

HYPO

TRUST

hypotheken

Algemene voorwaarden

Elan Hypotheek

augustus 2019

Algemene voorwaarden Elan Hypotheek augustus 2019

Bedankt dat u heeft gekozen voor de Elan Hypotheek van Hypotrust. Deze algemene voorwaarden van de Elan Hypotheek zijn in de volgende situaties van toepassing:

- ▶ U heeft een offerte voor een Elan Hypotheek aangevraagd
- ▶ U wilt uw huidige Elan Hypotheek wijzigen

In deze algemene voorwaarden van de Elan Hypotheek leest u onder andere de volgende punten:

- ▶ Wat we hebben afgesproken met betrekking tot de lening, het hypotheekrecht, de betaling en de rente
- ▶ Hoe u de lening terugbetaalt
- ▶ In welke situaties de geldverstrekker de lening kan opeisen en in welke situaties zij tot verkoop van de woning kan overgaan
- ▶ Alle overige bepalingen over bouwdepot, verhuizing, klachten en geschillen

Deze algemene voorwaarden zijn onderdeel van de offerte die u tekent. Het is daarom van belang dat u deze algemene voorwaarden goed doorleest voordat u akkoord gaat met de lening.

In de voorwaarden leggen wij zo duidelijk mogelijk uit wat belangrijk is om te weten over uw lening. Wij geven geen advies. Het is zinvol om advies in te winnen bij uw adviseur wanneer u een vraag heeft over een lopende aanvraag of bij een wijziging van uw bestaande lening.

Kenmerken Elan Hypotheek

De Elan Hypotheek is niet te sluiten onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Voor klanten die de hypotheek zonder NHG willen sluiten kan het product geschikt zijn. Het hangt van uw persoonlijke situatie en uw toekomstwensen af of de Elan Hypotheek voor u de best passende optie is. Of de Elan Hypotheek geschikt voor u is bepaalt u samen met uw financieel adviseur.

Overige kenmerken

- ▶ U kunt de risicoklasse van uw hypotheeklening niet tijdens de rentevastperiode aanpassen door het aanleveren van een taxatierapport. Dit is alleen mogelijk op de einddatum van een rentevastperiode.
- ▶ De looptijd van uw hypotheeklening kan niet verlengd worden. Op de afgesproken einddatum moet u de gehele hypotheeklening terugbetalen.

Definities

U

De persoon die de lening bij ons aanvraagt en/of met de geldverstrekker afsluit. Of degene die de rechten en plichten van deze persoon overneemt. Leent u met meerdere personen? Dan bedoelen wij met 'u' ook alle personen met wie u samen bij ons een lening afsluit. Als u eigenaar bent van de woning, dan bent u ook hypotheekgever.

Adviseur

Wanneer we spreken over uw adviseur dan bedoelen we daarmee uw eigen onafhankelijke adviseur. De geldverstrekker geeft geen advies en heeft geen adviseurs in dienst. Het is zinvol om advies in te winnen bij uw adviseur wanneer u een vraag heeft over een lopende aanvraag of bij een wijziging op uw bestaande lening.

Geldverstrekker

De aanbieder die door de bemiddeling van Hypotrust de lening aan u verstrekt, Elan Woninghypotheken B.V.. De geldverstrekker, Elan Woninghypotheken B.V., is ingeschreven in het register van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). U kunt dit register raadplegen op www.afm.nl.

Hypotrust

Hypotrust werkt samen met de geldverstrekker van uw lening. Hypotrust zorgt er voor dat de lening van de geldverstrekker via een adviseur door u gesloten kan worden en verzorgt namens de geldverstrekker de administratie van uw lening. Voor het werk dat Hypotrust doet, betaalt de geldverstrekker een bedrag aan Hypotrust.

Hypotrust is geen onderdeel van de geldverstrekker en mag u geen advies geven. Voor een advies over uw lening en alles wat daarmee te maken heeft, gaat u naar een financieel adviseur.

Hypotrust is ingeschreven in het desbetreffende register van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). U kunt dit register raadplegen op www.afm.nl

We, wij of ons

Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'wij', 'we' of 'ons' wordt de geldverstrekker of Hypotrust namens de geldverstrekker bedoeld.

Lening

Geleend geld om een huis te kopen. Deze lening wordt ook vaak 'hypotheek' genoemd. Als we het in deze algemene voorwaarden over de 'lening' spreken bedoelen we de lening die u afsluit voor uw woning.

Garantieverklaring (renteaanbod)

Een aanbod van de geldverstrekker voor de hoogte van de rente en het bedrag van uw lening, waarmee u kunt inschatten wat uw maandelijkse lasten worden.

Offerte (Bindend kredietaanbod)

Een aanbod van de geldverstrekker aan u voor het verstrekken of het wijzigen van een hypotheek. We noemen een offerte ook wel het bindend krediet aanbod. In de offerte en deze algemene voorwaarden zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de geldverstrekker bereid is u een hypotheek te verstrekken of een wijziging toe te staan. De offerte is voor de geldverstrekker bindend.

Jaarlijks kostenpercentage

Het jaarlijks kostenpercentage geeft een schatting weer van de totale kosten voor uw lening. Over de lening die u afsluit betaalt u maandelijks rente. Dit noemen we ook wel de nominale rente. Daarnaast maakt u ook andere kosten om de lening af te sluiten. Zoals de advieskosten die u aan de adviseur betaalt of het taxatierapport dat u laat opmaken van uw (toekomstige) woning. Het jaarlijks kostenpercentage is een optelsom van de nominale rente en de bijkomende kosten. Hierdoor is het jaarlijks kostenpercentage altijd iets hoger dan de nominale rente die in de offerte staat.

Hypotheekrecht

Een hypotheek is een lening voor een woning. Voor deze lening tekent u een hypotheekakte bij de notaris. In deze hypotheekakte staat hoe en wanneer u de lening terugbetaalt. Doet u dit niet? Dan mag de geldverstrekker van uw lening uw woning (laten) verkopen en de lening met de opbrengst aflossen. Zo geeft u met de woning de zekerheid aan de geldverstrekker dat u de lening terugbetaalt. Dit is het hypotheekrecht. Wie de geldverstrekker van uw lening is, leest u in uw hypotheekakte.

Hypotheekakte

De hypotheekakte is het officiële contract dat hoort bij een lening met hypotheekrecht en is opgesteld door een notaris.

Lineaire lening

Een lineaire lening is een lening waarbij het maandbedrag in het begin het hoogste is. Dat komt omdat u iedere maand hetzelfde bedrag terugbetaalt. Daarbij komt nog de verschuldigde rente over het bedrag dat nog openstaat. Aan het begin van de looptijd is uw lening hoog. Daarom zijn ook uw totale lasten (rente en terugbetaling samen) aan het begin van de looptijd relatief hoog. Omdat de lening steeds verder wordt terugbetaald, hoeft u steeds minder rente te betalen.

Annuiteiten lening

Een annuïteiten lening is een lening waarbij het maandbedrag elke maand gelijk blijft zolang de rente gelijk blijft. Aan het begin van de looptijd bestaat het maandbedrag uit een groot deel rente en een klein deel terugbetaling. En aan het eind van de looptijd bestaat datzelfde maandbedrag voor een groot deel uit terugbetaling, en nog maar voor een klein deel uit rente. Het maandbedrag wordt zo bepaald dat aan het einde van de looptijd de gehele annuïteiten lening is terugbetaald.

Aflossingsvrije lening

Een aflossingsvrije lening is een lening waarbij het maandbedrag elke maand gelijk is zolang de rente niet veranderd. Dit maandbedrag bestaat volledig uit rente over het openstaande bedrag. U betaalt in het maandbedrag niets terug. Het geleende bedrag moet u aan het einde van de looptijd terugbetalen uit bijvoorbeeld uw eigen spaargeld, door verkoop van de woning of met een nieuwe lening. Wilt u de aflossingsvrije lening terugbetalen met een nieuwe lening bekijk dan nu samen met uw adviseur of het waarschijnlijk is dat u op dat moment een nieuwe lening kunt afsluiten.

Rente

U leent geld voor de aankoop van uw woning. Hierover betaalt u ons rente. Het rentepercentage is afhankelijk van de rentevastperiode en de risicoklasse waarin uw lening valt. Waar we in de algemene voorwaarden rente noemen bedoelen we hypotheekrente.

