

Algemene voorwaarden SNS Hypotheken

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

VERSCHILLENDE DOCUMENTEN BIJ JE HYPOTHEEK

In deze Algemene voorwaarden SNS Hypotheken lees je de algemene afspraken en regels die gelden voor al onze hypotheken. Voor je hypotheek gelden de volgende documenten:

- 1 De hypotheekakte
- 2 Overeenkomst van geldlening
- 3 De offerte
- 4 Deze Algemene voorwaarden SNS Hypotheken
- 5 De Algemene Bankvoorwaarden

Lees je in deze documenten iets over een bepaald onderwerp, maar zegt het ene document iets anders dan het andere? En weet je niet waarvan je 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 je 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 je een hypotheek afsluit. Sluit je samen met iemand een hypotheek af? Dan gelden de voorwaarden voor jullie allebei.

MEER INFORMATIE

Heb je vragen over deze voorwaarden of wil je meer informatie? Neem dan contact met ons op.

INHOUD

Wat je moet weten over je hypotheek

- 1 Je huis als onderpand voor de lening
- 2 Andere goederen als onderpand voor de lening
- 3 Waarvoor geef je ons zekerheid?
- 4 Samen een hypotheek afsluiten
- 5 Wil je de hypotheek beëindigen of wijzigen?

Wat moet je doen voor je hypotheek

- 6 De betaling van de lening
- 7 Onderhoud van het huis
- 8 Waarvoor heb je onze toestemming nodig?
- 9 Wat moet je doen bij schade aan het huis?
- 10 Toestemming geven voor toegang en taxatie
- 11 Wanneer moet je ons informeren?

Wat er gebeurt als het anders loopt

- 12 Wanneer kunnen wij eisen dat je de lening direct helemaal terugbetaalt?
- 13 Je komt je verplichtingen niet na
- 14 Beëindiging van hypotheek- en/of pandrechten

Extra regels

- 15 Overdracht
- 16 Extra regels voor appartementen
- 17 Extra regels bij verhuur

WAT JE MOET WETEN OVER JE HYPOTHEEK

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

1 JE HUIS ALS ONDERPAND VOOR DE LENING

In de meeste gevallen geef je je huis in onderpand voor de lening. Je geeft ons dan een recht van hypotheek op het huis met de grond en bijgebouwen (zoals een garage of tuinhuisje). Je kunt ook op iets anders een recht van hypotheek geven. Bijvoorbeeld op een bedrijfspand, een appartementsrecht, een erfpacht, een opstalrecht of sommige boten. Wat je precies in onderpand geeft, lees je in de hypotheekakte.

Zowel bij erfpacht als bij opstal ben je niet de eigenaar van de grond. Voor het gebruik van de grond betaal je een vergoeding. Bij erfpacht staat je huis bijvoorbeeld op grond van de gemeente of Staatsbosbeheer. Bij opstal staat een schuur of een boom bijvoorbeeld op de grond van je burens.

Als je een appartement koopt, koop je in feite een deel van een gebouw. Dit heet een appartementsrecht. Naast het gebruik van je eigen appartement heb je 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 je 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

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

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

Roerende zaken

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

Rechten en vorderingen op anderen

Je geeft alle (toekomstige) rechten en vorderingen die te maken hebben met het huis ook in onderpand. Het maakt niet uit hoe die zijn ontstaan. Je 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 je van een huurder of pachter krijgt.
- Rechten op inkomsten uit erfpacht of opstal (als je anderen rechten op de grond of het huis geeft).
- Als je iets tegoed hebt van de Vereniging van Eigenaren, de gezamenlijke eigenaren en de administrateur (bij appartementen).

Je geeft ons een volmacht om het pandrecht namens jou te vestigen. Wij kunnen dit altijd doen en op de manier die wij bepalen. Je kunt de volmacht niet beëindigen.

Levensverzekeringen, effectendepots en spaargeld

In de offerte kan staan dat je ons onder andere een pandrecht geeft op een levensverzekering, een effectendepot of spaargeld. Je geeft ons dan alle huidige en toekomstige vorderingen en rechten die hieruit volgen in onderpand.

Als je een levensverzekering bij je hypotheek hebt, dan heb je daarvoor een aparte overeenkomst met een verzekeringsmaatschappij. Je 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 je niet betaalt.

Je betaalt zelf de verzekeringspremies. Doe je dat niet meer? Dan kunnen wij besluiten namens jou de verzekeringspremies te betalen. Als we dat doen, moet je ons die premies terugbetalen.

3 WAARVOOR GEEF JE ONS ZEKERHEID?

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

- De betalingsverplichtingen die we met je hebben afgesproken en latere schriftelijke wijzigingen van en aanvullingen op deze afspraken.
- Alles wat wij verder van je kunnen vorderen nu en in de toekomst.

Een vordering betekent dat we iets van je tegoed hebben.

4 SAMEN EEN HYPOTHEEK AFSLUITEN

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

5 WIL JE DE HYPOTHEEK BEËINDIGEN OF WIJZIGEN?

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

WAT MOET JE DOEN VOOR JE HYPOTHEEK

Je geeft ons je huis in onderpand. Daarom willen we dat je goed zorgt voor het huis, het huis onderhoudt en de lasten betaalt. Alles wat we daarover afspreken, lees je in dit deel.

