

Algemene voorwaarden 1 januari 2006

Voor het lenen van geld onder hypothecair verband en het doen van offertes daartoe van **Alkmaar Hypotheken B.V.**

Definities

Geldgever

De besloten vennootschap Alkmaar Hypotheken B.V., gevestigd te Alkmaar.

Geldnemer

Degene(n) die van geldgever geld heeft (hebben) geleend onder zekerheidsstelling van goederen, waaronder mede begrepen degene(n) die mede-schuldenaar is (zijn), alsmede borgen - voorzover deze bepalingen op borgen van toepassing zouden kunnen zijn - en voorts de rechtsopvolgers van deze(n).

Hypotheekgever

Degene(n), van wie (een) registergoeder(en) en andere goederen met hypotheek en/of pandrecht is/zijn of wordt/worden verbonden ten behoeve van Alkmaar.

Hypotheekakte

De notariële akte van zekerheidsstelling en de akte(n) houdende geld overeenkomst(en), waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing worden verklaard, alsmede rectificatie-, aanvullings-, wijzigings- en verlengingsakten.

Onderpand

De ten behoeve van geldgever te verbinden of verbonden registergoederen, alsmede - voorzover deze bepalingen daarop van toepassing kunnen zijn - de te verpanden en/of verpande goederen, zowel het geheel als elk deel daarvan.

Hoofdsom

Het door de geldnemer aan geldgever schuldig erkende bedrag.

Offerte

De aanbieding van geldgever tot het verstrekken van een hypothecaire geldlening aan de aanvrager, onder de voorwaarden en voorbehouden daarin en in deze Algemene Voorwaarden vermeld.

Aanvrager

Degene(n) aan wie de offerte is gericht en die wordt/worden vermeld in de offerte.

Rentecontractperiode

De periode, gedurende welke de contractrente en/of rentetype is vastgelegd.

Te betalen rente

Het verschuldigde rentebedrag, te betalen op de rentevervaldatum.

Rentebalansrente

Laatstelijk door geldgever vastgestelde contractrente voor nieuw af te sluiten Rentebalans hypotheken van soortgelijk rentetype en rentecontractperiode.

Contractrente

Het rentepercentage welke voor de rentecontractperiode is vastgelegd als basis voor de berekening van het te betalen rentepercentage.

Rentetype

Het systeem op grond waarvan het te betalen rentepercentage wordt vastgesteld (vaste rente, variabele rente of rentebalansrente).

Te betalen rentepercentage

Het op basis van de contractrente en het rentetype berekende rentepercentage, op grond waarvan de te betalen rente rechtstreeks wordt vastgesteld.

Markrente

Laatstelijk door geldgever vastgestelde contractrente voor nieuw af te sluiten hypotheken van soortgelijk rentetype en soortgelijke rentecontractperiode als welke tussen geldnemer en geldgever zijn overeengekomen.

1 Voorbehouden

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op de hypothecaire geldlening voor welke door geldgever een offerte is uitgebracht. De in de offerte (waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing worden verklaard) opgenomen bepalingen maken deel uit van de overeenkomst. Indien meerdere offertes zijn uitgebracht, dan is de laatste door de geldnemer ondertekende en door geldgever geaccepteerde offerte van toepassing. Tevens maakt deel uit van de overeenkomst een met instemming van de geldnemer door geldgever verstrekte opgave van wijziging. Op de offerte en/of de opgave van wijziging is de voorwaarde van toepassing, dat geldgever geen omstandigheden bekend worden waardoor de offerte niet onder dezelfde voorwaarden zou zijn uitgebracht.

2 Voorlopige dekking

Na ontvangst door geldgever van de door de aanvrager ondertekende offerte bestaat er, voor het overlijdensrisico van de op de aanvraag vermelde, in goede gezondheid verkerende, verzekerde(n) met een leeftijd van tenminste

15 en ten hoogste 60 jaar, gedurende de periode tussen de datum van ontvangst van de ondertekende offerte op het kantoor van geldgever en de passeerdatum van de hypotheekakte een voorlopige dekking tot de eerste van de maand volgend op de datum van het passeren van de hypotheekakte, zijnde een periode van maximaal 12 maanden. Op de voorlopige dekking zijn de gebruikelijke voorwaarden van bij REAAL Levensverzekeringen N.V., gevestigd te Alkmaar te sluiten verzekeringen welke worden meeverbonden aan de af te sluiten hypothecaire geldlening van overeenkomstige toepassing. De dekking is gelijk aan de hoofdsom of, indien dit kleiner is dan de hoofdsom, gelijk aan het op het leven van de betreffende verzekerde te verzekeren kapitaal van de verzekering(en), welke wordt (worden) meeverbonden aan de af te sluiten hypothecaire geldlening. De dekking bedraagt te allen tijde maximaal

€ 250.000,- en vervalt indien de offerte wordt ingetrokken. De dekking wordt verminderd met het bedrag aan verzekerd kapitaal op het leven van betreffende verzekerde dat wordt uitgekeerd op grond van reeds afgesloten polissen, welke verbonden zijn aan de af te sluiten hypothecaire geldlening of aan een hypothecaire geldlening die zal worden beëindigd in het kader van de financiering van het onderpand, waarvoor de nieuwe hypothecaire geldlening wordt gesloten. Tevens vervalt de voorlopige dekking indien de ingevulde gezondheidsverklaring niet binnen 14 dagen na ontvangst van de ondertekende offerte op het kantoor van geldgever is binnengekomen. Voorts vervalt de voorlopige dekking indien de ingevulde gezondheidsverklaring hiertoe aanleiding geeft. De aanvrager ontvangt in dat geval hierover nader schriftelijk bericht.

3 Duur van de lening

Na het verstrijken van de termijn, zoals in de hypotheekakte of nadien bij afzonderlijk schriftelijk stuk door de geldnemer en geldgever is overeengekomen, kan Alkmaar het alsdan door de geldnemer verschuldigde, zijnde de (restant)hoofdsom met renten en kosten, te allen tijde opeisen, mits dit voornemen tenminste één maand daaraan voorafgaande schriftelijk aan de geldnemer is kenbaar gemaakt. Indien de hoofdsom van de lening, of het restant daarvan, niet wordt terugbetaald binnen bovenstaande termijn, wordt de looptijd van de lening stilzwijgend van maand tot maand verlengd.