Rentevastperiode

De rentevastperiode is de periode waarin de rente voor u gelijk blijft als u niets aan uw lening verandert. Deze periode is maximaal 30 jaar. Als u tijdens de rentevastperiode de lening aanpast, bijvoorbeeld als u de lening verhoogt, kan de rente die u moet betalen uiteraard ook tijdens de rentevastperiode veranderen.

Risicoklasse

De hoogte van de door u te betalen rente wordt onder meer bepaald door de risicoklasse die op uw hypotheeklening van toepassing is. Bij een lening van honderd procent van de waarde van de woning loopt de geldverstrekker meer risico dan bij een lening van vijftig procent. Want als de woning verkocht moet worden terwijl de waarde is gedaald, dan betaalt u met de opbrengst misschien niet de hele lening terug. Dan blijft er een restschuld over. Hierdoor heeft de geldverstrekker minder zekerheid dat de lening volledig terugbetaald wordt. De verhouding tussen het geleende bedrag en de woningwaarde heet officieel het verstrekingspercentage of de loan-to-value; dit bepaalt de risicoklasse. Hoe hoger de risicoklasse, hoe hoger de rente.

Bereidstellingskosten

Kosten die u moet betalen als u de geldigheidstermijn van de offerte wil verlengen.

Marktrente

De rente die op een bepaald moment geldt voor dezelfde soort lening bij de geldverstrekker.

Bouwdepot

Een bouwdepot is een deel van de lening dat de geldverstrekker (nog) niet uitbetaalt nadat een lening is verstrekt. Het bouwdepot kan alleen gebruikt worden voor het betalen van rekeningen voor afgesproken (ver)bouwactiviteiten.

Onderhandse verhoging

Als u al een lening voor een woning heeft en u wilt de lening verhogen binnen de bestaande hypothecaire inschrijving noemen we dit een onderhandse verhoging.

Vervolghypotheek

Als u al een lening voor een woning heeft en u wilt een tweede lening afsluiten voor dezelfde woning dan noemen we dit een vervolghypotheek of tweede hypotheek.

Pandakte

Een afspraak waarmee u de uitkering van een levensverzekering verpandt aan de geldverstrekker. Dit betekent dat u afsprekt om bij overlijden het geld van de levensverzekering over te laten maken naar de geldverstrekker als terugbetaling voor de lening. Daarom wordt de geldverstrekker ook als eerste begunstigde op de levensverzekering aangewezen. Zo weet de geldverstrekker zeker dat zij in ieder geval een deel van uw lening terugkrijgt. En voor uw nabestaanden blijft er dan een lagere lening over.

Erfpachtrecht

Bij erfpacht staat uw huis niet op uw eigen grond, maar op grond van bijvoorbeeld de gemeente. Door het betalen van 'canon', een soort huurprijs, heeft u het recht om de grond te gebruiken.

Appartementsrecht

Aandeel in de eigendom van een gebouw of grond met het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald afzonderlijk gedeelte.

BKR

Bureau Krediet Registratie. Het BKR registreert de leningen die u heeft lopen en heeft gehad. Kredietverstrekkers kunnen die opvragen en kunnen met de gegevens van het BKR beter inschatten hoe u er financieel voor staat. De geldverstrekker is ook aangesloten bij het BKR en doet onderzoek om te beoordelen of zij een lening kan verstrekken. Hiervoor worden ook gegevens over u die van het BKR afkomstig zijn gebruikt. Verder verstrekt de geldverstrekker gegevens aan het BKR. Bijvoorbeeld als u 3 maanden achterstallig bent in uw betalingsverplichtingen wordt de achterstand bij het BKR geregistreerd. Voor u betekent dit, dat het bijvoorbeeld moeilijker wordt om een nieuwe lening te krijgen.

Inhoudsopgave

1.	Lening.....	8
1.1	De garantieverklaring inclusief voorbeeldofferte	8
1.2	Akkoord	8
1.3	Niet akkoord.....	8
1.4	Geldigheid	8
1.5	Offerte (Bindend kredietaanbod)	8
1.6	Afwijzing	8
1.7	Aansprakelijkheid	8
1.8	Annuleren	8
1.9	Wijzigen lening.....	9
2.	Lening.....	10
2.1	Geldigheid algemene voorwaarden	10
2.2	Doel van de lening.....	10
2.3	Terugbetalen	10
2.4	Einde looptijd	10
2.5	Leningdelen	10
3.	Rente en terugbetalen.....	11
3.1	Rente	11
3.2	Renteberekening	11
3.3	Einde rentevastperiode	11
3.4	Stoppen lening.....	11
3.5	Verband rente en risicoklasse.....	11
4.	Lening aanpassen	12
4.1	Rentevastperiode aanpassen	12
4.2	Hogere en/of tweede hypotheek?	12
4.3	Leningvorm aanpassen	12
5.	Lening meenemen of doorgeven	13
6.	Lening terugbetalen	14
6.1	Manier van terugbetalen	14
6.2	Eerder terugbetalen	14
6.3	Terugbetalen zonder vergoeding.....	14
6.4	Reden vergoeding.....	14
6.5	Berekening vergoeding	14
7.	Kosten	16
7.1	Overige kosten	16
8.	Betalen	17
8.1	Manier van betalen	17
8.2	Bedrag.....	17
8.3	Te laat betalen.....	17
9.	Bouwdepot.....	18
10.	Voorwaarden aanpassen.....	19

11. Verantwoordelijk	20
12. Zekerheden	21
12.1 De woning.....	21
12.1.1 Wat moet u doen.....	21
12.1.2 Wat mag u niet doen	22
12.1.3 Wat mogen wij doen?	22
12.1.4 Schade	22
12.2 Levensverzekeringen	22
12.2.1 Geen zekerheid	23
13. Volmachten.....	24
14. Niet nakomen afspraken.....	25
14.1 Verplicht terugbetalen lening.....	25
14.2 Verkoop woning.....	25
15. Lening overdragen	27
16. Wanneer moet u contact met ons opnemen?.....	28
17. Persoonlijke gegevens?.....	29
18. Informatie	30
19. Geldigheid algemene voorwaarden	31
20. Klacht	32

1. Lening

1.1 De garantieverklaring inclusief voorbeeldofferte

De garantieverklaring brengen wij uit op basis van de gegevens die wij hebben ontvangen. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en juist zijn. In de garantieverklaring staan de volgende zaken genoemd:

- ▶ Hoe de lening eruit gaat zien
- ▶ Welke rente u gaat betalen
- ▶ Met welke kosten u rekening moet houden
- ▶ Welke informatie en documenten wij (nog) nodig hebben om u een bindend kredietaanbod te kunnen doen
- ▶ Wat de uiterste aanleverdatum is van deze informatie en documenten

1.2 Akkoord

Gaat u akkoord met de garantieverklaring? Onderteken dan de garantieverklaring en stuur deze binnen de aangegeven periode aan ons terug. Met de acceptatie van de garantieverklaring verklaart u ook dat u deze voorwaarden heeft ontvangen en bekend bent met de inhoud hiervan.

1.3 Niet akkoord

U hoeft dan helemaal niets te doen.

1.4 Geldigheid

In de garantieverklaring noemen wij een datum waarvoor uw lening moet ingaan. Dit is de uiterste passeerdatum. Als wij de door u getekende garantieverklaring op tijd ontvangen is deze verklaring tot aan de uiterste passeerdatum geldig.

Heeft u meer tijd nodig om de hypotheekakte bij de notaris te passeren? U krijgt bij de offerte een verlengingsvoorstel. Met het op tijd ondertekenen en terugsturen van dit voorstel kunt u de geldigheid van ons aanbod verlengen. Het verlengen van het aanbod is kosteloos.

1.5 Offerte (Bindend kredietaanbod)

Op basis van de informatie die u aanlevert, beoordelen wij of de lening die u aanvraagt mogelijk is volgens de voorwaarden van de geldverstrekker. Hierbij kijken wij onder meer naar uw kredietwaardigheid en de woning. Voldoet de aanvraag aan de voorwaarden, dan maken wij een offerte voor u. Deze offerte vervangt de garantieverklaring. De garantieverklaring vervalt met het uitbrengen van de offerte. De offerte is in ieder geval twee weken geldig. Wij kunnen de offerte alleen nog aanpassen als blijkt dat u ons bij de aanvraag onjuiste of onvolledige informatie heeft gegeven.