6 DE BETALING VAN DE LENING

Je betaalt precies het bedrag dat we hebben afgesproken.

In welke volgorde verwerken we je betalingen?

- 1 Aflossing van de hypotheek waarop de fiscale regels vanaf 01-01-2013 van toepassing zijn
- 2 Aflossing van de overige hypothe(e)k(en) die je hebt afgesloten
- 3 Kosten (bijvoorbeeld de vergoeding voor het renteverlies van de bank)
- 4 Rente
- 5 Inleg (bijvoorbeeld voor een bankspaarhypotheek)
- 6 Premie (bijvoorbeeld voor een levensverzekering)
- 7 Alle andere schulden die je aan ons hebt of krijgt.

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

Je kunt het bedrag dat je moet betalen nooit verrekenen met geld dat wij aan jou moeten betalen.

7 ONDERHOUD VAN HET HUIS

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

Lasten en belastingen

Jij bent verantwoordelijk om de lasten en belastingen voor het huis steeds op tijd te betalen. Als we daarom vragen, kun je aantonen dat je ze betaald hebt. Betaal je deze lasten en belastingen niet of niet op tijd? Dan kunnen wij besluiten ze voor jou te betalen. Het bedrag dat we dan betalen, betaal je ons terug.

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

Je huis verzekeren

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

Waarom voldoet de verzekering?

- De verzekering dekt minimaal brand- en stormschade.
- Je sluit de verzekering af voor het bedrag dat nodig is om het huis opnieuw te bouwen (de herbouwwaarde).
- Je sluit de verzekering af bij een verzekeringsmaatschappij die bevoegd is om het schadeverzekeringsbedrijf in Nederland uit te oefenen.

Heb je het huis niet of onvoldoende verzekerd? Dan kunnen wij besluiten op jouw kosten een verzekering af te sluiten bij een verzekeringsmaatschappij die wij kiezen.

8 WAARVOOR HEB JE ONZE TOESTEMMING NODIG?

Je 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 je veranderingen hebt aangebracht moet je ook onze schriftelijke toestemming hebben om ze weer ongedaan te maken.

Verder heb je onze schriftelijke toestemming nodig als:

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

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

9 WAT MOET JE DOEN BIJ SCHADE AAN HET HUIS?

Heb je schade? Informeer ons dan meteen. Zonder onze schriftelijke toestemming kun je 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.

Je 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 gebruik je voor het herstel van het huis. Wij keren je de verzekeringsuitkering helemaal of gedeeltelijk uit. Dat doen we alleen als je de schade helemaal herstelt. We kunnen dat in gedeeltes doen. Bijvoorbeeld als je weer een stap verder bent met het herstel van je huis.

Je kunt je recht op een verzekeringsuitkering nooit met ons verrekenen. Je kunt de verzekeringsuitkering dus niet aftrekken van je lening.

10 TOESTEMMING GEVEN VOOR TOEGANG EN TAXATIE

We kunnen altijd je 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. Daarvoor geef je door ons aangewezen personen toegang tot je huis. We kondigen een bezoek altijd van tevoren aan. Jij 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 je dan vragen om extra af te lossen. Dat doe je binnen 1 maand nadat we je daar schriftelijk om gevraagd hebben. De extra aflossing zorgt ervoor dat de verhouding tussen de lening en de waarde van het huis verbetert.

11 WANNEER MOET JE ONS INFORMEREN?

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

- Als er iets gebeurt waardoor je 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.
- Als je in een situatie terechtkomt waarin we kunnen eisen dat je de lening direct helemaal terugbetaalt (zie paragraaf 12).
- Je hebt een conflict met de Vereniging van Eigenaren over de hoogte van de servicekosten.
- Je hebt een conflict met een huurder of pachter over de hoogte van de huur of zijn betalingsverplichtingen.
- Je hebt een (ander) conflict met een huurder of pachter, bijvoorbeeld over het onderhoud van het huis.
- Je hebt een uitspraak over een conflict van bijvoorbeeld de huurcommissie of een rechter.

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

WAT ER GEBEURT ALS HET ANDERS LOOPT

Soms zie je aankomen dat je financiële situatie verandert, bijvoorbeeld als er gezinsuitbreiding komt. Andere situaties zie je misschien niet aankomen: je wordt werkloos of arbeidsongeschikt. Verwacht je daardoor problemen met de betaling van de hypotheek? Neem dan op tijd contact met ons op zodat we je kunnen helpen. Ook als het even niet meezit, willen we dat je met plezier

woont. Kom je 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 je je betalingsverplichting niet nakomt of als er iets gebeurt met het huis.

