeld ingeval van kwijtschelding of een bij overeenkomst te verlenen ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aan een Schuldenaar de hoofdelijke medeschuldenaar voor de gehele Schuld aansprakelijk blijft. Mededelingen van SVn aan de in de overeenkomst van lening eerstgenoemde Schuldenaar zullen gelden als mededelingen aan alle hoofdelijk verbonden Schuldenaren, tenzij anders aangegeven.

De looptijd en aflossing van de Lening

ARTIKEL 3

De looptijd van de Lening en de wijze van aflossing is in de Leningdocumentatie vermeld. Aan het einde van de looptijd van de Lening moet de Schuld door de Schuldenaar geheel aan SVn zijn voldaan. Indien in de Leningdocumentatie geen looptijd is overeengekomen, bedraagt de looptijd van de Lening 30 jaar. De looptijd begint op de dag waarop de Schuldenaar de Hypotheekakte heeft ondertekend.

Rente

ARTIKEL 4

1. De rente over de eerste maand wordt vanaf de ingangsdatum van de Lening naar het in de Leningdocumentatie overeengekomen percentage berekend over de Schuld. Gedurende de looptijd wordt aan het eind van elke maand de dan nog openstaande Schuld vastgesteld. Voor de daaropvolgende maand wordt de rente naar het overeengekomen percentage berekend over deze Schuld. Voor de berekening van de rente wordt de maand op 30 dagen en het jaar op 360 dagen gesteld.
2. Het voor de Lening geldende rentepercentage wordt na afloop van een Rentevastperiode opnieuw door SVn voor eenzelfde periode vastgesteld aan de hand van de dan bij SVn geldende rente voor nieuwe soortgelijke Leningen met dezelfde Rentevastperiode. Een renteherziening gaat in op de Renteherzieningsdatum.

3. Als op een Renteherzieningsdatum de resterende looptijd van de Lening korter is dan de voor de Lening geldende Rentevastperiode, geldt voor de resterende looptijd van de Lening de dan geldende rente voor door SVn te verstrekken nieuwe soortgelijke leningen met een, ten opzichte van de resterende looptijd, eerstvolgende (kortere) Rentevastperiode.
4. Indien het bericht over de renteherziening na de Renteherzieningsdatum wordt verzonden, geldt een verhoging van het rentepercentage vanaf de datum van aankondiging en voor de resterende tijd van de nieuwe periode. Een verlaging van het rentepercentage wordt in zo'n geval geacht te zijn ingegaan op de Renteherzieningsdatum. Ook indien het rentepercentage voor een volgende periode niet wordt gewijzigd, zal SVn dat schriftelijk aan de Schuldenaar berichten.

Bouwdepot

ARTIKEL 5

1. Indien de Lening beschikbaar gesteld wordt door middel van storting van het bedrag in een bouwdepot, gaat het bouwdepot in op de ingangsdatum van de Lening. Het bouwdepot loopt standaard 12 maanden en kan op verzoek van de Schuldenaar éénmalig met 12 maanden worden verlengd tot 24 maanden. Het bouwdepot wordt beëindigd zodra de Lening volledig is opgenomen of zodra mocht blijken dat de verbouwing van het Onderpand gereed is. Na uiterlijk 24 maanden wordt het bouwdepot afgesloten. Is er bij afsluiting nog een tegoed in het bouwdepot aanwezig, dan wordt dit gebruikt als extra aflossing op de Lening.
2. SVn behoudt zich het recht voor om, indien er gedurende 6 maanden geen transacties op het bouwdepot plaatsvinden, het bouwdepot te sluiten en het resterende tegoed op de Lening af te lossen.
3. Over het tegoed in het bouwdepot ontvangt de Schuldenaar gedurende maximaal 12 maanden een in de Leningdocumentatie vermelde creditrente. De creditrente wordt verrekend met het periodiek verschuldigde bedrag.
4. Een tekort in het bouwdepot is niet toegestaan.
5. Voor het declareren van bedragen, die ten laste van het bouwdepot komen, dient de Schuldenaar gebruik te maken van de hiertoe beschikbaar gestelde declaratieformulieren. De gemaakte kosten worden door SVn

- rechtstreeks uitbetaald aan de bedrijven die de werkzaamheden hebben uitgevoerd.
6. Wanneer de Schuldenaar een factuur heeft voorgesloten dan dient hij hiervan een betaalbewijs te overleggen. Na akkoord betaalt SVn de gemaakte kosten uit aan de Schuldenaar. Eventuele bancaire kosten voor het betalingsverkeer (bijvoorbeeld buitenlandse of spoedbetalingen) worden aan de Schuldenaar doorberekend.
 7. De Schuldenaar kan nota's declareren zolang er voldoende saldo is in het bouwdepot. Indien het resterende saldo in het bouwdepot onvoldoende is om de factuur volledig te voldoen, betaalt SVn het resterende saldo uit aan het bedrijf dat de werkzaamheden heeft uitgevoerd. De Schuldenaar dient het resterende verschuldigde bedrag dan uit eigen middelen te betalen.
 8. De Schuldenaar kan geen eigen geld in het bouwdepot storten.

Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen

ARTIKEL 6

Wanneer in de Leningdocumentatie is overeengekomen dat de Schuldenaar verplicht is periodiek een bedrag aan SVn te betalen, geldt het volgende:

1. het periodiek verschuldigde bedrag moet worden voldaan in de overeengekomen termijnen. Het bedrag moet steeds op tijd worden voldaan, dat betekent op de eerste dag van de periode volgend op de periode waarop de betaling betrekking heeft (de vervaldag) en moet dan bij SVn zijn ontvangen. SVn berekent en stelt periodiek het verschuldigde bedrag vast;
2. het door de Schuldenaar periodiek te betalen bedrag wordt herzien:
 - a. bij wijziging van het rentepercentage;
 - b. na een extra aflossing op de Lening;
 - c. indien periodieke aflossing is overeengekomen en tijdens de looptijd van de Lening blijkt dat de Schuld niet binnen de daarvoor overeengekomen looptijd kan worden afgelost.
3. de periodiek te betalen bedragen zijn op de vervaldag opeisbaar. Alle door de Schuldenaar te verrichten betalingen moeten zonder korting of verrekening worden voldaan in euro op de door SVn aangegeven wijze en zonder kosten voor SVn. Alle betalingen, waaronder die per (automatische) incasso, worden geacht te zijn voldaan indien zij door SVn zijn ontvangen;
4. indien SVn enige betaling voor rekening van de Schuldenaar verricht, is de Schuldenaar verplicht het door SVn betaalde bedrag terug te betalen per de datum waarop het bedrag door SVn is overgemaakt. Deze datum wordt als vervaldag aangemerkt in de zin van artikel 6:83 BW;
5. voorschotten en kosten als bedoeld in de artikelen 11, 12 en 14 t/m 16, die door SVn zijn betaald maar voor rekening van de Schuldenaar zijn, alsmede alle andere niet periodiek verschuldigde bedragen kunnen afzonderlijk in rekening worden gebracht en zijn verschuldigd. Een en ander doet niets af aan het bepaalde in artikel 18;
6. alle op basis van het vorige lid verschuldigde bedragen zijn opeisbaar per de in lid 4 genoemde datum;
7. SVn rekent in onderstaande volgorde alle door de Schuldenaar betaalde bedragen in verband met de Lening toe:
 - a. terugbetaling van door SVn voor de Schuldenaar betaalde bedragen of gemaakte kosten;
 - b. vergoedingen of andere op grond van de Leningdocumentatie verschuldigde bedragen;
 - c. rente;
 - d. aflossing.
8. SVn zal over hetgeen op basis van de Lening wordt ontvangen nooit rente verschuldigd zijn.

Te late betaling

ARTIKEL 7

1. Indien en zodra aan een verplichting tot betaling aan SVn niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of op de overeengekomen vervaldag is voldaan, is de Schuldenaar in verzuim zonder dat daar een ingebrekestelling voor is vereist.
2. Als een opeisbaar bedrag niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of op de vervaldag is voldaan, is de Schuldenaar een vergoeding verschuldigd. Voor zover nodig in afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 BW doet deze vergoeding geen afbreuk aan de bevoegdheid van SVn om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
3. De vergoeding is gelijk aan de wettelijke rente over het opeisbare bedrag. Tevens kunnen administratie en/of incassokosten in rekening worden gebracht bij te late betaling.
4. De vergoeding is, zonder nadere ingebrekestelling, verschuldigd vanaf de vervaldag van het opeisbare bedrag tot de datum van betaling daarvan. De vergoeding is

onmiddellijk opeisbaar, ook in gedeelten, met dien verstande dat geen vergoeding over de vergoeding zal worden berekend. SVn is bevoegd vervallen vergoedingsbedragen en/of administratiekosten en/of incassokosten telkens per het einde van een maand aan het saldo van de Lening toe te voegen.

5. Voor de berekening van de vergoeding wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.

Verrekening

ARTIKEL 8

SVn is te allen tijde bevoegd om vorderingen van een Schuldenaar op SVn te verrekenen met de Schuld. SVn mag ook verrekenen als de vordering van de Schuldenaar en/of de Schuld niet opeisbaar is.

Derdenhypotheek

ARTIKEL 9

Indien een Hypotheek wordt gevestigd door een ander dan de Schuldenaar, doet deze Hypotheekgever afstand van zijn bevoegdheid van SVn te verlangen dat zij goederen van de Schuldenaar uitwint voordat zij goederen van de Hypotheekgever uitwint.

Aanvullende zekerheden

ARTIKEL 10

1. Tot meerdere zekerheid voor de betaling van hetgeen de Schuldenaar op basis van de Leningdocumentatie aan SVn schuldig is, is de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) verplicht aan SVn te verpanden alle huidige en toekomstige roerende zaken die bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen, alsmede al die roerende zaken die van het Onderpand worden afgescheiden.
2. Tot meerdere zekerheid voor de betaling van hetgeen de Schuldenaar op basis van de Leningdocumentatie aan SVn schuldig is of zal zijn, moet de Hypotheekgever op eerste verzoek aan SVn verpanden:
 - als het Onderpand wordt verhuurd, verpacht of anderszins in gebruik gegeven: alle vorderingen op huur- en pachtpenningen, gebruiksvergoedingen en andere rechten en vorderingen die voortvloeien uit de verhuur, verpachting of het gebruik.
 - Als het Onderpand is of wordt belast met een recht van erfpacht, opstal of een ander beperkt recht: alle rechten en

vorderingen ten aanzien van de beperkt gerechtigde.

