

Algemene bepalingen voor geldleningen onder hypothecair verband

Artikel 1. DEFINITIES.

In deze Algemene Bepalingen en/of in de akte wordt verstaan onder:

De akte:

De notariële akte waarbij voor hetgeen de Kredietgever van de debiteur te vorderen heeft zekerheid wordt verleend alsmede de akte waarbij de overeenkomst van geldlening is vastgelegd;

De debiteur:

Degene(n) aan wie een geldlening of een krediet door de Kredietgever is of zal worden verstrekt alsmede hun rechtsopvolgers, op elk van wie afzonderlijk zowel als op allen tezamen de desbetreffende bepalingen voor zover mogelijk van toepassing zijn;

De hypotheekgever:

De persoon die aan de Kredietgever hypotheek op het onderpand verleent alsmede zijn rechtsopvolgers;

De Kredietgever:

DEFAM B.V., gevestigd te (3981 AJ) Bunnik, Kosterijland 10;

Het onderpand:

Het registergoed waarop door hypotheekgever hypotheek aan de Kredietgever is verleend, alsmede al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van het onderpand uitmaakt, ongeacht of deze voor of na de hypotheekvestiging zijn aangebracht;

De schuld:

De hoofdsom met de renten en alle kosten, boeten en vergoedingen waartoe de geldlening en/of de hypotheek aanleiding (mocht(en)) geven, en verder al hetgeen de Kredietgever van de schuldenaar uit welken hoofde ook te vorderen heeft of te eniger tijd te vorderen zal hebben.

Artikel 2. BETALINGEN.

Betaling van het aan de Kredietgever verschuldigde moet geschieden in Nederlandse wettige betaalmiddelen door bijschrijving op een door haar aangewezen rekening voor girale betaling bij de Kredietgever of bij een derde zonder kosten voor de Kredietgever en zonder enige inhouding, verrekening of korting, hoe ook genaamd.

Indien aan enige verplichting tot betaling aan de Kredietgever niet tijdig is voldaan, is debiteur van rechtswege in verzuim en verbeurt hij ten behoeve van de Kredietgever, onverminderd haar verdere rechten terzake dit verzuim, voor elke maand dat het verzuim duurt een boete van één procent per maand over het achterstallige bedrag, waarbij elke ingetreden maand als een volle wordt gerekend.

In de akte wordt bepaald wanneer de aan de Kredietgever verschuldigde rente en aflossing periodiek moeten worden betaald.

Indien is overeengekomen dat (een deel van) het ter leen verstrekte bedrag gedurende een door de Kredietgever te bepalen en eventueel te beperken looptijd in depot wordt gehouden:

- zal dit bedrag rechtstreeks aan de uitvoerder worden uitgekeerd al naar gelang de bouw of verbouwing vordert. Hiertoe dienen door debiteur voor akkoord getekende nota's betreffende de werkzaamheden te worden overgelegd;
- wordt over het in depot gehouden bedrag een rente vergoed, die gelijk is aan de rente die debiteur over de hoofdsom is verschuldigd.

ARTIKEL 3. DIRECTE OPEISBAARHEID.

De schuld is, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn, terstond opeisbaar:

- bij niet tijdige betaling van de verschuldigde rente en/of aflossing en bij niet dadelijke betaling van het overigens aan de Kredietgever verschuldigde en indien anderszins door de debiteur of hypotheekgever niet wordt voldaan aan of wordt gehandeld in strijd met enige verplichting jegens de Kredietgever;
- ingeval van aangifte of aanvraag van het faillissement van de debiteur of de hypotheekgever, ingeval de debiteur of de hypotheekgever surséance van betaling aanvraagt of zijn schuldeisers enig akkoord aanbiedt alsmede ingeval de debiteur of de hypotheekgever een verzoek doet tot het uitspreken van de toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in artikel 284 Faillissementswet, indien een andere schuld waarvoor het onderpand hypothecair verbonden mocht zijn opeisbaar wordt, indien de huwelijks gemeenschap waartoe het onderpand behoort wordt ontbonden;
- indien de debiteur of de hypotheekgever overlijdt, onder curatele wordt gesteld, emigreert, afwezig is zonder ten genoegen van de Kredietgever orde op zaken te hebben gesteld, of in alle gevallen waarin hij het vrije beheer over één of meer van zijn goederen verliest;
- indien - zonder schriftelijke toestemming van de Kredietgever - de juridische of economische gerechtigdheid tot het onderpand wijziging ondergaat;
- bij brandschade, beschadiging, sloop of enige andere waardevermindering of mogelijke waardevermindering van het onderpand al dan niet door toepasselijkheid van enige overheidsmaatregel op het onderpand, daaronder begrepen onbewoonbaarverklaring, aanwijzing tot onteigening, bestemmingswijziging;