4 Uitbetaling van de lening

4.1

De hoofdsom wordt via de notaris na het passeren van de hypotheekakte uitbetaald. Door geldgever worden twee valutadagen bereidstellingsrente ingehouden.

4.2

Indien de dag van passeren van de hypotheekakte, anders dan door geldgever, wordt opgeschort en de hoofdsom reeds is voldaan aan notaris, dient geldnemer een rente van tenminste vier (4) dagen, gelijk aan de contractrente en te rekenen vanaf het moment van ontvangst van de hoofdsom door notaris, over de hoofdsom, aan geldgever te voldoen.

4.3

In geval van nieuwbouw of verbouw worden de op dat moment nog niet uit te betalen termijnen in depot gehouden. Indien sprake is van één leningdeel wordt over het depotsaldo door geldgever een rente vergoed, die gelijk is aan het te betalen rentepercentage. Indien sprake is van meerdere leningdelen is de rente die over het depot wordt vergoed gelijk aan het gewogen gemiddelde van de contractrente over de verschillende leningdelen. Bij de bepaling van dit gemiddelde wordt uitgegaan van de leningdelen zonder rekening te houden met eventueel hierop afgeloste bedragen. Door acceptatie van de offerte geeft geldnemer de gelden in het bouwdepot (bij voorbaat) aan geldgever in pand tot meerdere zekerheid voor de nakoming van alle verplichtingen van de geldnemer en hypotheekgever ten opzichte van geldgever. Geldgever kan als voorwaarde voor uitbetaling uit het depot verlangen dat naar

genoegen is aangetoond dat de met deze betaling te financieren werkzaamheden zijn uitgevoerd of dat vaststaat dat zij naar behoren zullen worden uitgevoerd. Voordat het depot wordt aangesproken, dienen eerst de eigen middelen te worden aangewend. Indien van nieuwbouw of verbouwing sprake is, moet de uitvoering overeenkomen met het, ten behoeve van de offerte, aan geldgever voorgelegde bestek met bouwtekening(en). Eventuele wijzigingen ten opzichte van het bij de offerte voorgelegde bestek met bouwtekening(en) behoeven de toestemming van geldgever.

5 Rentepercentage

5.1

De contractrente is het rentepercentage zoals is overeengekomen in de offerte of, indien op de dag van passeren van de hypotheekakte de marktrente voor soortgelijke leningen lager is dan de rente welke vermeld staat in de offerte, de marktrente.

5.2

De geldnemer is verplicht over de hoofdsom of het restant daarvan rente te betalen, berekend op basis van het te betalen rentepercentage.

5.3

Voor de vaste rente geldt dat, tenzij in de hypotheekakte anders vermeld, de contractrente na het verstrijken van een in de hypotheekakte te vermelden periode door geldgever telkenmale opnieuw kan worden vastgesteld voor een alsdan vast te stellen aantal jaren aan de hand van de alsdan geldende marktrente. Geldgever zal aan de geldnemer tijdig voordien opgave doen van het nieuwe rentepercentage. Bij gebreke van ontvangst door de geldnemer van deze opgave is de geldnemer verplicht geldgever te verzoeken alsnog een opgave te verstrekken. Indien de geldnemer de opgegeven rente niet accepteert dient hij hiervan binnen twee weken na ontvangst van de opgave schriftelijk - bij voorkeur in het belang van de geldnemer bij aangetekend schrijven - bericht te zenden aan geldgever, in welk geval de (restant) hoofdsom met het verder aan Alkmaar verschuldigde in zijn geheel opeisbaar is en uiterlijk op de datum van het verstrijken van de rentecontractperiode aan geldgever moet worden voldaan.

5.4

Voor variabele rente geldt dat het te betalen rentepercentage door geldgever telkenmale per de eerste van de volgende maand opnieuw kan worden vastgesteld aan de hand van de marktrente. De geldnemer aanvaardt door de keuze voor variabele rente elk gewijzigd rentepercentage, maar kan de betreffende lening vervroegd beëindigen door alles wat hij terzake verschuldigd is vóór, of op de laatste werkdag van de maand in zijn geheel af te lossen en te voldoen.

5.5

Voor rentebalansrente geldt dat het te betalen rentepercentage door geldgever telkenmale per de eerste van een volgend tijdvak van drie maanden opnieuw kan worden vastgesteld aan de hand van de rentebalansrente. Het te betalen rentepercentage wijkt af van de contractrente indien het verschil tussen de contractrente en de rentebalansrente groter is dan de toepasselijke marge als vermeld in de offerte. De te betalen rente wordt verhoogd of verlaagd met het verschil tussen de rente-balansrente en contractrente verminderd met de toepasselijke marge.

5.6

De geldnemer heeft de bevoegdheid kosteloos over te gaan naar een ander door geldgever aangeboden rentetype en/of een rentecontractperiode na afloop van de in de hypotheekakte opgenomen rentecontractperiode.

5.7

Voor variabele rente geldt dat de geldnemer te allen tijde de bevoegdheid heeft om kosteloos over te gaan naar een ander rentetype of andere rentecontractperiode.

5.8

Bij de renteberekening wordt de maand op dertig (30) dagen en het jaar op driehonderdzesentig (360) dagen gesteld.

6 Aflossingen

Op de rentevervaldagen vermeld in de hypotheekakte is de geldnemer tevens verplicht af te lossen het bedrag, vermeld in de hypotheekakte, tenzij in de hypotheekakte anders wordt overeengekomen.

7 Vervroegde aflossingen

7.1

Het is de geldnemer toegestaan vervroegde aflossingen te doen, mits deze in ronde sommen van vijfhonderd euro (€ 500,-) plaatsvinden. Deze vervroegde aflossingen dienen één maand van tevoren schriftelijk, met vermelding van het bedrag dat vervroegd zal worden afgelost, aan geldgever worden aangekondigd.