U gaat akkoord met de offerte door deze te ondertekenen en aan ons terug te sturen. Met het ondertekenen van de offerte verklaart u ook dat u deze algemene voorwaarden heeft ontvangen en de inhoud daarvan kent. Wanneer u akkoord gaat met onze offerte is dit geen garantie dat u de lening in de toekomst kunt blijven betalen. Uw persoonlijke situatie kan veranderen. U gaat anders leven, waardoor u meer uitgaven krijgt, of u heeft minder inkomen. Of de wet verandert, waardoor u bijvoorbeeld belastingvoordeel misloopt. Hypotrust en de geldverstrekker zijn hiervoor niet aansprakelijk.

Als u niet akkoord gaat met de offerte, dan vervalt deze na twee weken.

1.6 Afwijzing

Wij kunnen uw aanvraag voor een lening afwijzen. Bijvoorbeeld omdat uw aanvraag niet voldoet aan onze regels of omdat we de lening niet verantwoord vinden. Maar ook als u de benodigde informatie niet op tijd aanlevert of als u onjuiste informatie geeft. Met de afwijzing vervalt de garantieverklaring.

1.7 Aansprakelijkheid

De geldverstrekker en/of Hypotrust zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade door het vervallen van de garantieverklaring of de offerte, bijvoorbeeld door niet tijdige aanlevering van documenten of informatie of het doorgeven van onjuiste informatie, het wijzigen van de garantieverklaring of door een afwijzing van de aanvraag.

1.8 Annuleren

U kunt de aanvraag annuleren. Als u de aanvraag annuleert nadat u de geldigheid heeft verlengd moet u 1% over het geoffreerde bedrag (exclusief leningdelen met een variabele rente) betalen. Annuleert u de aanvraag voordat u deze heeft verlengd? Dan hoeft u geen kosten te betalen.

1.9 Wijzigen lening

Na het afsluiten van de lening kan het gebeuren dat u deze wilt wijzigen. Bijvoorbeeld naar een andere leningvorm of een hoger bedrag. U kunt dan (via uw adviseur) een verzoek bij ons indienen. Als de wijziging mogelijk en verantwoord is, dan ontvangt u van ons een aanbod.

Op het moment dat wij dit aanbod uitbrengen, kunnen onze voorwaarden veranderd zijn. Bij ons aanbod informeren wij u welke voorwaarden van toepassing zullen zijn op uw gewijzigde lening.

Als er verplichte wijzigingen doorgevoerd moeten worden vanuit wet- en regelgeving, dan gelden deze altijd voor zowel bestaande als nieuwe leningen.

2. Lening

2.1 Geldigheid algemene voorwaarden

Deze voorwaarden zijn geldig vanaf het moment dat wij een garantieverklaring hebben gemaakt tot en met de datum waarop de lening volledig is terugbetaald en u aan alle verplichtingen heeft voldaan die u heeft tegenover ons of anderen die betrokken zijn bij de lening.

2.2 Doel van de lening

U gebruikt de lening om de woning waar u woont of gaat wonen te kopen, te bouwen of te verbouwen. U kunt de lening ook gebruiken om een eerder afgesloten lening voor uw woning terug te betalen. Dit noemen we ook wel oversluiten. Andere doelen zijn bijvoorbeeld vergoeding aan de vertrekkende partner of erfgenamen en afkoop erfpacht of het verkrijgen van volle eigendom van de grond.

2.3 Terugbetalen

Hoelang u geld voor de woning leent, staat in de garantieverklaring en de offerte. Dit noemen we de looptijd. Op de datum dat de lening stopt, moet u de hele lening terugbetalen of terugbetaald hebben. Let op: dit geldt ook voor een aflossingsvrije lening. Voor deze leningvorm moet u er dus zelf voor zorgen dat u genoeg geld heeft om op de datum dat de lening stopt het geleende bedrag terug te betalen. Bij een lineaire en annuïtaire lening zit het terugbetalen verwerkt in het bedrag dat u maandelijks betaalt.

2.4 Einde looptijd

Heeft u een aflossingsvrije lening? Dan krijgt u ten minste drie maanden voor het einde van de looptijd een bericht. In dit bericht staat hoeveel u nog moet terugbetalen. En hoe u dit kunt doen. Weet u op het einde van de looptijd niet hoe u de lening moet terugbetalen? Neem dan tijdig contact op met uw adviseur om de mogelijkheden te bespreken. Uw adviseur kan als dat nodig is met ons overleggen welke mogelijkheden er op dat moment voor u zijn.

2.5 Leningdelen

U kunt de lening splitsen in verschillende leningdelen. Het bedrag van alle leningdelen samen is de totale lening. U kunt per leningdeel kiezen welke leningvorm, rentevastperiode of looptijd het beste bij uw situatie past. Uw adviseur kan u meer vertellen over de verschillende leningvormen.

3. Rente en terugbetalen

3.1 Rente

Het rentepercentage dat u betaalt staat in de garantieverklaring en de offerte. Daarin staat ook de rentevastperiode.

3.2 Renteberekening

U begint rente te betalen vanaf de dag dat u de hypotheekakte bij de notaris ondertekent.

Wij berekenen iedere maand hoeveel rente u betaalt. Wij gebruiken hiervoor de hoogte van de lening en het rentepercentage. Bij de berekening gaan we ervan uit dat een maand 30 dagen heeft en een jaar 360 dagen.

U betaalt de rente per maand achteraf. Wij schrijven de rente altijd op de eerste werkdag van de maand van uw bankrekening af. Let op: de eerste keer dat we een bedrag van uw rekening afschrijven kan dit hoger zijn als u niet op de eerste dag van de maand de hypotheekakte ondertekent.

Als u vóór de 16^e van de maand bij de notaris de hypotheekakte ondertekent, dan schrijven we de eerste werkdag van de eerstvolgende maand af. We schrijven dan het bedrag af voor het deel van de eerste maand. Als u op of na de 16^e van de maand bij de notaris de hypotheekakte ondertekent, dan schrijven we op de eerste werkdag af na de eerstvolgende hele maand. U betaalt dan voor het deel van de eerste maand en de volledige maand erna in één keer.

Het terugbetalen van een lineaire en annuïtaire lening gebeurt volgens een vast terugbetaalschema. Bij deze twee leningvormen betaalt u rente en aflossing per maand. Het maandelijks te betalen bedrag leest u terug in de offerte. Het vooruitbetalen van de rente is niet mogelijk. Wel is het altijd mogelijk om extra terug te betalen op de lening. Hier zijn mogelijk kosten aan verbonden. Voor meer uitleg verwijzen we u naar artikel 6.3 en volgend van deze algemene voorwaarden.

3.3 Einde rentevastperiode

Ten minste drie maanden voordat de rentevastperiode afloopt, krijgt u een bericht met een nieuw renteaanbod van de geldverstrekker. Hierin staat uit welke nieuwe rentes en rentevastperiodes u kunt kiezen. Bij het bepalen van de rentes houden we rekening met de situatie van dat moment. Heeft u bijvoorbeeld voldoende terugbetaald, zodat uw lening in een lagere risicoklasse valt, dan houden we in het aanbod rekening met deze lagere risicoklasse.

Maakt u geen keuze, dan doen wij dat voor u. In het bericht dat u ontvangt staat welke rente wij kiezen als u geen keuze doorgeeft.

3.4 Stoppen lening

Wilt u stoppen met de lening? Dan kunt u ervoor kiezen om de lening terug te betalen of over te sluiten naar een andere geldverstrekker. Als u terugbetaalt op de dag dat de rentevastperiode afloopt, dan hoeft u geen vergoeding te betalen.

3.5 Verband rente en risicoklasse

In de offerte staat in welke risicoklasse wij uw lening hebben ingedeeld. De risicoklasse geeft aan hoeveel u leent ten opzichte van de waarde van uw woning. Hoe meer u leent ten opzichte van de waarde van uw woning, hoe groter het risico voor de geldverstrekker is.

Het is mogelijk dat er een andere rente voor de lening geldt als deze in een lagere risicoklasse valt. Verandert deze risicoklasse, bijvoorbeeld omdat uw woning minder waard is geworden, dan mogen wij de rente en andere bedragen van de lening aanpassen. Ook mogen we u dan vragen een deel van de lening eerder terug te betalen. Dit zullen wij alleen doen als de marktomstandigheden hierom vragen.

Valt uw lening in een andere risicoklasse door de verhoging van uw lening? Dan geldt deze nieuwe risicoklasse voor de hele lening. Voor uw bestaande lening blijft de datum waarop de rente is bepaald gelijk.