12 WANNEER KUNNEN WIJ EISEN DAT JE DE LENING DIRECT HELEMAAL TERUGBETAALT?

Soms kunnen we eisen dat je (of je erfgenamen) de lening direct helemaal moet terugbetalen. Dat noemen we opeisen van de lening. Dat gebeurt bijvoorbeeld als je de betalingsverplichtingen uit de overeenkomst van geldlening niet nakomt. Maar ook als je 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:

- Je komt je verplichtingen uit de hypotheek of andere verplichtingen aan ons niet na binnen 8 dagen nadat we je in gebreke hebben gesteld.
- Je hebt surseance van betaling aangevraagd bij de rechter.
- Er wordt (conservatoir of executoriaal) beslag gelegd op het huis of andere goederen die je in onderpand hebt gegeven.
- Je bent failliet.
- Je zit in de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP).
- Je overlijdt.
- De gemeenschap van goederen waartoe de zekerheden behoren, wordt ontbonden of verdeeld. Bijvoorbeeld door een echtscheiding.
- Je laat voor langere tijd je huis onbeheerd achter.
- Het huis of andere goederen die je in onderpand hebt 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 je niet in je huis mag wonen omdat het niet in het bestemmingsplan past.
- De zekerheden worden helemaal of voor een deel vervreemd of onteigend. Je verkoopt bijvoorbeeld het huis zonder onze toestemming.
- Je hebt 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 jou een gevaar is of kan zijn voor de integriteit of de reputatie van de financiële sector of ons. Bijvoorbeeld als we vermoeden dat jij 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 wil je nog steeds niet betalen? Dan wordt executoriaal beslag gelegd.

Bij erfpacht en/of opstal

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

- Je betaalt de erfpacht of opstal niet op tijd.
- Je houdt je 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 je een levensverzekering hebt die bij de lening hoort (verpanding), kunnen we eisen dat je de lening direct helemaal terugbetaalt als deze verzekering om welke reden dan ook vervalft dan wel premievrij wordt gemaakt. Als we dit vragen, ben je verplicht dit te doen.

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

Vergoeding voor het renteverlies van de bank

Als we de lening opeisen, betaal je een vergoeding voor het renteverlies van de bank. Deze vergoeding is gelijk aan 3 maanden rente over het bedrag dat je terug moet betalen.

13 JE KOMT JE VERPLICHTINGEN NIET NA

Als je 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 je krijgen. Het gaat dan om het bedrag inclusief alle kosten die we gemaakt hebben.

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

- Door ons gemaakte kosten (zoals achterstandskosten of makelaarskosten).
- Door ons geleden verlies en gedeelde winst (eventuele boete en aflossing).
- Rente.
- Hoofdsom van de lening (inclusief de eventuele restschuld).
- Alle andere schulden die je aan ons hebt of krijgt.

De volgorde hierboven geldt ook als je zelf je huis verkoopt.

Je bent verplicht mee te werken aan de verkoop van je huis. Dat doe je 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 je je 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 je ons toegang tot je administratie geven. Als het voor de verkoop nodig is, ontruim je het huis en stel je het aan ons ter beschikking.

14 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, kun je ons om een bewijs daarvan vragen.

Afstand doen van hypotheek- en/of pandrechten

Je 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 je dat schriftelijk weten. Je 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 kun je 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.

EXTRA REGELS

15 OVERDRACHT

In dit deel lees je wat er gebeurt als wij de rechten en verplichtingen uit de overeenkomst van geldlening overdragen aan een andere partij of de rechten uit de overeenkomst van geldlening overdragen of op een andere manier laten overgaan op anderen.

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

Daarnaast kunnen we de rechten uit de overeenkomst van geldlening 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 overeenkomst van geldlening 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 overeenkomst van geldlening. 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 kan met de nieuwe partij een verdelingsregeling worden afgesproken. Als dat het geval is, moet ook jij je aan die regeling houden.

16 EXTRA REGELS VOOR APPARTEMENTEN

In een appartement woon je met meerdere mensen in een gebouw. Samen met die andere mensen zit je 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 krijg je 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 je 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. Je leeft het splitsingsreglement en de besluiten van de VvE na.

Volmacht voor de vergadering VvE

Je 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 jou vooraf weten als we de volmacht gebruiken. Je kunt dan zelf niet meer stemmen in de vergadering. Je 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 je daarvoor hebt of krijgt. Het kan bijvoorbeeld gaan om een vergoeding die je 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, geef je ons een aanvullende volmacht om deze bevoegdheden uit te oefenen. Deze volmacht kun je niet intrekken. We kunnen de volmacht doorgeven aan een andere partij.

Alleen als je onze schriftelijke toestemming vooraf hebt, mag je deze bevoegdheden zelf uitoefenen.

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

Als je 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.
- Je het splitsingsreglement niet naleeft.
- Je je 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, ben je 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.

17 EXTRA REGELS BIJ VERHUUR

Wil je anderen in het huis laten wonen? Dat kan alleen als je vooraf onze schriftelijke toestemming hebt. Daarnaast heb je toestemming nodig als je:

- 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 je het huis verhuurt of verpacht, geef je ons een volmacht om namens jou:

- 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:

- Jij betaalt alle kosten die we maken bij het gebruik van de volmacht.
- Als we de volmacht gebruiken, kun je dit niet zien als een instemming met de verhuur of verpachting van het huis.
- Je kunt de volmacht niet intrekken.
- We kunnen de volmacht doorgeven aan een andere partij.

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