7.2

Een vervroegde aflossing wordt steeds geacht te zijn gedaan één maand na feitelijke ontvangst door geldgever (bijschrijving op de rekening van geldgever) van het bedrag der vervroegde aflossing, met dien verstande dat na feitelijke ontvangst geen rente door geldgever aan de geldnemer over het ontvangene in rekening wordt gebracht.

7.3

Vervroegde aflossingen kunnen zonder extra-vergoeding geschieden voorzover zij in enig jaar een bedrag gelijk aan vijftien procent (15%) van de oorspronkelijke hoofdsom niet overschrijden. Indien in één jaar meer dan vijftien procent (15%) van de hoofdsom vervroegd wordt afgelost, is geldnemer aan geldgever een extra-vergoeding verschuldigd over het bedrag dat bedoelde vijftien procent (15%) van de oorspronkelijke hoofdsom op jaarbasis overtreft (hierna ook te noemen extra-aflossing).

7.4

De vergoeding voor de extra-aflossing wordt vastgesteld door geldgever, waarvoor geldt dat:

- bij het rentetype vaste rente - indien het te betalen rentepercentage over de lening op het moment van de ontvangst van de extra-aflossing door geldgever hoger is dan de hierna te noemen vergelijkingsrente - een vergoeding is verschuldigd, welke vergoeding gelijk is aan de contante waarde van het verschil in de maandelijks verschuldigde bedragen aan rente en aflossing gedurende de resterende tijd van de lopende rentecontractperiode, op basis van vergelijking van de door de geldnemer te betalen rente en de vergelijkingsrente. Met vergelijkingsrente wordt bedoeld de op het moment van aflossing door geldgever gehanteerde marktrente (het laatstelijk gepubliceerde prolongatietarief), met een looptijd die overeenkomt met de resterende duur van de geldende rentecontractperiode van de af te lossen lening. Als hiervoor geen rentenotering wordt gevoerd dan geldt de eerstvolgende op dat moment bij geldgever (voor soortgelijke hypotheek) gevoerde naastlagere (kortere) rentecontractperiode, met een minimumduur van 1 jaar. De contante waarde wordt berekend over de extra-aflossing op basis van de vergelijkingsrente. De aldus berekende vergoeding is minimaal gelijk aan drie maanden rente, berekend over het bedrag van de extra-aflossingen en op basis van het te betalen rentepercentage op het moment van de vervroegde aflossing;
- bij het rentetype rentebalansrente de extra-vergoeding wordt vastgesteld door geldgever en gelijk is aan drie maanden rente, berekend over het bedrag van de extra-aflossing en het te betalen rentepercentage op het moment van de vervroegde aflossing;
- bij variabele rente geen extra-vergoeding is verschuldigd.

7.5

Het overgaan door de geldnemer - anders dan per het moment van het verstrijken van de rentecontractperiode - naar een ander door geldgever aangeboden rentetype of rentecontractperiode geldt als gehele vervroegde aflossing. Bovenop de voor aflossing eventuele verschuldigde extra-vergoeding is de geldnemer 100,- aan behandelingskosten verschuldigd.

7.6

De in artikel 7.3 en 7.4 bedoelde extra-vergoeding is niet verschuldigd:

- indien de extra-aflossing plaatsvindt op een renteherzieningsdatum;
- indien de extra-aflossing geschiedt in verband met verkoop van het onderpand, gepaard gaande met zowel juridische (bij notariële

akte) als feitelijke levering van het gehele onderpand door de geldnemer aan een derde, niet zijnde een rechtspersoon c.q. samenwerkingsvorm waarbij de geldnemer is betrokken;

III bij executie conform het bepaalde in artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek;

IV indien de extra-aflossing binnen zes maanden plaatsvindt wegens het tot uitkering komen van ten behoeve van geldgever mede verbonden levensverzekering(en);

V indien de aflossing plaatsvindt binnen twaalf maanden na het volledig teniet gaan van het onderpand;

VI indien de extra-aflossing plaatsvindt binnen twaalf maanden na het overlijden van de geldnemer.

7.7

Indien binnen vierentwintig maanden na volledige aflossing, als bedoeld in 7.6 II, wegens vrijwillige verkoop en levering van het onderpand, de geldnemer bij geldgever een schriftelijke aanvraag indient voor het verkrijgen van een nieuwe hypothecaire geldlening voor de financiering van een ander registergoed bestemd voor zelfbewoning door de geldnemer, geldt het volgende.

a. Indien de nieuwe lening wordt aangegaan voor hetzelfde of een lager bedrag dan de pro resto hoofdsom van de afgeloste lening kan de geldnemer een keuze maken tussen:

I het te betalen rentepercentage, zoals dat gold voor de afgeloste lening, welk rentepercentage alsdan zal gelden voor de nog resterende rentecontractperiode van de afgeloste lening;

II de alsdan geldende marktrente, voor een nieuwe rentecontractperiode uit de alsdan door Hooge Huys te hanteren termijnen;

Bij het vaststellen van het rentepercentage conform het bovenstaande worden eventuele opslagen in de rente op grond van de verhouding tussen hoofdsom en executiewaarde van het onderpand of het verkrijgen cq. vervallen van NHG/ gemeentegarantie in rekening gebracht.

b. Indien de nieuwe lening wordt aangegaan voor een hoger bedrag dan de pro resto hoofdsom van de afgeloste lening zal, indien de marktrente hoger is dan het te betalen rentepercentage op moment van aflossing, de hoogte van het te betalen rentepercentage voor de nieuw af te sluiten lening worden bepaald door het gewogen gemiddelde te nemen van de marktrente en het te betalen rentepercentage op het moment van aflossing van de oorspronkelijke lening. Bij bepaling van dit gemiddelde wordt rekening gehouden met de verstreken duur van de rentecontractperiode van de afgeloste lening en de periode dat deze gemiddelde rente vast zal zijn voor de nieuwe lening.