- als het Onderpand bestaat uit een appartementsrecht of wordt gesplitst in appartementsrechten: alle rechten en vorderingen ten aanzien van de Vereniging van Eigenaars, de gezamenlijke eigenaren en de administrateur.
 - alle rechten en vorderingen ten opzichten van derden met betrekking tot het Onderpand uit welken anderen hoofde ook.
3. Wanneer aan de Lening verzekeringen, (spaar)rekeningen en/of (andere) vermogensrechten zijn verbonden, moet de Schuldenaar op eerste verzoek aan SVn al zijn huidige en/of toekomstige rechten en vorderingen ten aanzien van die verzekeringen, (spaar)rekeningen en/of (andere) vermogensrechten verpanden.
 4. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) verleent onherroepelijke volmacht aan SVn om, indien SVn dit wenselijk acht, namens hem Pandrechten zoals in dit artikel genoemd te vestigen.
 5. Zonder schriftelijke toestemming van SVn is het niet toegestaan de in dit artikel genoemde zaken, rechten en vorderingen te vervreemden of ten behoeve van een ander dan SVn met enig recht te bezwaren.
 6. De gelden die SVn op basis van de in dit artikel bedoelde verpanding ontvangt, worden door SVn, na aftrek van de gemaakte kosten, in mindering gebracht op de Schuld. Dit geldt niet voor gelden die zijn ontvangen in verband met tenietgaan of beschadiging van het Onderpand. Van de in dit artikellid bedoelde mindering op de Schuld wordt uitgesloten elke compensatie welke ten voordele van de Schuldenaar zou kunnen strekken en met uitsluiting van de gevolgen van een gerechtelijk akkoord.
 7. Op eerste verzoek van SVn, moet de Schuldenaar (aanvullende) zekerheidsrechten ten gunste van SVn vestigen als zekerheid voor de Schulden. De zekerheidsrechten moeten altijd zodanig zijn dat SVn, naar haar eigen oordeel, genoeg zekerheid heeft voor de Schulden.

Kosten voor rekening van de schuldenaar

ARTIKEL 11

1. Naast hetgeen verder in de Leningdocumentatie is bepaald, komen voor rekening van de Schuldenaar alle kosten verbonden aan de verlening, vestiging en

- instandhouding alsmede beëindiging (doorhaling) en rangwisseling van het Hypotheekrecht en de Pandrechten. Ook alle kosten die voortvloeien uit de Hypotheek en Pandrechten, waaronder mede begrepen maar niet beperkt tot de kosten van incasso, opeising, ontruiming, ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid en omzetten leningvorm, komen voor rekening van de Schuldenaar.
2. Als de Schuldenaar de kosten zoals in dit artikel bedoeld niet (volledig) betaalt, is SVn bevoegd het verschuldigde namens en voor rekening van de Schuldenaar te voldoen en het betaalde met de eventueel door hem gemaakte kosten op een door hem te bepalen wijze terug te vorderen.

In stand houden van het onderpand

ARTIKEL 12

1. Het Onderpand moet in elk opzicht goed worden onderhouden en in goede staat worden gehouden. Daarbij dient de Hypotheekgever zich te houden aan de desbetreffende overheidsvoorschriften en vergunningen. Het mag niet geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd, noch – voor zover ook ongebouwd – worden ondergraven of afgegraven.
2. Zonder schriftelijke toestemming van SVn is het niet toegestaan over het Onderpand te beschikken, waaronder het Onderpand:
 - a. over te dragen;
 - b. met enig beperkt recht of kwalitatieve verplichting te bezwaren;
 - c. van heersende erfdienstbaarheden of van andere rechten te ontdoen;
 - d. te verbouwen;
 - e. in appartementsrechten te splitsen.
3. Zonder schriftelijke toestemming van SVn is het niet toegestaan het Onderpand van aard, bestemming, inrichting of gedaante te veranderen. Alle veranderingen en toevoegingen aan het Onderpand na vestiging van de Hypotheek vallen onder de zekerheid voor de Schuld en mogen alleen na schriftelijke toestemming van SVn ongedaan worden gemaakt. Dit geldt ook voor de roerende veranderingen en toevoegingen die, als eigendom van de Hypotheekgever, bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen.
4. SVn heeft het recht voor rekening van de Schuldenaar al datgene te verrichten, ongedaan te maken of te doen vernietigen wat in strijd met het hiervoor bepaalde is nagelaten of gedaan.

