



# Hypotheken

*Algemene Bepalingen voor Geldleningen*

Ingangsdatum 1 oktober 2002

Geldgever is de Stichting Pensioenfonds ABP

Obvion N.V. vertegenwoordigt de geldgever Stichting Pensioenfonds ABP



## Artikel 1

### **Definities**

In deze Algemene Bepalingen voor Geldleningen en/of in de Leningsvoorwaarden, de hypotheekakte dan wel de akte van geldlening waarin deze Algemene Bepalingen voor Geldleningen van toepassing worden verklaard, wordt verstaan onder:

#### *Geldgever*

De financiële instelling die de gelden verstrekt voor de hypothecaire geldlening van de geldnemer.

#### *Geldnemer*

- a. degene aan wie de hypothecaire geldlening is verstrekt; tevens
- b. degene door wie het recht van hypotheek is verleend ("hypotheekgever").

#### *Hypotheekakte*

De notariële akte waarbij het recht van hypotheek is verleend en waarin deze Algemene Bepalingen voor Geldleningen van toepassing worden verklaard.

#### *Onderpand*

De onroerende zaak dan wel het beperkte recht waarop het recht van hypotheek is verleend.

#### *Derde-hypotheekgever*

Degene, anders dan geldnemer, die ten behoeve van geldgever tot meerdere zekerheid voor de voldoening van al hetgeen geldgever van geldnemer te vorderen heeft op zijn onderpand het recht van hypotheek heeft verleend.

## Artikel 2

### **Hoofdelijke verbondenheid**

Indien sprake is van meerdere geldnemers is elke geldnemer jegens geldgever hoofdelijk verbonden.

## Artikel 3

### **Betalingen**

#### 3.1

Betalingen aan geldgever:

1. dienen plaats te vinden door het doen bijschrijven van de verschuldigde bedragen op een nader door geldgever aangegeven bank-/girorekening;
2. strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en tenslotte in mindering van de hoofdsom en de lopende rente.

#### 3.2

Betaling heeft plaatsgevonden op het tijdstip waarop de rekening van geldgever wordt gecrediteerd.



## Artikel 4

### Rente

4.1

Indien geldgever een aan haar krachtens deze Algemene Bepalingen voor Geldleningen, de Leningsvoorwaarden en/of de hypotheekakte dan wel de overeenkomst van geldlening verschuldigd bedrag niet op de vervaldatum heeft ontvangen, is geldnemer daarover rente wegens te late betaling verschuldigd. Deze rente bedraagt 1% per maand. De rente wordt berekend over de periode dat geldnemer in verzuim is, zie artikel 12.

4.2

Indien geldgever namens of voor geldnemer een betaling heeft verricht is geldnemer daarover rente verschuldigd. Berekening van de hier bedoelde rente vindt plaats op basis van de op het moment van betaling voor de hypothecaire geldlening van geldnemer van toepassing zijnde rentepercentage. De rente is verschuldigd over de periode vanaf de dag waarop de betaling door geldgever is verricht tot en met de dag waarop terugbetaling aan geldgever plaatsvindt.

## Artikel 5

### Vervroegde aflossingen

5.1

Geldnemer mag per kalenderjaar maximaal 10% van de oorspronkelijke hoofdsom zonder vergoeding aflossen. Als in een kalenderjaar geen vervroegde aflossing heeft plaatsgevonden, mag de voor dat kalenderjaar toegestane aflossing zonder vergoeding in een later kalenderjaar niet meer plaatsvinden. Indien vervroegde aflossing plaatsvindt voor een bedrag groter dan 10% van de (oorspronkelijke) hoofdsom, is geldnemer over het bedrag waarmee 10% van de (oorspronkelijke) hoofdsom wordt overschreden, aan geldgever een vergoeding verschuldigd gelijk aan de contante waarde

De contante waarde van de rentederving over het bedrag van de overschrijding wordt berekend op basis van:

#### *I percentage*

Het verschil tussen het op de hypothecaire geldlening van geldnemer van toepassing zijnde rentepercentage - exclusief eventuele kortingen - en het bij geldgever, op het tijdstip van ontvangst van het bedrag van de vervroegde aflossing, voor een vergelijkbare hypotheekvorm geldende rentepercentage voor een rentevastheidsperiode gelijk aan de resterende rentevastheidsperiode.