Uw risicoklasse wordt tijdens de rentevastperiode niet aangepast als u (extra) terugbetaald op uw lening.

Is uw woning meer waard geworden en komt u daardoor in aanmerking voor een lagere risicoklasse? Dan kunt u alleen op de einddatum van uw rentevastperiode hiervoor een verzoek indienen door het aanleveren van een taxatierapport. U betaalt zelf de kosten van de taxateur. Is de waarde inderdaad hoger en valt de woning in een lagere risicoklasse, dan passen we de rente aan naar de lagere risicoklasse.

4. Lening aanpassen

4.1 Rentevastperiode aanpassen

U kunt nieuwe afspraken maken met de geldverstrekker. Zijn de nieuwe afspraken in het nadeel van de geldverstrekker, dan kan het zijn dat u een vergoeding moet betalen. De reden hiervoor is dat de geldverstrekker rente misloopt als u de rentevastperiode aanpast.

Hoe de vergoeding wordt berekend, leest u in artikel 6.5 van deze algemene voorwaarden.

4.2 Hogere en/of tweede hypotheek?

Wilt u meer geld lenen? Of wilt u een deel van de lening die u al heeft terugbetaald opnieuw lenen? Overleg dit dan eerst met uw adviseur. Via uw adviseur ontvangen wij het verzoek om de lening te verhogen. Wij beslissen dan of u meer mag lenen en welke voorwaarden daarvoor gelden, zoals extra zekerheid. In artikel 12 leest u welke soorten zekerheid wij hiermee bedoelen. Tip:

- ▶ Verwacht u in de toekomst een hogere lening nodig te hebben? Dan kunt u een extra bedrag afspreken in de hypotheekakte. U hoeft dan later geen nieuwe hypotheekakte te ondertekenen als u het extra bedrag wil opnemen. Dit noemen we een hogere inschrijving.
- ▶ Houd er rekening mee dat wij pas op het moment dat u een hogere lening nodig hebt, beoordelen of we de hogere lening kunnen geven.
- ▶ Informeer vooraf bij uw notaris of dit extra bedrag hogere kosten met zich meebrengt.

4.3 Leningvorm aanpassen

Wilt u tijdens de looptijd de leningvorm aanpassen? Neem dan contact op met uw adviseur. Die kan u uitleggen wat de mogelijkheden zijn. Let op: u heeft onze toestemming nodig om de leningvorm aan te passen. Mag u de leningvorm aanpassen, dan ontvangt u van ons een nieuwe offerte. In deze offerte staan de afspraken die horen bij de nieuwe leningvorm.

5. Lening meenemen of doorgeven

Bij de Elan Hypotheek is het niet mogelijk om de lening mee te nemen naar een nieuwe woning. Dat betekent dat u een nieuwe hypotheek moet afsluiten tegen de dan geldende rente als u gaat verhuizen.

6. Lening terugbetalen

6.1 Manier van terugbetalen

U kunt uw lening op verschillende manieren terugbetalen. Dit zijn leningvormen. Welke leningvorm(en) u heeft, leest u in de offerte.

6.2 Eerder terugbetalen

U mag de lening eerder terugbetalen dan in de offerte en de hypotheekakte staat, maar soms moet u een vergoeding betalen. De reden hiervoor is dat het de geldverstrekker geld kan kosten als u de lening eerder terugbetaalt. De geldverstrekker krijgt dan namelijk minder rente. Neem daarom eerst contact op met uw adviseur als u de lening voor een deel of helemaal wilt terugbetalen.

Wilt u de lening helemaal of voor een deel eerder terugbetalen? Maak dan het gewenste bedrag dat u eerder wilt terugbetalen plus de eventuele vergoeding over naar het juiste bankrekeningnummer van de geldverstrekker. Dit is het bankrekeningnummer dat wij iedere maand gebruiken om de bedragen van de lening af te schrijven. Geef hierbij duidelijk aan welk leningdeel u geheel of gedeeltelijk wilt terugbetalen. Let op: zorg ervoor dat de naam naar wie u overmaakt precies dezelfde is als de naam die bij uw maandelijkse afschrijving staat. Totdat u de lening heeft terugbetaald, blijft u rente betalen.

Als u niet aangeeft voor welk leningdeel de terugbetaling bedoeld is verwerken wij de terugbetaling evenredig over de verschillende leningdelen.

6.3 Terugbetalen zonder vergoeding

U mag ieder jaar, van 1 januari tot en met 31 december, maximaal 10% van het bedrag van uw totale lening terugbetalen zonder vergoeding. Met de totale lening bedoelen we het bedrag van de lening dat in de offerte staat. Dit wordt de oorspronkelijke hoofdsom genoemd. Een overbruggingshypotheek telt niet mee voor de oorspronkelijke hoofdsom. Heeft u in een kalenderjaar niets extra's terugbetaald of minder dan de maximale extra 10% terugbetaald? Dan kunt u in een volgend kalenderjaar nog steeds maar maximaal 10% van de totale lening extra terugbetalen.

Daarnaast betaalt u in de volgende situaties geen vergoeding als u de lening eerder terugbetaalt:

- ▶ U betaalt de lening helemaal of voor een deel terug op de laatste dag van de rentevastperiode.
- ▶ U betaalt een leningdeel met variabele rente terug.
- ▶ U betaalt een deel van de lening terug met geld dat in uw bouwdepot staat.
- ▶ U heeft schade aan de woning en u krijgt daarvoor een bedrag van uw verzekeraar. Dit bedrag mag u zonder vergoeding terugbetalen.
- ▶ U overlijdt. Uw nabestaanden mogen de lening binnen 12 maanden na uw overlijden terugbetalen zonder vergoeding.
- ▶ U verkoopt de woning aan iemand anders dan uw partner en u draagt niet alleen de rechten voor gebruik over, maar ook het eigendom. Daarna verhuist u.
- ▶ De woning is helemaal verwoest, bijvoorbeeld door brand of een ontploffing. Dan mag u de lening zonder vergoeding binnen 12 maanden terugbetalen.
- ▶ De rente voor dezelfde soort lening bij de geldverstrekker is hoger dan de rente die u betaalt.

6.4 Reden vergoeding

Betaalt u de lening terug in een andere situatie dan in artikel 6.3 beschreven? Of wijzigt u de rente tijdens de rentevastperiode? Dan moet u een vergoeding betalen. De reden hiervoor is dat het de geldverstrekker geld kost als u de lening eerder terugbetaalt of de rentevastperiode wijzigt. Zij krijgt dan minder rente. Neem daarom eerst contact op met uw adviseur als u de lening voor een deel of helemaal wilt terugbetalen.

6.5 Berekening vergoeding

Betaalt u de lening terug in een andere situatie dan in artikel 6.3 beschreven? Dan berekenen wij de vergoeding op de volgende manier:

Stap 1: Als eerste berekenen wij het bedrag dat u ieder heel jaar zonder vergoeding mag terugbetalen. Dit bedrag is elk kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke hoofdsom, met uitzondering van overbruggingsleningdelen. Dit heet de vergoedingsvrije ruimte en deze wordt evenredig verdeeld over de leningdelen die u wilt terugbetalen. Heeft u in een kalenderjaar niets terugbetaald of maar een deel van deze vergoedingsvrije ruimte terugbetaald? Dan kunt u in een volgend kalenderjaar nog steeds maar maximaal 10% van de totale lening extra terugbetalen. Als u een deel van de lening terugbetaalt worden de bedragen die u eerder in hetzelfde kalenderjaar heeft terugbetaald in mindering gebracht op dit zonder vergoeding terug te betalen bedrag.

Stap 2: Hoeveel rente de geldverstrekker misloopt, omdat u de rente wil aanpassen, hangt af van het verschil tussen:

- ▶ de rente van uw lening die op dat moment voor uw rentevastperiode geldt;
- ▶ de rente die bij de geldverstrekker op dat moment geldt voor eenzelfde soort lening in dezelfde risicoklasse (marktrente).

Bij het bepalen van de marktrente kijken we naar de rente die de geldverstrekker op dat moment zou aanbieden bij een lening voor de resterende tijd van de met u afgesproken rentevastperiode. Of, als deze er niet is, naar zowel de kortere als langere rentevastperiode die hier het dichtstbij liggen. Dan gebruiken wij de rentevastperiode die in dat geval in uw voordeel is. Dit is de 'naast betere rente'. U kunt de rente nakijken op de website van Hypotrust.