5. SVn heeft het recht altijd het Onderpand door een door SVn aan te wijzen persoon te doen opnemen en zich te overtuigen of iets in strijd met dit artikel is gedaan of nagelaten. De Hypotheekgever is verplicht aan SVn en/of zijn gevolmachtigde vrije toegang tot het Onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er zorg voor te dragen dat al hetgeen waarop SVn op grond van het bepaalde in dit artikel recht heeft, wordt uitgevoerd. Bij onbeheerd zijn van het Onderpand is SVn bevoegd zichzelf de toegang te verschaffen.
6. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht te voldoen aan alle met betrekking tot de Lening en het Onderpand toepasselijke wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften om zo de aan SVn verleende rechten en acties op geen enkele wijze te korten.

Beheer en ontruiming

ARTIKEL 13

1. Indien de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen tegenover SVn, is SVn bevoegd om het Onderpand in beheer te nemen en dit beheer voort te zetten, mits gemachtigd door de voorzieningenrechter.
2. Indien dit met het oog op een executie vereist of dringend gewenst is, is SVn bevoegd het Onderpand onder zich te nemen. In dat geval is de Hypotheekgever verplicht het Onderpand te ontruimen en ter beschikking van SVn te stellen.

Verzekeringen

ARTIKEL 14

1. De Hypotheekgever is verplicht op zijn kosten het Onderpand met een uitgebreide (opstal-) verzekering naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden, zowel tijdens als na de bouwperiode, tenminste tegen alle schade ten gevolge van brand, blikseminslag en/of ontploffing, tegen storm- en vliegtuigschade en tegen alle mogelijke andere schade en risico's die gangbaar worden verzekerd. De verzekering moet plaatshebben bij een solide maatschappij en onder in de markt gangbare voorwaarden.
2. De polis van de verzekering, het certificaat of het bewijs van aandeel of inschrijving in een onderlinge waarborgmaatschappij moet – indien SVn dit heeft medegedeeld – aan SVn ter beschikking worden gesteld. Dit moet dan gebeuren binnen acht dagen na het passeren van de Hypotheekakte dan wel de datum

waarop het risico van het Onderpand op de Hypotheekgever is overgegaan of, indien de verzekering later wordt hernieuwd, tijdig voor de datum waarop de nieuwe verzekering ingaat.

3. Wordt aan één of meer van de in lid 1 vermelde bepalingen niet of niet binnen een eventueel door SVn gestelde termijn voldaan, dan heeft SVn het recht zelf een verzekering af te sluiten, desgewenst op eigen naam doch voor rekening van de Schuldenaar.
4. Indien de Schuldenaar achterstallig is het met betaling van de premies van een of meer van de verzekeringen genoemd in dit artikel, dan is SVn bevoegd voor rekening van de Schuldenaar het verschuldigde te betalen.
5. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht bij elke schade SVn hiervan in kennis te stellen binnen dezelfde termijn als de schade bij de verzekeringsmaatschappij moet worden gemeld.
6. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht de schaderegeling met verzekeraars vooraf te laten goedkeuren door SVn. Door ondertekening van de Hypotheekakte machtigt de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) SVn, indien SVn na een schade kenbaar heeft gemaakt dit te wensen:
 - de schaderegeling met de verzekeraars af te wikkelen;
 - geschillen te onderwerpen aan arbitrage of bindend advies;
 - deskundigen te benoemen;
 - dadingen aan te gaan en andere rechtshandelingen te verrichten;
 - verzekeringspenningen te innen en daarvoor kwijting te geven en over deze penningen te procederen.Na inning van de verzekeringspenningen door SVn besluit deze of deze penningen zullen strekken tot betaling van het aan SVn verschuldigde of tot herbouw, c.q. herstel van het Onderpand op de door hem te bepalen wijze.
7. SVn heeft een pandrecht op deze verzekeringspenningen, conform het bepaalde in artikel 3:229 BW. Zodra het Onderpand naar tevredenheid van SVn is herbouwd of een ontstane schade is hersteld, dan wel naar het oordeel van SVn voldoende ander Onderpand of aanvullende zekerheid is gegeven, zal SVn het bedrag van de verpande verzekeringspenningen of het restant daarvan uitkeren aan de rechthebbende. Wanneer het Onderpand bestaat uit een appartementsrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek geldt het volgende: hetgeen in de Hypotheekakte is

bepaald ten aanzien van de verzekering van het Onderpand zal niet van toepassing zijn voor zover de naleving daarvan in strijd is met of onmogelijk is door dwingende bepalingen in de wet of in het op het appartementsrecht betrekking hebbende reglement.

8. Onverminderd het bepaalde in dit artikel blijft de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onvoldoende verzekering van het Onderpand.
9. SVn zal met de op basis van tenietgaan of beschadiging ontvangen gelden handelen op de wijze als bepaald in lid 6 van dit artikel, met dien verstande, dat gelden, ontvangen in verband met de schade van aan hem tot meerdere zekerheid in pand gegeven roerende zaken, door hem ook kunnen worden aangewend tot aankoop van soortgelijke zaken.