Indien de resterende rentevastheidsperiode niet samenvalt met een -door geldgever op dat moment gehanteerde- rentevastheidsperiode, wordt voor de berekening van de contante waarde uitgegaan van het rentepercentage dat hoort bij de naast lagere rentevastheidsperiode, doch niet lager dan twee jaar.

#### *II periode*

De resterende rentevastheidsperiode.

Voor de berekening van de contante waarde dient onder resterende rentevastheidsperiode te worden verstaan de periode vanaf het tijdstip van ontvangst van het bedrag van de vervroegde aflossing tot de overeengekomen laatste aflossingsdatum of de eerstvolgende renteherzieningsdatum zo deze daaraan vooraf gaat.



- 5.2
1. Vervroegde aflossing heeft steeds aanpassing van de maandtermijn tot gevolg.
  2. Geldgever past de maandtermijn van de hypothecaire geldlening aan met ingang van de eerste werkdag van een maand, indien (uiterlijk) de laatste werkdag van de maand daaraan voorafgaande de rekening van geldgever is gecrediteerd voor het bedrag van de vervroegde aflossing.

- 5.3
- Wanneer de geldlening uit meerdere leningsdelen bestaat dient daar waar in dit artikel wordt gesproken van “de (oorspronkelijke) hoofdsom” of “de (oorspronkelijke) looptijd” te worden gelezen “het (oorspronkelijk) leningsbedrag van het desbetreffende leningsdeel” respectievelijk “de (oorspronkelijke) looptijd van het desbetreffende leningsdeel”.

In 5.1 onder I (“percentage”) dient in het geval de geldlening uit meerdere leningsdelen bestaat, voor “de hypothecaire geldlening” te worden gelezen “het desbetreffende leningsdeel” en voor “vergelijkbare hypotheekvorm” “vergelijkbare, voor het desbetreffende leningsdeel van toepassing zijnde, hypotheekvorm”.

- 5.4
- Wanneer voor een geldlening of een leningsdeel maandvariabele rente is overeengekomen, is voor vervroegde aflossing op die geldlening of dat leningsdeel geen vergoeding verschuldigd.

## Artikel 6

### Verplichtingen geldnemer

Geldnemer is verplicht:

1. het onderpand:
  - a. behoorlijk en in overeenstemming met de wettelijke voorschriften te gebruiken;
  - b. in goede staat te houden en tijdig alle daartoe vereiste maatregelen te nemen en tijdig alle daartoe vereiste werkzaamheden te verrichten;
  - c. op zijn kosten te laten (her)taxeren indien geldgever heeft aangegeven zulks ter waarborging van haar positie als zekerheidsgerechtigde wenselijk te achten;
2. geldgever ten behoeve van inspectie en/of (her)taxatie te allen tijde vrije toegang tot het onderpand te verlenen. Geldgever kan geldnemer verplichten een extra aflossing te doen dan wel extra zekerheid te stellen indien zulks na inspectie en/of (her)taxatie naar het oordeel van geldgever wenselijk is;
3. alle lasten en belastingen die ter zake van het onderpand verschuldigd zijn stipt te voldoen.

## Artikel 7

### Verzekering

- 7.1
- Geldnemer is verplicht:

1. het onderpand en alle daartoe behorende bestanddelen ten genoegen van geldgever bij een te goeder naam en faam bekendstaande, solide, in Nederland geregistreerde verzekeringsmaatschappij te verzekeren en verzekerd te houden tegen brand- en stormschade, schade veroorzaakt door blikseminslag en andere risico's waarvoor verzekering van het onderpand gebruikelijk is;
2. polissen van verzekeringen en bewijzen van betaling van de verzekeringspremies op eerste verzoek en binnen veertien dagen aan geldgever over te leggen.



7.2 Indien op enig moment blijkt dat het onderpand niet naar genoegen van geldgever is verzekerd heeft geldgever het recht om voor rekening van geldnemer het onderpand tegen de risico's als in het vorige lid onder 1 bedoeld te verzekeren en verzekerd te houden.