- bij een ernstige mate van tekortkoming in of staking van betaling van de premies van een aan de Kredietgever verpande levensverzekeringsspolis;
- ingeval het onderpand bestaat uit een appartementsrecht: bij elk besluit en bij eventuele machtiging van de kantonrechter tot wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of van het reglement, opheffing van de splitsing en gehele of gedeeltelijke sloping van het gesplitste gebouw; bij niet nakoming of overtreding door de eigenaar en/of de gebruiker van het appartementsrecht van enige op het appartementsrecht betrekking hebbende wetsbepaling en/of van enige bepaling van het desbetreffende reglement;
- indien het onderpand bestaat uit een erfpachtrecht: indien de erfpachter de eigendom van de grond verkrijgt, bij wijziging in de erfpachtvoorwaarden – het bedrag van de canon daaronder begrepen – zonder schriftelijke toestemming daartoe van de Kredietgever, indien de grondeigenaar het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijke beëindigt of de erfpachtovereenkomst ontbindt of wel indien het erfpachtrecht door de erfpachter wordt opgezegd, dan wel naar het oordeel van de Kredietgever dreigt teniet te gaan; bij overtreding of niet stipte nakoming van de verplichtingen neergelegd in de akte van uitgifte in – of wijziging van – erfpacht.
- indien het onderpand bestaat uit een zaak bezwaard met een erfpachtrecht: bij wijziging in de erfpachtvoorwaarden zonder schriftelijke toestemming van de Kredietgever;
- indien de debiteur bij de aanvraag van de lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat de Kredietgever bij kennis daarvan de lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt.

Bij opeising ingevolge dit artikel is door debiteur een boete verschuldigd gelijk aan de op het moment van aflossing geldende boetebepalingen voor algehele aflossing behalve in het geval van brandschade of overlijden.

ARTIKEL 4. INSTANDHOUDING VAN HET ONDERPAND

Het onderpand moet in goede staat worden gehouden. Het mag niet, noch door toedoen van hypotheekgever, noch door zijn louter gedogen, geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd en – wat ongebouwde eigendommen betreft – niet worden afgegraven.

Zonder schriftelijke toestemming van de Kredietgever mag het onderpand niet worden vervreemd, worden verdeeld, met enig beperkt recht, kwalitatieve verplichting of enige andere last worden bezwaard, van heersende erfdienstbaarheden of van andere beperkte of kwalitatieve rechten worden ontdaan, van aard, inrichting, gedaante of bestemming worden veranderd, verbouwd met een ander perceel verenigd of in gedeelten of appartementsrechten gesplitst. Evenmin mag de aard van het gebruik of van de exploitatie van het onderpand zonder schriftelijke toestemming van de Kredietgever worden gewijzigd.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Kredietgever mogen bestanddelen van het onderpand niet worden afgescheiden en veranderingen of toevoegingen niet worden weggenomen, onverschillig of zij voor of na de hypotheekverlening in de zaak waarvan zij een deel vormen zijn opgegaan.

De Kredietgever heeft het recht voor rekening van de debiteur al datgene te doen verrichten, ongedaan te maken, of te doen vernietigen, dat is strijd met het hiervoor bepaalde is nagelaten of geschied.

ARTIKEL 5. VERHURING.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Kredietgever mag het onderpand niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd of onder welke titel dan ook in gebruik worden afgestaan, noch vernieuwing, wijziging – in welke vorm dan ook – of verlenging van een zodanige overeenkomst plaatsvinden, mag van huurpenningen of vanuit een zodanige overeenkomst voortvloeiende rechten geen afstand worden gedaan of daarover op andere wijze worden beschikt, mogen de huurpenningen en vermelde rechten niet aan een ander dan aan de Kredietgever worden gecedeerd of verpand, geen optiejaren worden verleend of vooruitbetaling van huurpenningen of andere vergoedingen voor langer dan drie maanden worden bedongen of ontvangen en mag geen uitstel van betaling worden gegeven.

Hetgeen met al het voorgaande is strijd mocht zijn, zal tegenover de Kredietgever niet van kracht zijn.

ARTIKEL 6. VERZEKERING, SCHADE.

De hypotheekgever moet het onderpand naar herbouwwaarde verzekeren en verzekerd houden tijdens de duur van de lening tegen brandschade en voorts tegen zodanige andere risico's en schaden die de Kredietgever nodig acht. De verzekering moet plaatshebben bij een solide maatschappij ten genoegen van de Kredietgever en onder door haar goedgekeurde voorwaarden.