Tussentijdse waardebepaling

ARTIKEL 15

1. SVn kan verlangen dat periodiek een vergelijking (toetsing) tussen de Schuld en de marktwaarde van het Onderpand zal plaatsvinden. De marktwaarde zal in dat geval worden bepaald door middel van taxatie door een door SVn te benoemen, respectievelijk aan te wijze beëdigde taxateur.
2. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht zijn volledige medewerking aan deze taxatie te verlenen en aan de met de taxatie belaste taxateur vrije toegang tot het Onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er voor zorg te dragen, dat al datgene kan worden verricht wat door de taxateur noodzakelijk wordt geacht.
3. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de Schuldenaar.
4. Op grond van de vergelijking tussen de Schuld en de getaxeerde marktwaardewaarde van het Onderpand is SVn gerechtigd om het voor de Lening geldende rentepercentage aan te passen en vervroegde aflossing van (een deel van) de Schuld te verlangen, overeenkomstig het in de offerte bepaalde.

Verhuur en/of verpachting

ARTIKEL 16

1. De Hypotheekgever mag het Onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SVn niet geheel of gedeeltelijk verhuren of verpachten of op enige andere wijze in gebruik of genot geven. Zonder toestemming van SVn mogen huur- of pachtovereenkomsten niet tegen voor SVn

meer bezwarende voorwaarden worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd.

2. De Hypotheekgever mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SVn geen toestemming verlenen voor het aanbrengen van wijzigingen aan het Onderpand door een huurder of pachter. Ook mag geen toestemming tot onderverhuur of – verpachting van het Onderpand worden gegeven.
3. Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde, gewijzigde of verlengde (onder)huurovereenkomst zal bij uitwinning (executoriale verkoop) van het Onderpand door SVn, de veilingkoper of de koper worden vernietigd.
4. Vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen mag zonder schriftelijke toestemming van SVn niet door de Hypotheekgever worden afgesproken of ontvangen over een periode die langer is dan een maand. Vervreemding en verpanding van huur- of pachtpenningen aan anderen dan SVn is niet toegestaan.
5. Indien het Onderpand is verhuurd of verpacht, verleent de Hypotheekgever volmacht aan SVn tot:
 - opzegging van de huur of pacht tegen de eerst mogelijke datum.
 - inning van de huur- of pachtpenningen en het verlenen van kwijting voor de betaling van de huur- of pachtpenningen.

Indien SVn gebruik maakt van een van deze bevoegdheden betekent dit niet dat SVn instemt met verhuur of verpachting van het Onderpand.

Kennisgeven en toezending van bescheiden

ARTIKEL 17

1. De Schuldenaar is verplicht wijzigingen in zijn contactgegevens (adres, telefoonnummer of e-mailadres) direct schriftelijk aan SVn door te geven.
2. Door het opgeven van een e-mailadres geeft de Schuldenaar SVn toestemming om correspondentie over de Lening per e-mail aan het opgegeven e-mailadres te sturen.
3. De Schuldenaar is verplicht direct aan SVn toe te zenden: alle bescheiden, stukken, gegevens, (overheids-)beschikkingen en vergunningen betreffende de Schuldenaar, de Hypotheekgever of het Onderpand die in het kader van de Lening van belang kunnen zijn. Deze verplichting betreft in elk geval de bescheiden, stukken of gegevens die betrekking hebben op situaties of omstandigheden die overeenkomstig het

bepaalde in artikel 18 van deze Algemene Bepalingen Hypothecair krediet tot opeisbaarheid van de Schuld kunnen leiden of het onderhoud en de instandhouding van het Onderpand betreffen.

4. De Schuldenaar (en de Hypotheekgever) is verplicht om alle vorderingen tot vergoeding, die hij op derden heeft en die in de plaats van (een deel van) het Onderpand treden, schriftelijk binnen acht dagen na het ontstaan daarvan door te geven aan SVn.
5. In afwijking van artikel 6:48 BW is SVn bij voldoening van een Schuld niet verplicht tot afgifte van het aan die Schuld ten grondslag liggende bewijsstuk.
6. Iedere Schuldenaar heeft aan iedere mede-Schuldenaar de bevoegdheid verleend om namens hem alle mededelingen en aanzeggingen die SVn met betrekking tot de Lening doet, te ontvangen en daarvan kennis te nemen. Iedere Schuldenaar is bevoegd om namens iedere mede-Schuldenaar aan SVn mededelingen te doen.

Opeisbaarheid

ARTIKEL 18

1. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, zonder voorafgaande mededeling van SVn aan de Schuldenaar, in de volgende gevallen:
 - a. bij het einde van de looptijd van de Lening;
 - b. indien de Schuldenaar of Hypotheekgever surseance van betaling aanvraagt, een verzoek tot faillietverklaring doet, in staat van faillissement wordt verklaard, een akkoord buiten faillissement aanbiedt, boedelafstand doet of een schuldsaneringsregeling aanvraagt;
2. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, na voorafgaande schriftelijke mededeling van SVn aan de Schuldenaar, indien de Schuldenaar, de Hypotheekgever, borg en/of anderszins aansprakelijk voor de Schulden naar het oordeel van SVn:
 - a. overlijdt;
 - b. onder curatele wordt gesteld;
 - c. zijn woon- of vestigingsland verlaat;
 - d. zijn verplichtingen tegenover SVn niet nakomt, daaronder begrepen het verrichten van met de Hypotheekakte en/of deze Algemene Bepalingen Hypothecair krediet strijdige handelingen zonder voorafgaande toestemming van SVn;
 - e. (van rechtswege) het beheer, de beschikking of het bestuur over zijn vermogen verliest, afwezig is zonder orde op zaken te hebben gesteld;