## Artikel 8

### Schade

8.1

Geldnemer is:

1. in geval van schade aan het onderpand die een aanmerkelijke waardedaling van het onderpand tot gevolg heeft verplicht geldgever daarvan onverwijld in kennis te stellen;
2. verplicht om onmiddellijk na het ontstaan van de schade al die gegevens aan geldgever te verschaffen welke voor geldgever van belang kunnen zijn voor de vaststelling van de identiteit van de verzekeringsmaatschappij die op basis van een verzekeringsovereenkomst gehouden is uit te keren.

8.2

Geldnemer verbindt zich om bij schade een door een verzekeringsmaatschappij gedaan aanbod tot uitkering slechts te zullen accepteren na verkregen schriftelijke toestemming van geldgever.

## Artikel 9

### Verbodsbepalingen

Het is geldnemer niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van geldgever: Het is geldnemer niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van geldgever:

1. het onderpand:
  - a. te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik af te staan of gebruik door derden te gedogen dan wel, na verkregen toestemming om te verhuren of te verpachten, vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen te bedingen of te aanvaarden en het recht op huur- of pachtpenningen te vervreemden, te verpanden of anderszins te bezwaren;
  - b. met een beperkt recht (van) hypotheek, erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik en bewoning of een erfdienstbaarheid- te bezwaren of een overeenkomst aan te gaan om ten aanzien van het onderpand iets te dulden of niet te doen -kwalitatieve verplichting;
  - c. te vervreemden, daaronder begrepen inbreng in een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap of enig ander samenwerkingsverband;
  - d. te verdelen, te splitsen in appartementen, afstand te doen van erfdienstbaarheden of afstand te doen van rechten jegens derden die zich hebben verbonden ten aanzien van een aan hen toebehorend registergoed iets te dulden of niet te doen;
  - e. te gebruiken voor andere doeleinden dan die waarvoor het bestemd is;
2. de inrichting, gedaante of bestemming van het onderpand te wijzigen;
3. met betrekking tot het onderpand een overeenkomst van huurkoop aan te gaan;
4. opstellen of andere werken of bestanddelen van het onderpand geheel of gedeeltelijk af te breken of te verwijderen;
5. afgravingen, ontgroningen of soortgelijke handelingen te verrichten of te gedogen.



## Artikel 10

### Derdenhypotheek

Onverminderd het in deze Algemene Bepalingen voor Geldleningen overigens bepaalde zijn de volgende bepalingen van toepassing indien een derde recht van hypotheek verleent:

1. de derde-hypotheekgever:
  - a. kan geen rechten ontlenen aan het feit dat geldgever andere aan haar verleende zekerheden prijsgeeft;
  - b. kan door hem ten behoeve van het onderpand gemaakte kosten nimmer van geldgever terugvorderen;
  - c. heeft niet het recht te verlangen dat geldgever, wanneer zij tot verkoop overgaat, verpande en/of met hypotheek bezwaarde goederen van geldnemer mede in de verkoop betreft of als eerste verkoopt;
2. de vorderingen van de derde-hypotheekgever op geldnemer ten gevolge van de uitwinning van het onderpand zijn achtergesteld bij alle vorderingen van geldgever op geldnemer;
3. de artikelen 6, 7, 8 en 9 zijn van overeenkomstige toepassing. In deze gevallen dient voor “geldnemer” “derde-hypotheekgever” te worden gelezen.

## Artikel 11

### Kosten

### 11.1

Voor rekening van geldnemer komen de kosten van:

1. vestiging, instandhouding en uitoefening van het recht van hypotheek -daaronder mede begrepen kosten van doorhaling, rangwisseling en van eventuele vernieuwing van de hypothecaire inschrijving-;
2. (her)taxatie van het onderpand;
3. vestiging, instandhouding en uitoefening van door geldnemer aan geldgever verleende en/of te verlenen pandrechten;
4. gerechtelijke en buitengerechtelijke incasso welke geldgever in verband met haar recht van hypotheek en/of pandrecht heeft gemaakt;
5. lasten en belastingen als bedoeld in artikel 6 onder 3.

Voor zover geldgever deze kosten heeft betaald is geldnemer verplicht deze op eerst verzoek onverwijld aan geldgever te vergoeden.