De polis van de verzekering dan wel het bewijs van aandeel of inschrijving in een onderlinge waarborgmaatschappij moet, indien de Kredietgever de wens daartoe te kennen geeft, zo spoedig mogelijk na de hypotheekverlening of, indien de verzekering later wordt vernieuwd, tijdig voor de datum waarop de nieuwe verzekering ingaat, onder berusting van de Kredietgever worden gesteld.

Indien de hypotheekgever aan het hiervoor bepaalde geen gehoor geeft, dan heeft de Kredietgever het recht voor rekening van debiteur hetzij het dienaangaande verschuldigde te betalen hetzij uit naam van hypotheekgever een verzekering af te sluiten.

De Kredietgever is gerechtigd, in geval van schade aan het onderpand, met de verzekeraar dan wel een debiteur van bovenbedoelde vorderingen de schade te regelen, te procederen, schikkingen te treffen en schadevergoeding te ontvangen en daarvoor kwijting te geven. Zonder schriftelijke goedkeuring van de Kredietgever zal de hypotheekgever geen der vorengenoemde handelingen mogen verrichten.

ARTIKEL 7. LASTEN EN BELASTINGEN.

Debiteur en/of hypotheekgever is verplicht alle belastingen, lasten en premies van verzekeringen het onderpand betreffende, alsmede alle bedragen welke op het onderpand verhaalbaar zijn, onverschillig waaruit het verschuldigde voortvloeit, voor of op de vervaldag te voldoen. De Kredietgever is bevoegd al het hiervoor vermelde ten laste van de debiteur te voldoen. Het door de Kredietgever betaalde zal geacht worden te vallen onder de kosten tot zekerheid voor welke voldoening het hypotheekrecht is verleend.

ARTIKEL 8. TEKORTSCHIETEN, BEHEER EN ONTRUIMING.

De Kredietgever is steeds gerechtigd voor rekening van de debiteur te doen verrichten of te doen vernietigen wat in strijd met deze Algemene Bepalingen en de akte is nagelaten of gedaan.

Indien de debiteur in ernstige mate tekort schiet in zijn verplichtingen tegenover de Kredietgever, is de Kredietgever bevoegd om het onderpand met machtiging van de President van de Rechtbank in beheer te nemen en dit beheer voort te zetten. De Kredietgever kan zich hierbij voor rekening van de debiteur en/of hypotheekgever door deskundigen laten bijstaan.

Indien zulks met het oog op executie vereist of dringend gewenst is, is de Kredietgever bevoegd het onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat dan ontruiming plaats heeft zoodat uit kracht van de grosse van de akte.

ARTIKEL 9. PARATE EXECUTIE.

Bij verzuim van voldoening van het aan de Kredietgever verschuldigde, is de Kredietgever bevoegd, om het onderpand, overeenkomstig het bepaalde vervat in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek, in het openbaar te doen verkopen. De Kredietgever is bevoegd de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijke Wetboek tezamen met het onderpand volgens de voor de hypotheek geldende regels te executeren.

Hypotheekgever moet het te verkopen onderpand tenminste twee dagen van elke week, door de Kredietgever aan te wijzen en gedurende de tijd door haar te bepalen, ter bezichtiging van gegadigden stellen en/of doen stellen.

De Kredietgever is bevoegd de veilingvoorwaarden vast te stellen, kavels te maken en erfdiensbaarheden te vestigen; kortom de gehele veiling te regelen. Indien zulks met het oog op de executie is vereist, is de Kredietgever bevoegd het onderpand onder zich te nemen en moet de hypotheekgever, indien hij dit geheel in gebruik heeft op de in het proces-verbaal van veiling vastgestelde dag van aanvaarding op een daarvoor gelegen door de Kredietgever vast te stellen dag hebben ontruimd en ter vrije beschikking van de Kredietgever of van de nieuwe eigenaar hebben gesteld; indien de ontruiming niet op de bepaalde dag is geschied, zal de Kredietgever of de koper uit kracht van de grosse der akte van verkoop gerechtigd zijn zonder tussenkomst van de rechter het verkochte op kosten van de debiteur te doen ontruimen.

ARTIKEL 10. DERDEN-HYPOTHEEK.

Bij hypotheekverlening door een derde, al dan niet naast hypotheekverlening door de debiteur zelf, doet deze derde afstand van de rechten hem in de artikelen 3:233 lid 2 en 3:234 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek toegekend. Hij verbindt zich ook voor de tijd waarvoor en op de voorwaarden waaronder de schuld met debiteur wordt worden verlengd en keurt goed, dat de Kredietgever met debiteur regelingen treft terzake van vrijstelling, vermindering of uitstel van betaling van het aan de Kredietgever verschuldigde, alsmede dat de Kredietgever al dan niet tegen aflossing op de hoofdsom, zodanige gedeelten van de verbondene uit het hypothecair verband ontslaat, als zij zal goedvinden.