- f. een borgstelling of andere aanvullende zekerheid niet stelt of verstrekt (heeft) voor een kortere duur, onder andere voorwaarden of met een andere rangorde dan in de Hypotheekakte is bepaald;
 - g. bij de aanvraag van de Lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat SVn bij kennis daarvan de Lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;
 - h. in gemeenschap van goederen gehuwd zijnde van de echtgeno(o)t(e) gaat scheiden dan wel staande het huwelijk huwelijkse voorwaarden maakt of wijzigt;
 - i. een geregistreerd partnerschap wijzigt en/of beëindigt;
 - j. handelt in strijd met of niet voldoet aan de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, de Leningdocumentatie of het betrokken reglement met betrekking tot het Onderpand.
3. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, ná voorafgaande schriftelijke mededeling van SVn aan de Schuldenaar, indien het Onderpand naar het oordeel van SVn:
- a. aanzienlijk in waarde vermindert en er onvoldoende vervangende zekerheid is gevestigd;
 - b. geheel of gedeeltelijk tenietgaat, ernstig wordt beschadigd of wordt afgebroken; onbewoonbaar wordt verklaard, niet mag worden bebouwd, verbouwd of hersteld, in een ruilverkaveling wordt begrepen, voor onteigening wordt aangewezen, of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld;
 - c. gedeeltelijk wordt verkocht en/of overgedragen, of wordt bezwaard met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, de Hypotheekgever zich niet met succes blijkt te kunnen beroepen op de bescherming van artikel 3:88 BW of enige andere derdenbeschermingsbepaling van het BW ter bescherming van zijn eigendom of beperkt recht op het Onderpand, of indien op enige andere wijze verandering komt in de rechtstoestand van het Onderpand, daaronder begrepen een aankondiging tot publieke verkoop en een economische overdracht;
4. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, ná voorafgaande schriftelijke mededeling van SVn aan de Schuldenaar, indien het Onderpand, naar het oordeel van SVn:
- a. bestaat uit een recht van erfpacht en/of opstalrecht:
 - i. bij niet tijdige voldoening van de verschuldigde canon of retributie of bij enige andere handeling van de erfpachter of opstaller in strijd met de erfpachtvoorwaarden of opstalvoorwaarden;
 - ii. bij opzegging van het erfpachtrecht of opstalrecht;
 - iii. bij wijziging van de erfpachts- of opstalvoorwaarden, canon- of retributiewijziging daar onder begrepen;
 - I. bij wijziging of opheffing van het erfpachtrecht of opstalrecht door de rechter;
 - II. bij tenietgaan van het recht om welke reden ook;
 - b. bestaat uit een appartementsrecht:
 - i. bij elke wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of het reglement, bij opheffing van de splitsing en bij geheel of gedeeltelijk slopen van het gesplitste gebouw;
 - ii. bij overtreding of niet nakoming door de Hypotheekgever van enige verplichting voor hem als appartementseigenaar voortvloeiende uit de wet of reglement;
 - c. is verhuurd of verpacht:
 - i. indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of het gedaante van het Onderpand is verleend;
 - ii. indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder een ander in zijn plaats te stellen;
 - iii. indien de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd;
5. De Schuld is onmiddellijk opeisbaar, ná voorafgaande schriftelijke mededeling van SVn aan de Schuldenaar, indien, naar het oordeel van SVn:
- a. er in de titels van eigendom of ander verbonden zakelijk recht met betrekking tot het Onderpand gebreken bestaan;
 - b. blijkt dat met betrekking tot het Onderpand sprake is van dusdanig vervuilde grond dat – zou SVn dit bij het beoordelen van de aanvraag van de Lening bekend zijn geweest – SVn de Lening niet of niet onder dezelfde condities zou hebben afgesloten;
 - c. een verbonden zakelijk recht of gebruiksrecht vervalt, wordt gewijzigd of