8 Betaling

Geldnemer is verplicht geldgever te machtigen tot maandelijks afschrijving van zijn bank- of postbankrekening van alle betalingen van verschenen renten en aflossingen en van hetgeen hij verder uit hoofde van de hypotheekakte en/of deze Algemene Voorwaarden verschuldigd zal zijn, op de in de hypotheekakte vermelde vervaldagen in op die dagen wettig Nederlands betaalmiddel, of op een door geldgever nader te bepalen plaats en wijze. Geldnemer is niet bevoegd tot enige aftrek, inhouding of verrekening, tenzij geldgever failliet of in een vergelijkbare situatie zou komen te verkeren alsmede tenzij de vordering en de tegenvordering niet door geldgever wordt betwist, en dit aan geldnemer bekend is gemaakt. Alle door geldgever uit welke hoofde dan ook van, namens of voor rekening van de geldnemer ontvangen gelden zullen - ongeacht de betalingsomschrijving - achtereenvolgens strekken tot voldoening van de door geldgever voor rekening van de geldnemer gedane betalingen, de kosten, de verbeurde vergoedingen, de verdragingsrente, de verschenen rente en vervolgens pas de hoofdsom.

9 Verdragingsrente

Onverminderd het recht van geldgever om de hoofdsom of het restant daarvan op te eisen, moet de geldnemer bij toerekenbare of niet-toerekenbare niet-tijdige of niet-volledige voldoening van enig uit hoofde of in verband met de geldlening en/of de zekerheidsstelling verschuldigd bedrag op een vervaldag, vanaf de vervaldag tot en met

de dag der voldoening over dat niet-tijdig of niet-volledig betaald bedrag een verdragingsrente voldoen van één procent (1%) per maand of - indien hoger - van de wettelijke rente, waarbij een gedeelte van een maand als gehele maand geldt.

10 Ondeelbaarheid

Alle verbintenissen welke voor de geldnemer uit de hypotheekakte en/of Algemene Voorwaarden jegens geldgever voortvloeien zijn ondeelbaar.

11 Saldo verklaring

Geldnemer wordt geacht, zo dikwijls geldgever hem een op de geldlening betrekking hebbende saldoverklaring doet toekomen, met die verklaring akkoord te gaan, tenzij hij binnen drie weken na ontvangst van die verklaring schriftelijk het tegendeel aan geldgever meedeelt.

De boeken van geldgever strekken met betrekking tot het verschuldigde, de vorderingen, betalingsverplichtingen en saldi terzake van de schuldverhouding tot volledig bewijs, zolang de geldnemer de onjuistheid daarvan niet heeft aangetoond.

De boeken van REAAL Levensverzekeringen N.V., gevestigd te Alkmaar, met betrekking tot de afkoopwaarde, de vorderingen, betalingsverplichtingen en saldi van de levensverzekering strekken tot volledig bewijs, zolang de geldnemer de onjuistheid daarvan niet heeft aangetoond.

De betaling, executorialie verkoop of welke rechtsmaatregel ook, kan echter nimmer worden opgeschort of tegengehouden op grond van een geschil betreffende het verschuldigde of de afkoopwaarde van de levensverzekering, onverminderd het recht van belanghebbenden om na betaling, executie of andere rechtsmaatregel een eventueel door geldgever en/of de verzekeraar te veel geïncasseerd of te veel ingehouden bedrag terug te eisen.

12 Vervroegde opeisbaarheid

12.1

Het verschuldigde is in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar, onverminderd de overige rechten van geldgever, hoe ook genaamd:

a. bij beslag op een goed van de geldnemer en/of hypotheekgever, bij faillissement of surséance van betaling of aanvraag daartoe en in alle gevallen, waarin geldnemer en/of hypotheekgever het vrije beheer over een of meer van zijn goederen verliest, alsmede bij zijn overlijden;

b. bij vervreemding (al dan niet slechts in economische zin) van het onderpand (geheel of gedeeltelijk), voorts indien de geldnemer, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van geldgever, overgaat tot het vestigen van een hypotheek op het onderpand ten behoeve van een ander dan geldgever dan wel tot het belasten van het onderpand met enig ander recht, indien een eventuele andere hypotheekhouder tot executie van het onderpand overgaat, en indien sprake is van brandschade of enige andere waardevermindering of mogelijke waardevermindering van het onderpand;

c. bij het eindigen van een recht van erfpacht -indien het te verbinden onderpand een recht van erfpacht omvat, waarvan de einddatum valt binnen de termijn, zoals in de hypotheekakte of nadien bij afzonderlijk schriftelijk door de geldnemer en geldgever is overeengekomen. De opeisbaarheid vervalt indien op de einddatum opnieuw een recht van erfpacht is uitgegeven op voor geldgever acceptabele voorwaarden en wederom het recht van eerste hypotheek ten behoeve van geldgever zal worden gevestigd. De geldnemer verleent reeds nu voor alsdan een onherroepelijke volmacht aan geldgever om het recht van eerste hypotheek wederom te vestigen;

d. door opzegging door geldgever, als bedoeld in artikel 12.2.

12.2

Geldgever is bevoegd tot opzegging:

a. bij niet tijdige, niet prompte of niet behoorlijke nakoming door geldnemer van zijn verplichting tot betaling van de hoofdsom of het restant daarvan of van renten, daaronder begrepen verdragingsrenten, vergoedingen en kosten, van de premie voor de in de hypotheekakte verbonden rechten uit overeenkomsten van