ARTIKEL 11. HOOFDELIJKHEID EN ONDEELBAARHEID.

Indien een lening wordt verstrekt aan meerdere debiteurs, dan verbinden deze zich hoofdelijk tot nakoming van alle uit de akte voor een debiteur voortvloeiende verplichtingen. Deze verplichtingen uit hoofde van de schuld zijn ondeelbaar. Iedere hoofdelijke schuldenaar doet voor zover mogelijk afstand van al zijn door de wet toegekende voorrechten en excepties.

Artikel 12. BOEKENCLAUSULE.

Ten aanzien van het aan de Kredietgever verschuldigde, zal de debiteur zich houden aan en genoegen nemen met de door de Kredietgever conform zijn boeken verstrekte opgave, welke tegenover de debiteur tot volledig bewijs zal strekken van het bedrag van de schuld, behoudens tegenbewijs, behoudens het recht van de debiteur om, ná voldoening of verhaal terug te vorderen hetgeen hij mocht kunnen bewijzen minder verschuldigd te zijn geweest dan te zijnen laste is gebracht en/of door hem is betaald.

ARTIKEL 13. VERPANDING.

De hypotheekgever geeft bij het tekenen van de akte, tot meerdere zekerheid voor de betaling van de schuld (bij voorbaat) in pand:

- Alle rechten en acties die de hypotheekgever tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de hypotheekgever of één van diens rechtsvoorgangers werd verkregen;
- De roerende zaken, die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- De hypotheekgever verplicht zich voorts op eerste vordering van de Kredietgever in pand te geven: alle rechten en acties die hij kan doen gelden tegen degenen, die het onderpand zonder recht of titel in gebruik hebben danwel uit hoofde van ontgening of vordering van het onderpand of uit welke andere hoofde ook.

Indien het onderpand (mede) bestaat uit vorderingen of rechten, zoals bijvoorbeeld de rechten uit een levensverzekering, gelden ten aanzien van het pandrecht hierop, onverminderd de overige bepalingen ten aanzien van het onderpand, de volgende bepalingen:

- De Kredietgever heeft het recht om van vorderingen ter zake van de verpande rechten in en buiten rechte nakoming en/of betaling te vorderen en met de desbetreffende schuldenaren regelingen te treffen. De Kredietgever is niet verplicht rechtsmaatregelen tegen de debiteur van de verpande vordering te nemen.
- De Kredietgever heeft het recht te allen tijde mededeling van de pandrechten te doen aan degene(n) van wie de Kredietgever het wenselijk acht dat hij/zij kennis draagt/dragen van de pandrechten.
- De Kredietgever is desgevorderd slechts gehouden afstand te doen van het pandrecht, indien de Kredietgever naar haar oordeel van de debiteur niets meer te vorderen heeft of uit hoofde van alsdan bestaande kredietverhoudingen te vorderen zal krijgen.

ARTIKEL 14. OPZEGGING

De Kredietgever is bevoegd het recht van hypotheek en/of de pandrechten door opzegging geheel of gedeeltelijk teniet te doen.

ARTIKEL 15. CESSIE

Door ondertekening der akte verklaart hypotheekgever dat hij ermee instemt dat de rechtspositie van de Kredietgever jegens hypotheekgever / debiteur voortvloeiend uit een door de hypotheek gedekte lening steeds door de Kredietgever aan een derde kan worden overgedragen, waardoor het recht van hypotheek en de daarbij behorende pandrechten op de rechtsopvolger van de Kredietgever mede overgaan.

ARTIKEL 16. INFORMATIEPLICHT.

De debiteur en/of hypotheekgever is c.q. zijn verplicht de Kredietgever terstond schriftelijk in kennis te stellen van al hetgeen voor de toepassing van deze Algemene Bepalingen of de akte van belang is en haar alle bescheiden te verstrekken en iedere vorm van medewerking te verlenen, welke zij voor de uitoefening van haar rechten nodig oordeelt.

ARTIKEL 17. KOSTEN, VRIJWARING.

Voor rekening en ten laste van de debiteur komen:

- alle kosten van vestiging, instandhouding en uitoefening van het hypotheekrecht, daaronder begrepen kosten van het vervallen van de hypotheek, rangwisseling en van eventuele vernieuwing van de hypothecaire inschrijving;
- door de Kredietgever terzake van het onderpand betaalde verzekeringspremies of –omslagen;
- alle kosten van vestiging en uitoefening van door de debiteur en hypotheekgever aan de Kredietgever verleende en/of te verlenen pandrechten;
- alle gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten die de Kredietgever in verband met haar hypotheek- en of pandrechten heeft gemaakt.

Voor zover de Kredietgever deze kosten heeft betaald, is de debiteur verplicht deze op haar eerste verzoek terstond aan de Kredietgever te vergoeden.