- wordt beëindigd, dan wel wanneer de Hypotheekgever uit een lidmaatschap van een coöperatie wordt ontzet;
- d. op het geheel of op een belangrijk gedeelte van het Onderpand en/of ander vermogensbestanddeel van de Schuldenaar:
- i. executoriaal beslag wordt gelegd;
 - ii. een daarop gelegd conservatoir beslag niet is vernietigd of opgeheven binnen dertig dagen na de dag van beslaglegging;
- e. de goederen van de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) geheel of voor een belangrijk deel worden vervreemd of bezwaard, onteigend of geconfisqueerd, zijn teniet gegaan of beschadigd;
- f. de Lening niet wordt aangewend voor het doel waartoe zij is verstrekt of indien vaststaat dat het doel waarvoor de Lening is verstrekt niet is of zal worden gerealiseerd dan wel in belangrijke mate niet is of zal worden gerealiseerd;
- g. wetgeving of de interpretatie daarvan is gewijzigd, dan wel indien een overheidsmaatregel is genomen, die betrekking of invloed heeft of kan hebben op de offerte en/of de verstrekte zekerheden en/of de waarde daarvan, en de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) en SVn binnen een redelijke door SVn te stellen termijn geen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt over de aanpassing van de desbetreffende bepalingen en/of zekerheden, waarbij als uitgangspunt dient dat de positie van SVn niet in negatieve zin verandert;
- h. SVn het voortzetten van de relatie met de Schuldenaar en/of de borg uit maatschappelijk oogpunt als schadelijk voor SVn ervaart of naar zijn oordeel reputatieschade kan ontstaan;
- i. enig onderdeel van de Leningdocumentatie nietig, vernietigbaar of ontbonden wordt;
- j. er anderszins omstandigheden optreden, waardoor redelijkerwijs van SVn niet kan worden verlangd dat de Lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd.

Vervroegd aflossen

ARTIKEL 19

1. De Schuldenaar is altijd bevoegd de Schuld geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen zonder dat de Schuldenaar aan SVn een

vergoeding verschuldigd is, met een minimum van €250 per keer.

2. Bij een gedeeltelijke vervroegde aflossing past SVn het periodiek verschuldigde bedrag aan. Indien door een gedeeltelijke vervroegde aflossing het periodiek verschuldigde bedrag lager wordt dan €35 kan SVn er voor kiezen om de looptijd van de Lening te verkorten.

Openbare verkoop

ARTIKEL 20

1. Als de Schuldenaar in verzuim is met de voldoening van de Schuld, is SVn gerechtigd naast de overige wettelijke rechten en met het recht een derde in zijn plaats te stellen:
 - a. om het Onderpand geheel of gedeeltelijk in het openbaar door een notaris te doen verkopen;
 - b. om de aan haar verpande roerende zaken die bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen samen met het Onderpand in het openbaar te doen verkopen;
 - c. de tijd, plaats, wijze en voorwaarden van de veiling te regelen;
 - d. het bedrag van de door de koper te betalen veilingkosten vast te stellen;
 - e. de veiling op te houden en later weer te (doen) hervatten;
 - f. erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen;
 - g. de datum van aanvaarding vast te stellen, het verkochte te leveren en de koper het recht te verlenen het per die datum te doen ontruimen dan wel in bezit te nemen, desnoods met behulp van de politie, dit uitsluitend op grond van de grosse van de veiling;
 - h. uit de op basis van artikel 3:270 BW in handen van de notaris voldane koopprijs betaling te ontvangen, onder af legging van rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 3:272 BW.
2. Alvorens van haar recht tot openbare verkoop gebruik te maken, is SVn bevoegd het Onderpand in appartementsrechten te splitsen of anderszins te verkavelen op de wijze als hem in verband met haar belangen verstandig lijkt.
3. De Hypotheekgever draagt er zorg voor, dat gegadigden het Onderpand kunnen bezichtigen gedurende de tijd dat het ter verkoop is aangeboden. Voor de bezichtiging geldt het plaatselijk gebruik en, als daarover verschil van mening is of als dat niet bekend is, zal die plaatsvinden gedurende een

aaneengesloten periode van drie weken op tenminste twee dagen per week gedurende telkens vier uren. Als het Onderpand onbeheerd is, zal SVn zich de toegang daartoe mogen verschaffen.

4. Verkoop van een gedeelte van het Onderpand sluit de bevoegdheid tot verkoop van het overige gedeelte niet uit. De Hypotheekgever zal het verkochte uiterlijk op de dag van de feitelijke levering moeten hebben ontruimd, tenzij het met toestemming van SVn in gebruik is bij derden.
5. De Hypotheekgever zal uiterlijk drie dagen voor de veiling van het Onderpand daartegen gerechtelijke stappen ondernemen, indien hij dat nodig acht. Daarna zal hij geen eis tot vernietiging van de koop om welke reden ook of tot schadeloosstelling kunnen indienen.
6. De Hypotheekgever doet – voor zover rechtens mogelijk – afstand van zijn bevoegdheid ingevolge het bepaalde in de artikelen 3:251 lid 1 BW en 3:268 lid 2 tot en met lid 4 BW.
7. Onverminderd het hiervoor bepaalde, is SVn na opeising van de Lening gerechtigd een eerder tijdstip vast te stellen, waarop een ontruiming moet hebben plaatsgehad, bij gebreke waarvan SVn gerechtigd is die ontruiming op kosten van de Schuldenaar (en de Hypotheekgever) te laten plaats vinden zonder tussenkomst van de rechter uitsluitend op basis van de grosse van de Hypotheekakte.

Doorhalen van het hypotheekrecht

ARTIKEL 21

Indien en zodra de Lening geheel is afgelost, zal de Hypotheek – indien de Hypotheekgever de wens daartoe kenbaar maakt – op verzoek van SVn en voor rekening van de Hypotheekgever door de notaris worden doorgehaald (geroyeerd). De doorhaling gebeurt niet automatisch.