- levensverzekeringen, en in het algemeen van niet tijdige, niet prompte of niet behoorlijke nakoming of van overtreding door geldnemer casu quo hypotheekgever van enigerlei verplichting, welke hij terzake van de overeenkomst van geldlening met hypotheekstelling op zich heeft genomen; indien enige andere geldlening door geldgever verstrekt aan de geldnemer, diens echtgenoot of diens partner met wie een gemeenschappelijke huishouding wordt gevoerd, opeisbaar is geworden; als niet betaling van de premie voor de levensverzekering wordt mede gerekend beëindiging van deze overeenkomst van deze verzekering om welke reden dan ook;
- b. het bepaalde in sub a in dit lid is niet van toepassing indien binnen acht dagen na ingebrekestelling de verplichtingen alsnog zijn nagekomen en/of de overtreding ongedaan is gemaakt;
- c. bij ontbinding of afstand van enige gemeenschap waarin de geldnemer en/of hypotheekgever mocht zijn gehuwd of mocht huwen, dan wel waarin de geldnemer en/of hypotheekgever als geregistreerd partner gerechtigd mocht zijn of worden;
- d. bij het zich verwijderen zonder orde op zijn zaken te hebben gesteld door de geldnemer, zijnde een natuurlijk persoon, bij verlies van de rechtspersoonlijkheid, ontbinding, nietigverklaring of statutenwijziging van geldnemer en/of hypotheekgever, zijnde een rechtspersoon, of bij voorstel tot een buitengerechtelijk akkoord met crediteuren van geldnemer en/of hypotheekgever;
- e. indien ter zake van het onderpand niet tijdig de lasten, belastingen, exploitatiekosten, bijdragen en verzekeringspremies worden voldaan of indien terzake van het onderpand bij of krachtens de wet enige aanschrijving plaatsvindt, of wordt besloten tot onbewoonbaar-verklaring, tot een verbod van bouw of verbouw, tot onteigening, tot ruilverkaveling, tot plaatsing op een monumentenlijst, tot aanwijzing wegens stadsvernieuwing of -verbetering, ontstaan van een wettelijk voorkeursrecht, aanwijzing als concessiegebied of toekenning van planschade, alsmede bij het verlenen van een machtiging als bedoeld in artikel 265 Boek 3 Burgerlijk Wetboek. Geldgever is gemachtigd hiertegen mede namens de hypotheekgever verweer te voeren en al datgene te verrichten wat geldgever nodig of nuttig zal achten;
- f. ingeval het onderpand een appartementsrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek is: bij elk besluit of rechterlijke machtiging tot wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of van het reglement, opheffing der splitsing en gehele of gedeeltelijke sloping van het gesplitste gebouw, alsmede bij niet nakoming of overtreding van enige uit de wet of reglement voor de eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht voortvloeiende verplichting; geldgever is gemachtigd om alsdan namens de hypotheekgever het stemrecht uit te oefenen in de vergadering van de vereniging van eigenaren;
- g. ingeval het onderpand bestaat uit een beperkt recht: bij wijziging van de betreffende voorwaarden waaronder het recht is verleend, bij (dreigende) beëindiging van het betreffende recht, alsmede bij niet (tijdige) nakoming van of overtreding door de hypotheekgever van enige uit de wet of de betreffende overeenkomst waaronder het recht is verleend, voortvloeiende verplichting;
- h. indien het onderpand of een gedeelte daarvan een naar het oordeel van geldgever ernstig gebrek vertoont, bij aankondiging van voorgenomen executie van het onderpand, bij sloping, bij leegstand of kraking, bij beslaglegging op de huur- of pachtpenningen of een gedeelte daarvan, alsmede indien de huur- of pachtvereenkomsten worden gewijzigd;
- i. indien blijkt van enig gebrek in eigendoms- of andere titels, van het bestaan, ontstaan of tenietgaan van een huur-, pacht- of andere overeenkomst of van enig beperkt recht, casu quo een wijziging in de bestemming of aard of gedaante of inrichting waardoor de waarde van het onderpand naar het oordeel van geldgever nadelig wordt beïnvloed;
- j. indien blijkt van al dan niet te goeder trouw gedane verzwijging of onjuiste opgave van door of namens de geldnemer en/of de hypotheekgever voor geldgever van belang zijnde omstandigheden of indien de verstrekte zekerheid nietig, vernietigbaar of niet van de vereiste rang is of een toegezegde zekerheid niet tijdig wordt verstrekt of voortijdig vervalt, alles tenzij de niet-nakoming niet aan de geldnemer of aan de hypotheekgever kan worden toegerekend en deze(n) onverwijld andere afdoende zekerheid aanbiedt;
- k. en in het algemeen indien zich aan de zijde van de geldnemer en/of de hypotheekgever omstandigheden voordoen waardoor de gerechtvaardigde belangen van geldgever nadelig worden getroffen;
- alles met dien verstande dat de grond voor de opzegging door geldgever van zodanig gewicht dient te zijn dat verdere gebondenheid niet van geldgever kan worden gevergd.
- 12.3**
In alle gevallen van opeisbaarheid genoemd in artikel 12.1 en/of elders in deze Algemene Voorwaarden en/of hypotheekakte vermelde oorzaken - met uitzondering van de gevallen in artikel 7.6 bepaald -, is geldnemer aan geldgever een direkt opeisbare extra-vergoeding verschuldigd van drie procent (3%) van het opeisbaar geworden bedrag.
- 12.4**
De uitoefening door geldgever van de in deze Algemene Voorwaarden en eventueel in de hypotheekakte genoemde rechten en bevoegdheden, de tijdstippen waarop en de volgorde waarin deze zullen worden uitgeoefend zijn ter keuze van geldgever zonder dat het niet uitoefenen van enig recht of bevoegdheid kan worden uitgelegd als zou geldgever van dat recht of die bevoegdheid afstand hebben gedaan.
- 12.5**
De hypotheekgever verpandt aan geldgever alle rechten en acties die de hypotheekgever terzake van het onderpand te eniger tijd heeft, waaronder mede begrepen voor verpanding vatbare rechten in verband met onteigening, ruilverkaveling, toekenning planschade, overheidssteun, subsidies en garanties. Voorzover rechten en acties ten tijde van het passeren van de hypotheekakte nog niet voor verpanding vatbaar zijn verplicht de hypotheekgever zich tot onmiddellijke verpanding indien verpanding mogelijk is en verstrekt de hypotheekgever een volmacht aan geldgever om deze verpanding alsdan te realiseren.
- 12.6**
De geldnemer verplicht zich (een) levensverzekering(en) ongewijzigd dan wel na omzetting in de vorm van (een) andere levensverzekering(en), waarvan de rechten eveneens in pand zijn gegeven aan geldgever, voort te zetten zolang de algehele aflossing van de hoofdsom met renten en kosten niet heeft plaatsgevonden. Geldgever aanvaardt hierbij de verpanding van de meeverbonden levensverzekering(en), tevens waar dit betreft de verpanding van de rechten uit de polis na omzetting in (een) andere levensverzekering(en).
- 13 Verzekering**
- 13.1**
Het onderpand dient uiterlijk op de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd ten genoegen van geldgever te worden verzekerd en gedurende de looptijd van de geldlening, op basis van herbouwwaarde/ vervangingswaarde, verzekerd te worden gehouden tegen brandschade, bliksemingslag, ontploffing, vliegtuigschade en zodanige andere schaden als geldgever zal verlangen. Deze verzekering dient te worden gesloten bij een verzekeringsmaatschappij die op grond van de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf in Nederland het schadeverzekeringsbedrijf mag uitoefenen. Op verzoek van geldgever zal het bewijs van de verzekering en de betalingsbewijzen binnen veertien (14) dagen na het verzoek in handen van geldgever worden gesteld. In het geval de assurantiepenningen ondanks het recht van geldgever als pandhouder daarop aan de hypotheekgever worden uitgekeerd, is deze verplicht deze zo spoedig mogelijk aan geldgever ter beschikking te stellen.
- 13.2**
Ingeval van nalatigheid ten aanzien van het sluiten of instandhouden van een verzekering ten genoegen van geldgever of ten aanzien van de geregelde betaling der premies of andere kosten van de verzekering, zal geldgever bevoegd zijn ten name van de hypotheekgever of op eigen naam een verzekering ten hare genoegen