Stap 3: We weten nu over welk bedrag wij een vergoeding berekenen (stap 1) en welke marktrente we gebruiken (stap 2). Als de marktrente lager is dan de (laatst overeengekomen) contractrente, is er renteverlies voor de geldverstrekker. In dat geval berekenen we per maand hoeveel renteverlies de geldverstrekker lijdt. Dit doen we voor de periode tot aan het einde van uw rentevastperiode. Heeft u een annuïteiten lening of lineaire lening, dan houden we rekening met de maandelijkse terugbetalingen die u volgens het terugbetaalschema zou doen. Hierdoor wordt de restschuld namelijk elke maand lager en daarmee het renteverlies ook. Al deze bedragen vormen samen het totale renteverlies.

U moet dit bedrag nu in één keer betalen terwijl u dit bedrag anders in delen zou betalen. Daarom passen wij dit bedrag aan. Zonder een aanpassing is dit nadelig voor u. Deze aanpassing heet 'contant maken'. Het contant maken gebeurt tegen de in stap 2 genoemde marktrente. De vergoeding die u moet betalen is het contant gemaakte totaalbedrag van het maandelijkse renteverlies tot aan de einddatum van uw rentevastperiode.

Op hypotrust.nl en in de documenten die u van ons ontvangt, vindt u een voorbeeld van deze berekening.

7. Kosten

U sluit een lening af. Deze lening moet u terugbetalen, inclusief alle rente en kosten (waaronder eventueel wettelijke rente) die samenhangen met deze lening. Bijvoorbeeld kosten die u betaalt voor een advies, voor de notaris, of kosten voor een taxateur. Houd daarnaast ook rekening met andere mogelijke uitgaven voor uw woning:

- ▶ Premies, inleg en kosten van andere producten die u heeft afgesloten in verband met uw lening, zoals uw levensverzekering en opstalverzekering. U betaalt deze bedragen aan de partij bij wie u deze producten afsluit.
- ▶ Belastingen, zoals onroerendezaakbelasting en Waterschapsheffingen.
- ▶ Erfpachtcanon.
- ▶ Bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren voor het onderhoud aan uw appartement.

7.1 Overige kosten

Mogen wij naast uw maandbedrag andere kosten in rekening brengen? Ja, dat mag, bijvoorbeeld in onderstaande situaties:

- ▶ Komt u de gemaakte afspraken van de lening niet na en maken wij kosten om u te herinneren aan deze afspraken? Dan betaalt u deze kosten.
- ▶ Komt u daarna nog niet de afspraken na en verkoopt de geldverstrekker daarom de woning? Dan betaalt u alle kosten die wij maken om de woning te verkopen.
- ▶ Wij mogen besluiten dat wij alle kosten die u moet betalen eerst zelf betalen. Wij sturen u daarna een rekening.
- ▶ Betalen wij iets voor u? Dan brengen wij die kosten vervolgens bij u in rekening, verhoogd met maximaal de wettelijke rente.
- ▶ Krijgt u geld van ons? Dan mogen we dit verrekenen met geld dat we van u krijgen. Andersom mag u dit niet doen. U mag dus niet verrekenen.

8. Betalen

8.1 Manier van betalen

U geeft toestemming de maandelijkse bedragen die u moet betalen automatisch van uw bankrekening af te schrijven. Hiervoor moet u een machtigingsformulier ondertekenen, de SEPA-incasso. U moet ervoor zorgen dat er steeds voldoende geld op uw bankrekening staat.

U betaalt andere bedragen die u moet of wilt betalen door deze over te maken naar het bankrekeningnummer dat wij iedere maand gebruiken om de bedragen van de lening van uw bankrekeningnummer af te schrijven.

U heeft ons betaald als het geld op onze bankrekening staat en u het daar niet meer vanaf kunt halen.

8.2 Bedrag

Hoeveel u betaalt aan rente en hoeveel u terugbetaalt leest u in de offerte. Verandert de rente? Of heeft u een deel van de lening eerder terugbetaald? Of gaat u de lening op een andere manier terugbetalen? Dan veranderen we het bedrag dat u iedere maand betaalt. Wij informeren u hierover.

Betaalt u ons te weinig? Of betalen wij bedragen voor u? Dan moet u deze bedragen terugbetalen, plus wettelijke rente.

8.3 Te laat betalen

U betaalt kosten per maand over het bedrag dat u te laat betaalt. Dit is maximaal de wettelijke rente. Deze rente betaalt u op de eerste werkdag van elke maand.

Komt u de gemaakte afspraken niet na? U betaalt bijvoorbeeld de rente niet op tijd, of u betaalt de lening niet op tijd terug? Dan kunnen wij van u eisen dat u de lening en alle andere bedragen waar wij recht op hebben meteen terugbetaalt. Eerst proberen we een afspraak met u te maken om ervoor te zorgen dat u wel op tijd betaalt. Lost dit niets op of betaalt u nog steeds niet, dan mogen wij uw woning (laten) verkopen. Met het volledige bedrag van de verkoop betaalt u de lening terug. Als de verkoopopbrengst evenveel of meer is dan de schuld, betaalt u de lening helemaal terug. Als de opbrengst lager is, lost u voor een deel af; u heeft dan een restschuld.

Wat wij nog meer mogen doen staat in artikel 12 en 14 van deze voorwaarden.

9. Bouwdepot

Gebruikt u een deel van de lening voor de bouw, de verbouwing, de uitbreiding of het onderhoud van uw woning? Dan betalen we dit deel van de lening niet uit, maar houden we het in bouwdepot. Met het geld uit dit bouwdepot kunt u ons de rekeningen laten betalen voor de verbouwing of bouw van uw woning.

In de hypotheekakte staat hoeveel rente u van de geldverstrekker krijgt voor het geld in het bouwdepot. Over het bedrag dat is opgenomen uit het bouwdepot moet u rente betalen. De hoogte van deze rente staat in de offerte.

Heeft u geld nodig uit het bouwdepot? Stuur ons dan de rekening van de aannemer of een ander die u moet betalen. Volg hiervoor de instructies op die u ontvangt bij het afsluiten van de lening met een bouwdepot. En verder:

- ▶ Wij betalen alleen rekeningen uit het bouwdepot die aansluiten op het door u ingeleverde (ver)bouwplan.
- ▶ Hebben we afgesproken dat u een deel van de bouw, de verbouwing, de uitbreiding of het onderhoud van de woning zelf betaalt? Dan betaalt u eerst zelf dat deel. Daarna betalen wij de rekeningen uit het bouwdepot.
- ▶ Alleen u mag ons vragen rekeningen te betalen met het geld uit het bouwdepot.
- ▶ In de hypotheekakte staat hoelang het geld in het bouwdepot beschikbaar is.
- ▶ Als het bouwdepot vervalt, dan verrekenen wij het bedrag dat nog in het depot zit met uw lening.

10. Voorwaarden aanpassen

Als u een vervolghypotheek afsluit of als u de lening meeneemt naar een andere woning, dan kunnen er andere voorwaarden gelden. Dit vertellen we u voordat we de lening veranderen. U kunt dan zelf kiezen of u dit wilt.

Wij mogen de voorwaarden ook aanpassen, uitbreiden of verduidelijken, bijvoorbeeld als er nieuwe wettelijke regels gelden. Als er nieuwe voorwaarden van toepassing worden op uw lening, informeren we u hierover vooraf.

11. Verantwoordelijk

In de offerte leest u wie verantwoordelijk is of zijn voor de lening, de rente of andere kosten. Dit noemen wij de hoofdelijk schuldenaren. Elke hoofdelijk schuldenaar is verantwoordelijk voor de betaling van alle bedragen die samenhangen met de lening. Als een van de verantwoordelijken de bedragen die samenhangen met de lening niet meer kan betalen, dan moeten de anderen de lening, de rente of andere kosten toch helemaal terugbetalen. Krijgt een van de personen van ons toestemming om een bepaalde periode niet te betalen? Of staat in de wet dat hij niet meer hoeft te betalen? Dan moeten de anderen alle bedragen van de lening, de rente of andere kosten gewoon betalen.

12. Zekerheden

U geeft de geldverstrekker, met het hypotheekrecht dat u vestigt op de woning, zekerheid voor de terugbetaling van de lening en overige schulden die u nu of in de toekomst aan de geldverstrekker hebt. Dit doet u door bij de notaris een hypotheekakte te ondertekenen. In deze akte staat dat de geldverstrekker de woning mag verkopen als u de gemaakte afspraken niet nakomt. Bijvoorbeeld als u de rente niet betaalt of de lening niet terugbetaalt.