Opzegging

ARTIKEL 22

SVn kan door opzegging elke Hypotheek geheel of gedeeltelijk beëindigen.

Zorgplicht SVn en schuldenaar

ARTIKEL 23

1. SVn neemt bij haar dienstverlening de nodige zorgvuldigheid in acht en houdt daarbij naar beste vermogen rekening met de belangen van de Schuldenaar. Geen van deze Algemene Bepalingen Hypothecair krediet, noch andere op de Lening van toepassing verklaarde

voorwaarden kan aan dit principe afbreuk doen.

2. De Schuldenaar neemt jegens SVn de nodige zorgvuldigheid in acht en houdt daarbij naar beste vermogen rekening met de belangen van SVn. De Schuldenaar stelt SVn in staat haar wettelijke en contractuele verplichtingen na te kunnen komen en haar dienstverlening correct te kunnen uitvoeren. De Schuldenaar mag van de diensten en/of producten van SVn geen oneigenlijk of onrechtmatig gebruik (laten) maken, waaronder mede begrepen gebruik dat strijdig is met wet- en regelgeving, dienstbaar is aan strafbare feiten of schadelijk is voor SVn of haar reputatie of voor de integriteit van het financiële stelsel.

Vorderingen uit hoofde van regres of subrogatie

ARTIKEL 24

1. Elke vordering uit hoofde van regres van een Schuldenaar en/of Hypotheekgever op een (andere) Schuldenaar of waarin door een Schuldenaar en/of Hypotheekgever wordt gesubrogeerd ("Regres- en Subrogatievorderingen") is te allen tijde achtergesteld, zoals bedoeld in artikel 3:277 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, bij elke Schuld.
2. Daarnaast geldt dat, zolang er volgens SVn een Schuld bestaat of kan ontstaan:
 - de Regres- en Subrogatievorderingen niet opeisbaar zijn
 - de Regres- en Subrogatievorderingen op geen enkele wijze zullen of mogen worden voldaan
3. Elke Schuldenaar en/of Hypotheekgever doet afstand van de zekerheidsrechten die zijn verbonden aan Regres- en Subrogatievorderingen of zegt deze op.

Contractsovername

ARTIKEL 25

De Schuldenaar en de Hypotheekgever stemmen bij voorbaat in met een (gedeeltelijke) overdracht door SVn van haar rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Leningdocumentatie aan een derde. SVn zal een dergelijke overdracht mededelen aan de Schuldenaar en de Hypotheekgever.

Saldo-opgave en renseignering

ARTIKEL 26

1. SVn zendt de Schuldenaar jaarlijks een saldo-opgave van de Lening per 31 december van

het voorafgaande jaar. Bij de saldobepaling van de Schuld zullen eventueel verschuldigde maar niet betaalde rente, kosten en andere bedragen bij de Schuld worden geteld. De jaarlijkse opgave omvat tevens een verantwoording van de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen.

2. De saldo-opgave dient als bewijs van de Schuld gedurende de gehele looptijd van de Lening, behoudens tegenbewijs. Indien de Schuldenaar binnen 13 maanden na verzending van de opgave hiertegen geen bezwaar aantekent bij SVn, stemt de Schuldenaar in met de opgave.
3. SVn informeert de Belastingdienst elk jaar over het saldo van de Lening, de door de Schuldenaar verschuldigde rente en de gegevens van een eventueel bouwdepot.

Bijzondere overheidsvoorschriften

ARTIKEL 27

In de Leningdocumentatie wordt aangegeven of en in hoeverre rekening is of zal worden gehouden met bijzondere overheidsvoorschriften.

Eenzijdig wijzigen

ARTIKEL 28

SVn heeft het recht de Algemene Bepalingen Hypothecair krediet en/of de Leningdocumentatie eenzijdig te wijzigen. SVn zal deze wijzigingen tenminste 30 dagen voor de datum van inwerkingtreding aan de Schuldenaar meedelen, tenzij er een wettelijke of dringende reden is om de wijziging eerder in te doen gaan. Als de Schuldenaar het niet eens is met een wijziging dient hij dit voor de ingangsdatum van de wijziging aan SVn te laten weten. Wanneer de Schuldenaar voor de ingangsdatum van de wijziging niet reageert, heeft hij de wijziging aanvaard.

Gevolgen nietigheid

ARTIKEL 29

Indien één of meerdere van de Algemene Bepalingen Hypothecair krediet nietig zijn of vernietigd mochten worden, blijven de overige bepalingen van de Algemene Bepalingen Hypothecair krediet volledig van toepassing. SVn en de Schuldenaar zullen dan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht worden genomen.

Toepasselijk recht

ARTIKEL 30

1. Op hetgeen in deze Algemene Bepalingen Hypothecair krediet en de overige Leningdocumentatie is bepaald, is Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen tussen de Schuldenaar en SVn over de Lening of de Algemene Bepalingen Hypothecair krediet worden uitsluitend voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter, uitgezonderd dwingend recht. De Schuldenaar kan een geschil ook voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD) volgens het reglement van het KiFiD.