te sluiten en de premies en kosten te betalen.

De geldnemer is verplicht op eerste vordering van geldgever het betaalde met alle door haar gemaakte kosten terug te betalen. Na eventuele vervreemding van het onderpand zal geldgever bevoegd zijn om op eigen naam haar hypothecair belang te verzekeren, alsmede de premies en kosten te betalen, terwijl de geldnemer alsdan eveneens verplicht is op eerste vordering van geldgever het betaalde met alle door haar gemaakte kosten terug te betalen.

13.3

Geldgever beslist in hoeverre de door haar ontvangen verzekeringsgelden zullen strekken tot voldoening van het aan haar verschuldigde, tot herstel van het onderpand, tot verkrijging van vervangende goederen of zekerheid voor de betaling van het verschuldigde, indien en zolang het belang van geldgever dit vereist.

13.4

Hetgeen hiervoor is bepaald ten aanzien van de verzekering van het onderpand, zal, indien het onderpand bestaat uit een appartementsrecht, niet van toepassing zijn, indien en voor zover de naleving daarvan in strijd is met of onmogelijk is door dwingende wetsbepalingen of bepalingen van het op het appartementsrecht betrekking hebbend reglement. In een dergelijk geval dient de geldnemer casu quo de hypotheekgever erop toe te zien dat de betreffende bepaling(en) door de vereniging van eigenaars zullen worden nageleefd en de belangen van geldgever niet zullen worden geschaad.

14 Betaling lasten en belastingen

Alle belastingen en andere lasten, hoe ook genaamd, op het onderpand drukkend, zullen behoorlijk moeten worden betaald en de kwitanties daarvan zullen op eerste vordering door geldgever binnen veertien (14) dagen aan haar moeten worden getoond.

Geldgever is bevoegd om bij nalatigheid in de betaling, ook zonder nadere machtiging, het verschuldigde namens de hypotheekgever te voldoen, terwijl de geldnemer verplicht is op eerste vordering het betaalde met alle kosten terug te betalen.

Ingeval de hypotheek een beperkt recht betreft zal geldgever bevoegd zijn de canon, retributie, alsmede alle andere aan de hoofdgerechtigde te eniger tijd verschuldigde bedragen en de daarop vallende kosten te betalen, terwijl de geldnemer verplicht is op eerste vordering van geldgever de deswege uitgegeven bedragen onverwijld te betalen aan geldgever.

15 Vervreemding, verhuur en verpachting

Het onderpand dient door de hypotheekgever in eigen gebruik te zijn. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van geldgever is de hypotheekgever niet bevoegd om het onderpand (of een gedeelte daarvan) te vervreemden, te verhuren of te verpachten en evenmin onder andere titel of zonder titel in gebruik te geven, evenmin mag dit gebruik worden gedoogd of mogen overeenkomsten terzake worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd zonder schriftelijke toestemming van geldgever.

Huur- of pachtpenningen mogen niet voor een periode langer dan drie maanden vooruit worden ontvangen en daarover mag niet ten behoeve van derden worden beschikt.

Hypotheekgever is verplicht aan geldgever te verpanden alle rechten en vorderingen welke hij krachtens huur- en/of pacht- en/of andere gebruiksovereenkomsten tegen huurders en/of pachters en/of andere gebruikers van het onderpand heeft of zal krijgen; hij verbindt zich om, indien hij ten aanzien van het onderpand of een deel daarvan enigerlei nieuwe huur- en/of pachtsovereenkomsten en/of andere gebruiksovereenkomsten sluit, de uit die overeenkomsten voortvloeiende rechten en vorderingen aan geldgever al dan niet bij afzonderlijke akte eveneens tot meerdere zekerheid te verpanden, met dien verstande dat - ingeval van huur-, en/of pacht- en/of andere gebruiksovereenkomsten welke zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van geldgever zijn gesloten - deze verpanding niet mag worden uitgelegd als een toestemming van geldgever.

Voorts machtigt de hypotheekgever geldgever aan zichzelf alle rechten en vorderingen uit hoofde van huur- en/of pacht- en/of andere gebruiksovereenkomsten te verpanden.

Geldgever heeft indien en zodra de geldnemer en/of de hypotheekgever in enige mate ten opzichte van geldgever in gebreke

is als pandhoudster de bevoegdheid de huur- en/of pachtpenningen te innen en daarvoor kwijting te verlenen.

geldgever heeft het recht om alle betrokkenen de verpanding mede te delen.

Al het bovenstaande wordt bedongen op straffe van nietigheid van de betreffende handeling en onverminderd de overige rechten van geldgever.