In de hypotheekakte staat ook welke andere zekerheden (pandrechten) u aan de geldverstrekker geeft. We spreken in deze algemene voorwaarden over twee soorten zekerheidsobjecten:

- ▶ De woning
- ▶ Verzekeringen

Deze verschillende zekerheden leggen wij hieronder uit. Eerst vertellen we u wat de geldverstrekker met deze zekerheidsrechten en zekerheidsobjecten mag doen:

- ▶ Anderen, bijvoorbeeld de Belastingdienst, informatie geven over deze zekerheden als dat nodig is.
- ▶ De lening (geheel of gedeeltelijk) overdragen aan een ander. De zekerheid gaat dan ook (geheel of gedeeltelijk) mee over.
- ▶ De geldverstrekker heeft het alleenrecht op uw zaken als zekerheid en u mag een ander daarom geen enkel recht geven op deze zaken. Een tweede hypotheekrecht is dus bijvoorbeeld niet toegestaan zonder toestemming van de geldverstrekker.
- ▶ De geldverstrekker mag geld voor uw zekerheden vragen die in de pandakte staan. U mag dat niet.

Vindt de geldverstrekker dat de zekerheden die zij van u hebben gekregen minder waard zijn geworden, dan kan zij u vragen om extra zekerheden te geven. U bent dan verplicht om deze zekerheidsrechten te geven.

12.1 De woning

U ondertekent een hypotheekakte bij de notaris. U mag de notaris kiezen waar u de hypotheekakte ondertekent. Het recht dat u met deze hypotheekakte vestigt op de woning (het hypotheekrecht) is de zekerheid voor de geldverstrekker dat de lening wordt terugbetaald. Dit betekent dat de geldverstrekker de woning mag verkopen als u de gemaakte afspraken niet na komt. Met de opbrengst mag de geldverstrekker de lening terugbetalen.

Omdat de woning ons zekerheidsobject is, mogen hier geen beslagen op liggen. En anderen mogen ook geen recht hebben op de woning of een deel ervan. Behalve als de geldverstrekker u hiervoor toestemming heeft gegeven.

In de hypotheekakte staat een bedrag waar de geldverstrekker maximaal recht op heeft wanneer uw woning wordt verkocht. Dit bedrag is anderhalf keer zo hoog als uw lening. Dit extra bedrag is de zekerheid voor eventuele kosten waar de geldverstrekker recht op heeft, zoals rente die u te laat betaalt, of de kosten van een deurwaarder of een veiling, of de vergoeding omdat u de lening eerder terugbetaalt. Dit is dus niet hetzelfde als de 'verhoogde inschrijving'. Als de geldverstrekker (een gedeelte van) de lening aan een ander overdraagt, gaan de zekerheidsrechten (gedeeltelijk) mee over.

12.1.1 Wat moet u doen

- ▶ U gaat zelf in de woning wonen.
- ▶ U moet onderzoeken of er giftige of gevaarlijke stoffen in of rondom de woning zijn.
- ▶ U moet de woning goed onderhouden.
- ▶ U moet zich aan de wet houden.
- ▶ U moet de woning verzekeren. U heeft geld geleend van de geldverstrekker. De woning is de zekerheid die de geldverstrekker heeft dat u de lening terugbetaalt. Daarom is het belangrijk voor de geldverstrekker, maar ook voor u, dat u een opstalverzekering afsluit voor uw woning. Dit mag bij elke verzekeraar die in Nederland verzekeringen mag aanbieden.
- ▶ U moet minstens het bedrag verzekeren dat nodig is om de woning te herbouwen, bijvoorbeeld wanneer deze door brand verloren is gegaan. Of de vervangingswaarde als deze hoger is. Als u niet voldoende verzekerd bent, dan bent u hiervoor zelf aansprakelijk. De verzekering moet in ieder geval schade als gevolg van brand, blikseminslag, storm, neerslag, waterschade, ontploffing en een neerstortend vliegtuig verzekeren.

12.1.2 Wat mag u niet doen

Doet u iets met de woning dat niet mag volgens deze voorwaarden? Of doet u iets niet met de woning, terwijl u dat wel moet volgens deze voorwaarden? Dan doen wij wat nodig is om de waarde van de woning te herstellen. U betaalt daarvan de kosten. Ook kan de geldverstrekker van u eisen dat u de lening meteen en helemaal terugbetaalt. Hieronder staat wat u niet mag doen met de woning:

- ▶ U mag niets aan de woning veranderen waardoor de waarde van de woning vermindert.
- ▶ U mag de woning niet veranderen in iets anders dan een woning, bijvoorbeeld een winkel.
- ▶ Is er nog geen woning, maar alleen grond? Dan mag u de grond niet afgraven.
- ▶ U mag de rechten die bij de woning en de grond horen niet verminderen. Voorbeelden van deze rechten zijn erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en derdenbedingen. Als u bijvoorbeeld heeft afgesproken dat u over het pad van een ander naar uw woning mag lopen, mag u deze afspraak niet beëindigen.
- ▶ U mag geen giftige of andere gevaarlijke stoffen opslaan in de woning als dit gevaarlijk is voor de woning of de omgeving van de woning. U mag dat alleen als u daarvoor een vergunning heeft van de overheid.
- ▶ Is er een wezenlijke schade aan de woning en moet u daarvoor kosten maken? Dan moet u ons op de hoogte brengen voordat u begint met het repareren van de woning.
- ▶ U mag geen zaken uit de woning halen die onlosmakelijk bij het onroerend goed horen. U mag dit ook niet als deze onderdelen bij de woning zijn gaan horen nadat u de hypotheekakte heeft ondertekend.
- ▶ U mag de woning niet verkopen, verhuren, splitsen in twee of meer woningen of samenvoegen met een andere woning zonder onze toestemming.

12.1.3 Wat mogen wij doen?

- ▶ Als wij een goede reden hebben, dan mogen we de waarde van de woning bepalen of laten bepalen door een taxateur. Een goede reden kan bijvoorbeeld zijn als we twijfels hebben over de verbouwing of als u een betalingsachterstand hebt. Het is voor ons nodig om te weten welk risico de geldverstrekker loopt. U moet ons en de taxateur toegang geven tot de woning. De kosten voor de taxatie betaalt u.
- ▶ Als u de woning volgens ons niet voldoende onderhoudt of verwaarloost, dan mogen wij aan de rechter toestemming vragen om de woning in beheer te nemen en/of onder ons te nemen. Dat betekent dat wij mogen bepalen wat we met uw woning gaan doen. Zo kunnen we bepalen dat u niets meer mag veranderen aan de woning. Of dat u er niet meer mag wonen. Hierbij kan de rechter ook beslissen dat u de woning moet ontruimen. Heeft u extra kosten of schade doordat wij de woning beheren, bijvoorbeeld om dat u ergens anders moet gaan wonen, dan betalen wij die kosten of schade niet.
- ▶ U moet alle bedragen voor de woning, de verzekeringspremies en de belastingen op tijd betalen. Als wij daar om vragen, dan moet u ons een bewijs van betaling kunnen laten zien. Betaalt u deze bedragen, verzekeringspremies en belastingen niet op tijd, dan kunnen wij deze betalen. Als we dat doen, sturen we u daarover een brief en een rekening. U moet ons deze bedragen dan met wettelijke rente terugbetalen.

12.1.4 Schade

- ▶ Schade aan de woning moet u onmiddellijk repareren.
- ▶ Het is belangrijk dat wij dit zo snel mogelijk weten. U moet ons de schade daarom zo snel mogelijk melden, in ieder geval op hetzelfde moment dat u de schade meldt bij de verzekeraar.
- ▶ Krijgt u van de verzekeraar een voorstel voor het regelen van de schade? Dan moeten wij akkoord gaan met dit voorstel.
- ▶ Krijgt u geld van de verzekeraar, dan moet u dit geld in principe gebruiken om de schade te herstellen. In bepaalde omstandigheden kan de geldverstrekker beslissen dat het geld gebruikt moet worden om een deel van de lening terug te betalen.

12.2 Levensverzekeringen

Behalve het hypotheekrecht op de woning moet u nog andere zekerheden aan de geldverstrekker geven. U kunt bijvoorbeeld verzekeringen in pand geven en de geldverstrekker als eerste begunstigde aanwijzen op de verzekering. Het is voor ons belangrijk om te weten dat u deze verzekeringen hebt afgesloten. Daarom moet u de polis van de levensverzekeringen opsturen en de premies en/of inleg op tijd betalen. Als wij daar om vragen, moet u ons een bewijs van betaling laten zien.