### 11.2

Voor rekening van geldnemer komen eveneens door geldgever namens geldnemer betaalde premies, zowel die welke verband houden met het verzekeren en verzekerd houden van het onderpand als die welke betrekking hebben op het instandhouden van kapitaal-/ (gemengde) levensverzekeringen welke tot zekerheid aan geldgever zijn verpand.

### 11.3

Geldnemer is verplicht om op eerste verzoek onverwijld aan geldgever te voldoen:

1. alle kosten die geldgever in het kader van het beheer of onder zich nemen van het onderpand heeft gemaakt;
2. de door geldgever in het kader van het beheer door haar vast te stellen vergoedingen.



Artikel 12

**Verzuim**

Geldnemer is in verzuim, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist, indien en zodra één van de in artikel 13 genoemde opeisingsgronden zich voordoet.

Artikel 13

**Opeisingsgronden**

13.1

Al hetgeen geldgever van geldnemer te vorderen heeft is in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar indien geldnemer:

1. een of meer van zijn uit deze Algemene Bepalingen voor Geldleningen en/of in de Leningsvoorwaarden, de hypotheekakte dan wel de akte van geldlening voortvloeiende verplichtingen niet, niet-tijdig of niet-behoorlijk nakomt;
2. een of meer verplichtingen uit de overeenkomst van kapitaal-/ (gemengde) levensverzekering -waarvan de rechten aan geldgever zijn verpand- niet, niet-tijdig of niet-behoorlijk nakomt;

13.2

Bovendien is al hetgeen geldgever van geldnemer te vorderen heeft in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar bij of na:

1. faillissement of aanvraag tot surséance van betaling van geldnemer;
2. executoriaal beslag dan wel conservatoir beslag dat overgaat in een executoriaal beslag op het onderpand of een gedeelte daarvan;
3. elke gebeurtenis die kan leiden dan wel heeft geleid tot een substantiële daling van de waarde van het onderpand;
4. overlijden van geldnemer;
5. onder curatele stelling van geldnemer dan wel verlies op andere wijze door geldnemer van het vrije beheer over zijn vermogen en geldgever daardoor onevenredig wordt benadeeld;
6. elke gebeurtenis die heeft geleid dan wel kan leiden tot een onevenredige beperking van de rechten van geldgever;
7. vaststelling door geldgever dat aan de titel van eigendom een gebrek kleeft, meer in het algemeen, vaststelling door geldgever van enig gebrek in (een) andere voor haar als hypotheekhouder relevante titel(s).

13.3

Voor hypothecaire geldleningen tot meerdere zekerheid waarvan de rechten uit (een) polis(sen) van kapitaal-/ (gemengde) levensverzekering(en) aan geldgever is/zijn verpand, geldt tevens, in aanvulling op hetgeen in de leden 2 en 3 van dit artikel is genoemd, dat al hetgeen geldgever van geldnemer te vorderen heeft in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar is indien:

1. de verzekeringsovereenkomst wordt beëindigd of premievrij gemaakt;
2. de verzekeringsmaatschappij in staat van faillissement of in een toestand als bedoeld in artikel 155 van de Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf verkeert of komt te verkeren, met dien verstande dat deze grond van zodanig gewicht dient te zijn dat gebondenheid van geldgever niet verder kan worden gevergd;
3. de verzekeringsovereenkomst wordt afgekocht.

13.4

Voor hypothecaire geldleningen tot meerdere zekerheid waarvan mede de tegoeden op een beleggingsrekening zijn verpand aan geldgever, geldt tevens, in aanvulling op het-



geen in de leden 2 en 3 van dit artikel is genoemd, dat al hetgeen geldgever van geldnemer te vorderen heeft in zijn geheel onmiddellijk opeisbaar is indien:

1. de beleggingsrekening voortijdig eindigt of een periodieke inleg op voormelde beleggingsrekening wordt beëindigd;
2. de instelling waar voormelde beleggingsrekening worden aangehouden in staat van faillissement of in surseance van betaling verkeert of komt te verkeren, met dien verstande dat deze grond van zodanig gewicht dient te zijn dat gebondenheid van geldgever niet verder kan worden geveerd;

13.5 Geldnemer c.q. verkrijger(s) onder algemene titel is/zijn verplicht om geldgever schriftelijk in kennis te stellen van feiten of omstandigheden als in dit artikel bedoeld, onmiddellijk nadat deze zich hebben voorgedaan.