16 Wijzigen en beheer onderpand

16.1

Zonder schriftelijke toestemming van geldgever mag het onderpand noch in appartementsrechten worden gesplitst, met een kwalitatieve verplichting worden belast, geheel of gedeeltelijk worden afgebroken, van aard en/of bestemming en/of inrichting en/of gedaante worden veranderd dan wel verder ten behoeve van derden met hypotheek, erfdiensbaarheden of andere beperkte rechten worden bezwaard, noch mag afstand worden gedaan van erfdiensbaarheden of andere rechten ten behoeve van het onderpand. Geldgever is bevoegd tot het ongedaan laten maken van alle zonder haar schriftelijke toestemming gedane veranderingen in de inrichting of gedaante, zulks op kosten van de geldnemer. De hypotheekgever mag geen bestanddelen van het onderpand afscheiden of dulden dat door een ander deze handelingen worden verricht. Eventuele afgescheiden bestanddelen zijn bij voorbaat verpand ten gunste van geldgever.

16.2

Het onderpand zal behoorlijk en in overeenstemming met de overheidsvoorschriften ten genoegen van geldgever moeten worden onderhouden. Eventuele beschadigingen moeten onverwijld worden hersteld.

De hypotheekgever is verplicht alle veranderingen of toevoegingen mede tot onderpand voor het verschuldigde te doen strekken ten behoeve van geldgever.

16.3

Indien de hypotheekgever in ernstige mate te kort schiet in zijn verplichtingen jegens geldgever is geldgever bevoegd - na verkregen machtiging van de voorzieningenrechter van de rechtbank - om het onderpand in beheer te nemen en dit beheer voort te zetten. Dit beheer houdt in:

- a. de gehele administratie en het gehele beheer van het onderpand, in de ruimste zin genomen, voor rekening van de geldnemer en/of de hypotheekgever te voeren of te doen voeren, met name ook om bestaande huur-, en/of pacht- en/of andere gebruiksovereenkomsten voort te zetten, op te zeggen of te laten ontbinden, zonodig met gerechtelijke ontruiming, en nieuwe huur- en/of pachtsovereenkomsten en/of andere gebruiksovereenkomsten aan te gaan met zodanige personen, voor zodanige tijd, voor zodanige prijzen en onder zodanige bedingen en voorwaarden als geldgever geboden zal achten, aan het onderpand voor rekening van de geldnemer alle door geldgever nodig geacht(e) onderhoud, herstellingen, verbeteringen of vernieuwingen te laten verrichten, de huur- of pachtpenningen te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen, alle betalingen te doen terzake van het onderpand en van de daarop rustende hypotheek, beslagen, lasten en belastingen;
- b. terzake van het voorgeschrevene voorts te doen al hetgeen geldgever nodig of gewenst zal achten, alles met het recht van substitutie en met het recht van geldgever om de uitvoering al het voorgeschrevene over te dragen aan en te doen verrichten door zodanige personen als geldgever gewenst zal achten, zulks onder uitkering aan die personen van de gebruikelijke beloning en alle andere kosten, die het uitvoeren van dit beheer mocht meebrengen, ten laste van de geldnemer en/of hypotheekgever komen.

Voorts is geldgever bevoegd om het onderpand onder zich te nemen (al dan niet met onmiddellijke ontruiming van de hypotheekgever met al de zijnen en al het zijne en voorzover de wet zulks toestaat van andere gebruikers), indien zulks met het oog op de executie vereist is. Hypotheekgever is verplicht alle medewerking te verlenen om gemeld "in beheer nemen" en/of "onder zich nemen" te bewerkstelligen. De kosten terzake van het beheer en de bewaring van het onderpand door geldgever komen ten laste van de geldnemer, welke door deze onverwijld aan geldgever moeten worden vergoed.

16.4

Geldgever is tot geen enkele vergoeding gehouden ingeval het onderpand, behorende tot een gemeenschap, door verdeling een overwaarde verkrijgt.

17 Executie

17.1

Indien geldgever overgaat tot uitoefening van haar recht tot parate executie (openbare verkoop of - met goedkeuring van de voorzieningenrechter van de rechtbank - onderhandse verkoop) heeft geldgever de bevoegdheid:

- a. de verkoopbepalingen - met inachtneming van de wettelijke regels - vast te stellen, te gunnen, niet te gunnen en tot herveiling over te gaan en zodanige erfdienstbaarheden en mandeligheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen op te leggen of te aanvaarden en zodanige verkavelingen te maken als zij wenselijk zal oordelen;
- b. in het algemeen als gevolmachtigde alle bevoegdheden uit te oefenen die aan de hypotheekgever, ware hij onbezwaard gerechtigde, zelf zouden toekomen.

17.2

Geldgever is bevoegd om de aan haar verpande roerende zaken, die volgens verkeersopvattingen bestemd zijn of zullen zijn om het onderpand duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, alsmede - indien het onderpand (mede) een fabriek of een werkplaats betreft - alle machinerieën of werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in die daartoe ingerichte fabriek of werkplaats uit te oefenen, als een geheel volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

17.3

Ingeval van veiling of herveiling zal het onderpand twee dagen in de week of zoveel meer als het plaatselijk gebruik met zich meebrengt, ter keuze van geldgever, ter bezichtiging moeten worden gesteld.

17.4

Ten aanzien van het bedrag van het bij opeising verschuldigde, waarvoor mitsdien het onderpand geëxecuteerd zal kunnen worden, zal hypotheekgever genoegen nemen met en zich gedragen naar de boekingen van geldgever, zodat hij nu voor alsdan toestemt dat de executie geschiedt voor het saldo van de door geldgever opgemaakte en door haar voor conform haar boeken getekende rekening van geldnemer met renten, boeten en kosten, onverminderd het recht van de geldnemer en/of hypotheekgever om te bewijzen dat dat bedrag de vordering overtreft die geldgever mag claimen op de krachtens de executie ontvangen kooppeningen.

18 Meerdere geldnemers casu quo hypotheekgevers/derdenhypotheek/royement

18.1

Wanneer er (te enigertijd) meer dan één geldnemer en/of hypotheekgever is, dan zijn - voorzover zulks mogelijk is - alle bovenstaande of nog later overeen te komen bepalingen toepasselijk op elk van hen afzonderlijk, als ook op allen tezamen. Elke schuldigerkenning door meer dan één geldnemer geschiedt steeds onder uitdrukkelijk beding van hoofdelijkheid. Uitstel van betaling, kwijtschelding ener schuld of ontslag bij overeenkomst ten behoeve van welke der hoofdelijke schuldenaren ook gegeven, zal de andere hoofdelijke schuldenaren niet bevrijden van hun verplichtingen als hoofdelijk schuldenaar jegens geldgever.