In de hypotheekakte staat welke verzekeringen u aan de geldverstrekker in pand geeft. Als u een verzekering in pand geeft, dan betekent dit dat de geldverstrekker recht heeft op geld dat u krijgt van uw verzekeringen om uw lening terug te betalen. Dit betekent ook dat u voor het stopzetten of veranderen van uw verzekering toestemming nodig hebt van de geldverstrekker.

Belangrijk:

- ▶ Betaalt u de lening niet op tijd terug? Of betaalt u andere bedragen niet op tijd? Dan mogen wij de verzekeringen beëindigen. Met het geld dat de verzekeringsmaatschappij dan betaalt, betaalt u (een deel van) de lening terug.
- ▶ We spreken met de verzekeringsmaatschappij af dat wij het geld van de verzekering krijgen. We melden aan de verzekeringsmaatschappij dat u de verzekering aan ons in pand hebt gegeven en dat de geldverstrekker eerste begunstigde is. Daarmee weet de verzekeringsmaatschappij dat hij aan ons moet betalen.
- ▶ Betaalt u de premies en/of de inleg niet op tijd of betaalt u andere bedragen niet die u moet betalen, dan kunnen wij deze betalen. U moet die bedragen dan met wettelijke rente aan ons terugbetalen.

12.2.1 Geen zekerheid

Heeft u de lening, de rente en alle andere bedragen die wij van u moeten krijgen helemaal betaald? Dan hebben wij uw zekerheden niet meer nodig. Wij mogen alle zekerheidsrechten, of een gedeelte daarvan, beëindigen. De kosten daarvan betaalt u.

13. Volmachten

Wij spreken met u af dat u de lening terugbetaalt en dat u de rente betaalt. U geeft ook toestemming voor een aantal handelingen. Dit noemen we een volmacht.

- ▶ U geeft ons een volmacht om de bedragen die u voor uw lening moet betalen automatisch af te schrijven van uw bankrekening. U zorgt ervoor dat er voldoende geld op uw bankrekening staat.
- ▶ Wij mogen de volmacht aan een ander doorgeven. En die ander weer aan een ander. Enzovoort.
- ▶ Geven wij de lening aan een ander? Dan krijgt de ander ook de volmacht om alles te doen waarvoor u ons een volmacht heeft gegeven.
- ▶ Heeft u ons ergens een volmacht voor gegeven? Dan hoeven wij van deze volmacht geen gebruik te maken.
- ▶ De volmachten die u ons hebt gegeven, stoppen als u overlijdt.

Als er meerdere hoofdelijke schuldenaren zijn, zoals uitgelegd in artikel 11, geldt ook nog het volgende:

- ▶ Naast de volmachten die u aan ons geeft, geeft elke hoofdelijk schuldenaar aan de andere hoofdelijk schuldenaar een volmacht om rechten uit te oefenen en verplichtingen na te komen die te maken hebben met de lening. U geeft elkaar dus toestemming om de lening te wijzigen en namens elkaar verzoeken aan ons te doen die te maken hebben met de lening zonder dat de ander daarvoor elke keer vooraf toestemming moet geven;
- ▶ U geeft elkaar ook een volmacht om informatie van ons te ontvangen. Daardoor hoeven wij u niet apart te informeren over de lening. U geeft de informatie die u van ons ontvangt meteen door aan de ander;
- ▶ Als wij dat nodig vinden kunnen wij alsnog aan alle hoofdelijk schuldenaren vragen of zij het met een bepaalde wijziging of een bepaald verzoek eens zijn;

Elke hoofdelijk schuldenaar kan de volmacht die hij of zij heeft gegeven herroepen en de volmacht die hij of zij heeft gekregen opzeggen door dit schriftelijk of per e-mail aan ons te melden.

14. Niet nakomen afspraken

Als u de gemaakte afspraken niet nakomt, dan nemen wij contact met u op. Samen bekijken wij welke oplossingen er zijn. Reageert u niet of werkt u niet mee, dan kan de geldverstrekker van u eisen dat u de lening, rente, kosten en andere bedragen die u moet betalen onmiddellijk aan de geldverstrekker betaalt of dat zij uw woning verkoopt. Meer hierover leest u in artikel 14.1.

14.1 Verplicht terugbetalen lening

Komt u de gemaakte afspraken niet na en moeten wij kosten maken om dit op te lossen? Dan moet u deze kosten betalen. In een aantal gevallen kunnen wij van u eisen de lening, rente, kosten en andere bedragen die u moet betalen meteen helemaal terug te betalen. Hierover informeren we u tijdig. Hieronder leest u in welke gevallen we dit onder andere van u kunnen eisen.

- ▶ Het einde van de looptijd van uw lening(deel) is bereikt.
- ▶ U betaalt de lening niet op tijd terug.
- ▶ U betaalt de rente niet op tijd.
- ▶ U betaalt andere bedragen die u ons moet betalen niet op tijd.
- ▶ U betaalt belastingen of andere bedragen die te maken hebben met de woning niet op tijd.
- ▶ U betaalt premies van verzekeringen die aan de geldverstrekker zijn verpand niet op tijd of u stuurt ons geen bewijs voor het afsluiten en/of betalen van deze verzekeringen als wij daar om vragen.
- ▶ U betaalt de canon (verschuldigd voor het erfpachtrecht) niet op tijd.
- ▶ U geeft ons informatie die niet klopt of die niet volledig is. Of u geeft ons te laat informatie.
- ▶ U moet een andere lening voor de woning van een andere geldverstrekker onmiddellijk terugbetalen.
- ▶ U gaat failliet, krijgt uitstel van betaling of krijgt een schuldsaneringsregeling of u kan of mag niets meer met uw geld doen.
- ▶ Bij uw overlijden.
- ▶ U verdwijnt spoorloos zonder duidelijke afspraken te maken over de lening.
- ▶ Iemand krijgt nog geld van u en mag en wil daarom de woning laten verkopen door een notaris.
- ▶ Iemand krijgt nog geld van u en laat beslag leggen op de woning.
- ▶ Niemand gebruikt de woning, de woning staat leeg of de woning is gekraakt.
- ▶ De woning wordt gesloopt of is er niet meer, bijvoorbeeld door brand of een ontploffing.
- ▶ U verhuurt de woning zonder onze toestemming.
- ▶ U verhuurt de woning met onze toestemming en u verlaagt de huur zonder onze toestemming. Of u krijgt de huur niet meer.
- ▶ U verhuurt de woning met onze toestemming en de huurder mag de woning van de overheid veranderen.
- ▶ U houdt zich niet aan de Wet bodemsanering, waardoor de waarde van de woning daalt of waardoor het moeilijk is de woning te verkopen.
- ▶ De overheid doet iets waardoor u of de geldverstrekker minder recht heeft op de woning. Bijvoorbeeld de overheid onteigent de woning of besluit dat u de woning of de grond kwijt bent door ruilverkaveling.
- ▶ U mag of kan de grond niet langer huren.
- ▶ Het recht van erfpacht van uw woning wordt stopgezet.
- ▶ U houdt u niet aan de afspraken over het erfpachtrecht.

Betreft de woning een appartementsrecht? Dan staan hieronder de situaties waarin u de lening ook onmiddellijk moet terugbetalen:

- ▶ De regels van het reglement dat geldt voor het appartement of de regels in de splitsingsakte veranderen zodanig dat de zekerheid van de geldverstrekker minder wordt.
- ▶ U doet iets met het appartement wat niet mag volgens het reglement.

14.2 Verkoop woning

Als u de gemaakte afspraken niet nakomt, en een van de situaties uit artikel 14 speelt, dan mag de geldverstrekker uw woning en andere zaken verkopen om het bedrag van de lening en andere bedragen waar de geldverstrekker recht op heeft betaald te krijgen. Hoe dat gebeurt leest u hieronder. We hebben samen met u een gezamenlijk doel om de woning te verkopen voor een zo hoog mogelijk bedrag. Als de opbrengst hoog is, wordt daarmee een groter deel van de lening betaald en heeft u een lagere restschuld.