#### Artikel 14 **Parate executie**

14.1 Geldgever is bevoegd het verbonden onderpand in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris te doen verkopen indien geldnemer in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek tot waarborg strekt.

14.2 Geldgever en geldnemer kunnen elk de president van de rechtbank verzoeken te bepalen dat de verkoop onderhands zal geschieden.

14.3 Geldgever is bevoegd:

1. de veiling- en verkoopvoorwaarden vast te stellen;
2. het onderpand in gedeelten te verkopen;
3. het onderpand te verkavelen en/of te splitsen in appartementen;
4. erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve rechten te vestigen;
5. een voorgenomen of een aangevangen executie op te schorten of af te gelasten.

14.4 Geldnemer is verplicht om in geval van hetzij openbare hetzij onderhandse verkoop het onderpand voor de aanvang van de veiling respectievelijk voor de datum van verlijden van de notariële akte van levering geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

14.5 Wanneer op roerende zaken, bestemd om de aan het recht van hypotheek onderworpen onroerende zaak duurzaam te dienen, ten behoeve van geldgever een pandrecht is gevestigd is geldgever bevoegd de verpande zaken en de verhypothekerde onroerende zaak tezamen volgens de voor hypotheek geldende regels te executeren.

14.6 Hetgeen geldgever ter zake de verkoop van het onderpand ontvangt brengt zij in mindering op de schuld(en) van geldnemer.

#### Artikel 15 **Beheer**

Geldgever is bevoegd om de aan het recht van hypotheek onderworpen onroerende zaak:

1. in beheer te nemen indien geldnemer in zijn verplichtingen jegens haar in ernstige mate tekortschiet en de president van de rechtbank haar machtiging verleent;
2. onder zich te nemen indien zulks met het oog op de executie vereist is.





- Artikel 16      **Volmacht**  
Geldnemer verleent aan geldgever onherroepelijk volmacht om de aan haar in deze Algemene Bepalingen voor geldleningen, de Leningsvoorwaarden en/of hypotheekakte dan wel akte van geldlening toegekende rechten en bevoegdheden uit te oefenen.
- Artikel 17      **Bewijskracht administratie**  
Een door geldgever getekend uittreksel uit haar administratie strekt tot volledig bewijs van haar vordering op geldnemer. Een en ander behoudens tegenbewijs.
- Artikel 18      **Mededelingen**  
Geldgever deelt geldnemer hierbij mede dat, ingevolge een tussen geldgever en een derde te sluiten overeenkomst, de vordering van geldgever op geldnemer voorwerp kan zijn van:  
1. Certificering overeenkomstig artikel 3:259 BW; of  
2. Cessie overeenkomstig artikel 3:94 BW.  
Voor zover vereist stemt geldnemer in met certificering en cessie als hiervoor onder 1 respectievelijk 2 bedoeld. Geldnemer deelt geldgever hierbij mede dat, geldnemer al zijn medewerking, hetgeen tevens toestemming als bedoeld in artikel 19 omvat, zal verlenen om alle ten behoeve van voornoemde vordering verschaft zekerheden ten goede te laten komen aan de verkrijger van voornoemde vordering.
- Artikel 19      **Wet Bescherming Persoonsgegevens**  
Op alle persoonsgegevens van (een potentiële) geldnemer is de Wet Bescherming Persoonsgegevens van toepassing. Deze persoonsgegevens worden gebruikt ten behoeve van de voorbereiding en de uitvoering van de hypotheekovereenkomst, waar onder meer onder wordt verstaan acceptatie, beheer, het doen van uitkeringen, fraudebestrijding, beleggingen en communicatie met tussenpersonen. Deze persoonsgegevens zullen uitsluitend voor dat doel worden verwerkt. Verstrekken van deze persoonsgegevens aan derden zal slechts plaatsvinden voor zover zulks:  
I voortvloeit uit het doel van de registratie;  
II wordt vereist ingevolge een wettelijk voorschrift;  
III geschiedt met toestemming van geldnemer.  
  
Verantwoordelijk voor het gebruik van de persoonsgegevens is:  
Obvion N.V. Postbus 3005, 6401 DM Heerlen.