18.2

De hypotheekgever keurt goed dat de bepalingen die voor de lening gelden na overeenkomst tussen geldgever en de geldnemer door geldgever worden gewijzigd, dat geldgever zonder zijn medewerking regelingen treft terzake van vrijstelling, vermindering of uitstel van betaling en dat geldgever al dan niet tegen aflossing op de lening zodanige gedeelten van het onderpand vrijgeeft als geldgever zal goeddunken.

18.3

Hypotheekgever verleent volmacht aan geldgever om namens en voor rekening van de geldnemer:

- a. mede te werken aan de akte, waarbij afstand wordt gedaan van het recht van hypotheek, teneinde - indien geldgever

zulks wenselijk oordeelt - doorhaling van de inschrijving in de openbare registers te bewerkstelligen;

- b. in het algemeen - voorzover de wet zulks toestaat en indien en voorzover in het belang van geldgever tot behoud van haar rechten/ het onderpand - namens de hypotheekgever casu quo in eigen naam alle rechten verband houdende met het onderpand uit te oefenen.

18.4

Geldgever is bevoegd tot opzegging van het hypotheekrecht.

19 Inspectie en taxatie

Geldgever heeft te allen tijde vrije toegang tot het verbodene, zulks ten behoeve van inspectie en/of (her)taxatie. Indien de hypotheekgever of gebruiker van het verbodene mocht weigeren toegang te verlenen, dan zal dit tevens gelden als een weigering van de geldnemer.

20 Kosten

Alle kosten van de hypotheekakte, de inschrijving daarvan in de openbare registers en haar doorhaling, kosten in verband met het instandhouden van het hypotheekrecht, alsmede alle kosten van beheer, bewaring en ontruiming van het onderpand en alle andere kosten waartoe de hypotheekakte en/of het in deze Algemene Voorwaarden bepaalde nu of later aanleiding mocht geven, zijn voor rekening van de geldnemer. Geldgever is bevoegd om - zodra zij dat wenselijk oordeelt - de hiervoor bedoelde kosten voor rekening van de geldnemer te voldoen.

21 Informatieplicht

21.1

Geldnemer en/of hypotheekgever is (zijn) verplicht geldgever binnen tien dagen na het zich voordoen van een hierna vermelde gebeurtenis schriftelijk te informeren omtrent:

- a. elke wijziging, beschadiging, vernietiging, aantasting of beperking van het onderpand, alsmede elke wijziging in de gerechtigheid, het gebruik of de verzekering;
- b. elke wijziging in het adres, de feitelijke verblijfplaats, de burgerlijke staat alsmede een eventuele aanvraag tot surséance van betaling, een faillissement, een schuldsanering, een onder curatele stelling of een onder bewindstelling van de geldnemer en/of hypotheekgever;
- c. een beslaglegging op het onderpand;
- d. andere gebeurtenissen, die voor geldgever gezien het bepaalde in de hypotheekakte en/of de Algemene Voorwaarden van belang geacht moeten worden.

21.2

De geldnemer en/of hypotheekgever is verplicht op verzoek van geldgever aan deze alle informatie te verschaffen, die geldgever nodig oordeelt, teneinde de financiële positie van de geldnemer te bepalen en ter uitoefening van de geldgever toekomende rechten en bevoegdheden.

22 Mededelingen en betekeningen

Geldgever heeft het recht alle naar haar oordeel daarvoor in aanmerking komende bepalingen van de akte en op grond daarvan verrichte handeling of plaatsgevonden hebbende feiten, zo nodig of gewenst, namens geldnemer en/of hypotheekgever mede te delen en te doen betekenen aan allen, die dit naar haar oordeel zal blijken aan te gaan.

23 Toepasselijk recht

Op deze Algemene Voorwaarden en de hypotheekakte is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Indien in deze Algemene Voorwaarden en/of de hypotheekakte wordt verwezen naar wetsartikelen, die door wetswijziging zijn vervangen door andere met een overeenkomstige strekking, geldt de verwijzing naar die nieuwe artikelen.

24 Bescherming persoonsgegevens

Bij de aanvraag van een financiële dienst worden persoonsgegevens en eventuele andere gegevens gevraagd. Deze worden namens

geldgever door REAAL Levensverzekeringen N.V., respectievelijk een andere tot SNS REAAL Groep behorende rechtspersoon, verwerkt ten behoeve van het aangaan en uitvoeren van overeenkomsten terzake financiële diensten en het beheren van de daaruit voortvloeiende relaties, met inbegrip van de voorkoming en bestrijding van fraude en het uitvoeren van activiteiten gericht op de vergroting van het klantenbestand. Indien sprake is van een lening met Nationale Hypotheek Garantie, zullen tevens gegevens ten behoeve van deze garantie ook ter beschikking worden gesteld aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

25 Tussenpersoon

De door geldnemer casu quo hypotheekgever ingeschakelde tussenpersoon terzake van het aanvragen/verkrijgen van de geldlening geldt voor geldgever als gevolmachtigde van de geldnemer en hypotheekgever. Geldgever is bevoegd om aan deze tussenpersoon te allen tijde gegevens te verstrekken verband houdende met de lening(en) en verzekering(en).

26 Slotbepalingen

Deze Algemene Voorwaarden zullen in de hypotheekakte worden aangehaald als “Algemene Voorwaarden van Alkmaar Hypotheken B.V., gevestigd te Alkmaar voor het lenen van geld onder hypothecair verband en het doen van offertes daartoe” en zijn zowel van toepassing op de hypothecaire geldlening als op de daartoe door geldgever uitgebrachte offerte. Afwijkingen van deze Algemene Voorwaarden zijn slechts geldig indien zij schriftelijk zijn overeengekomen.

Geldgever heeft het recht de betreffende bepalingen in de hypotheekakte en/of deze Algemene Voorwaarden eenzijdig te wijzigen indien het Gerechtshof te 's-Gravenhage een of meer bepalingen onredelijk bezwarend oordeelt.