- ▶ U bent ten minste twee maanden uw betalingsverplichtingen niet nagekomen.
- ▶ De geldverstrekker bepaalt hoe zij de woning verkoopt. Zij mag bijvoorbeeld ook een deel van de woning verkopen. De geldverstrekker mag de woning ook splitsen in appartementsrechten en deze in delen verkopen.
- ▶ De geldverstrekker bepaalt waar en wanneer zij de woning verkoopt. En onder welke voorwaarden. Zij bepaalt ook aan wie zij de woning verkoopt.
- ▶ Verkoopt de geldverstrekker de woning? Dan doen we dat in overleg met u en dan moet u daaraan meewerken. U moet bijvoorbeeld ervoor zorgen dat mensen die de woning misschien willen kopen, de woning kunnen bekijken.
- ▶ De geldverstrekker mag de woning van u afnemen, als dat nodig is voor de verkoop. Dat betekent dat u geen recht meer heeft op de woning en dat u er niets meer mee mag doen. De geldverstrekker kan dan doen wat zij nodig vindt. Bijvoorbeeld de inboedel uit de woning halen. Of de sloten vervangen. Zij mag dit ook door anderen laten doen. Alle kosten betaalt u. Verkoopt de geldverstrekker de woning en heeft u daardoor schade geleden of moet u om wat voor reden dan ook kosten betalen? Wij betalen deze schade of kosten niet.

Ons doel is dat we u willen helpen om u in uw woning te laten wonen. Voordat de geldverstrekker de woning gaat verkopen hebben we dit met u besproken. We gaan samen op zoek naar een oplossing. Lukt dit niet? Dan is de laatste stap dat de geldverstrekker de woning gaat verkopen. Heeft u een oplossing om de geldverstrekker te betalen zonder dat die de woning hoeft te verkopen? Dan moet u ons dat op zijn minst vijf dagen voor de verkoop laten weten. We beoordelen of deze oplossing voor de geldverstrekker passend is. Daarna kunt u ons in principe niet meer vragen de woning niet te verkopen.

Als de geldverstrekker de woning heeft verkocht, moet u uw inboedel uit de woning halen. Op de dag dat de koper de nieuwe eigenaar wordt, moet uw inboedel uit de woning zijn. Is dit niet tijdig gebeurd, dan doet de geldverstrekker dat. De kosten daarvan betaalt u. En op dat moment is uw inboedel van de geldverstrekker.

15. Lening overdragen

De Geldverstrekker mag de lening of haar rechten en/of plichten uit hoofde van de lening helemaal of voor een deel aan een ander, zoals bijvoorbeeld een verzekeraar, een bank of andere financiële instelling overdragen. Het kan dan gaan om:

- ▶ alles wat u de geldverstrekker nog moet betalen of een deel daarvan;
- ▶ een verhoging van de lening;
- ▶ het deel van de lening dat u had terugbetaald en daarna opnieuw leent;
- ▶ het bouwdepot.

Verder belangrijk bij overdracht van de lening:

- ▶ Draagt de geldverstrekker de lening helemaal of voor een deel over aan een ander? Dan geeft u hiervoor nu alvast uw medewerking. De ander krijgt ook alle volmachten die u de geldverstrekker had gegeven. Ook bent u verplicht om in dit geval nieuwe volmachten af te geven aan deze andere partij.
- ▶ Draagt de geldverstrekker de lening voor een deel over aan een ander? Dan moeten die ander en de geldverstrekker het eens zijn over alles wat we doen met de lening. Ook mogen die ander en de geldverstrekker op een later moment hun deel van de lening aan nog een ander overdragen.
- ▶ Als de geldverstrekker de lening aan een ander overdraagt, dan blijven deze voorwaarden wel gelden voor uw lening.

16. Wanneer moet u contact met ons opnemen?

Het is belangrijk dat we altijd op de hoogte zijn van uw situatie. Niet alleen om ons risico te kunnen bepalen, maar ook om u eventueel op tijd te kunnen helpen. Daarom moet u in de volgende situaties binnen 14 dagen nadat de gebeurtenis zich heeft voorgedaan contact met ons opnemen:

- ▶ De woning raakt beschadigd.
- ▶ Uw woonhuisverzekering wordt opgezegd.
- ▶ U gaat ergens anders wonen.
- ▶ U gaat scheiden of u en uw partner gaan uit elkaar.
- ▶ U gaat failliet.
- ▶ U komt in een schuldsaneringsregeling.
- ▶ U krijgt uitstel van betaling.
- ▶ Als u terecht komt in een situatie die is omschreven in paragraaf 14 'Wat gebeurt er als u de gemaakte afspraken niet nakomt?'

Vragen wij u om documenten te sturen over de woning? Dan moet u dit ook binnen 14 dagen doen.

17. Persoonlijke gegevens?

In ons privacy statement, dat u kunt vinden op onze website, kunt u lezen wat wij met de gegevens doen die u aan ons verstrekt. Wij houden ons aan de Algemene verordening gegevensbescherming en de Gedragscode Verwerking Persoonsgegevens Financiële Instellingen. Uw persoonsgegevens worden door ons zorgvuldig verwerkt. Wij kunnen uw gegevens delen met uw adviseur en met andere bedrijven en instellingen zoals de Belastingdienst, het Kadaster, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken, het UWV. Dit doen wij om bijvoorbeeld bij Bureau Krediet Registratie te kunnen controleren of u al andere leningen heeft lopen en of u de lening kunt betalen. Wij kunnen uw gegevens ook delen met zakelijke partners in het kader van het beheer van uw lening, zoals Quion Services B.V., Conneqt of IT-bedrijven, software ontwikkelbedrijven en datacenters.

Daarnaast gebruiken wij zolang de lening bij ons loopt uw gegevens om contact met u op te nemen. Wij gebruiken uw persoonlijke gegevens om:

- ▶ het mogelijk te maken de lening af te sluiten en te administreren;
- ▶ fraude te voorkomen en te bestrijden;
- ▶ u te kunnen informeren over aanbiedingen en acties.

18. Informatie

Ieder jaar krijgt u van ons een overzicht waarin staat hoe hoog de lening op 31 december van het vorige jaar was. Dit is de jaaropgave. Hierin staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u ons moest betalen in dat jaar.

Bent u het niet eens met de inhoud van de jaaropgave? Laat het ons dan weten. Doe dit binnen 30 dagen nadat wij de jaaropgave hebben verstuurd. Doet u dit niet? Dan gaan we ervan uit dat u het eens bent met de inhoud van de jaaropgave.

In onze administratie en in de administratie van de geldverstrekker staat hoe hoog uw lening is. Daarin staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u moet betalen. De informatie in onze administratie en in de administratie van de geldverstrekker is het bewijs van de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen. Hierdoor kunnen wij u informatie geven over uw lening.

Heeft u de lening terugbetaald en vindt u dat u teveel heeft betaald? Neem dan contact met ons op. Als blijkt dat u gelijk heeft, krijgt u het bedrag dat u teveel betaald heeft terug.

19. Geldigheid algemene voorwaarden

Staat er in deze voorwaarden iets anders dan in een ander document? Dan geldt het volgende:

- ▶ Staat in deze voorwaarden iets anders dan in de hypotheekakte of in een aparte afspraak bij de offerte? Dan geldt wat in de hypotheekakte of in die aparte afspraak bij de offerte staat.
- ▶ Verandert de wet? Dan geldt de nieuwe wet.
- ▶ Is er een andere reden waarom deze voorwaarden voor een deel niet gelden? Dan kan dit alleen wanneer wij dit schriftelijk aan u melden.
- ▶ Is een deel van de voorwaarden niet (meer) geldig? Dan blijven de andere voorwaarden wel geldig.

Deze algemene voorwaarden worden zowel door de geldverstrekker als door Hypotrust gebruikt.

20. Klacht

Heeft u een klacht? Stuur de geldverstrekker of ons dan een bericht naar:

Hypotrust
o.v.v. Klacht
Postbus 2936
3000 CX Rotterdam

Bent u niet tevreden over hoe wij uw klacht hebben behandeld? Stuur dan binnen drie maanden een brief naar:

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid)
Postbus 93257
2509 AG Den Haag

Op de website van het Kifid (www.kifid.nl) vindt u meer informatie over het Kifid.

Bent u niet tevreden over hoe het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening uw klacht heeft behandeld? U kunt uw klacht ook voorleggen aan de Nederlandse rechter. Geschillen tussen u en ons en tussen u en de geldverstrekker worden alleen voorgelegd aan de Nederlandse rechter.

Op onze relatie met u en op de relatie met u en de geldverstrekker, onder andere uit hoofde van deze voorwaarden, is Nederlands recht van toepassing.