

**Algemene Voorwaarden**

**Verhuurhypotheek**

**september 2021**



**Dominvest**

## De Verhuurhypotheek van Dominvest

U bent op zoek naar financiering voor een woning die bestemd is voor de verhuur. Wellicht heeft u zelfs al een offerte bij Dominvest aangevraagd voor onze Verhuurhypotheek. Wij kunnen ons voorstellen dat u de financiën zo snel mogelijk op orde wilt hebben. Een hypotheek brengt verplichtingen met zich mee en daarom is het belangrijk dat u goed stil staat bij de voorwaarden die aan deze financiële overeenkomst verbonden zijn. De verhuurhypotheek van Dominvest is niet bestemd voor 'Consumenten' zoals bedoeld in de Wft. Wij verifiëren aan de hand van een aantal vragen of u in aanmerking komt voor de Verhuurhypotheek.

Wij kunnen u geen advies geven over het aangaan van een Lening. Wij werken hiervoor met een netwerk van tussenpersonen/financieel adviseurs die u op de website ([www.dominvest.com](http://www.dominvest.com) of [www.verhuurhypotheek.com](http://www.verhuurhypotheek.com)) kunt vinden. Deze tussenpersonen/financieel adviseurs zijn verantwoordelijk voor het advies dat u krijgt. Voor een dergelijk advies is het gebruikelijk dat zij u hiervoor kosten rekenen.

In onze Algemene Voorwaarden staat omschreven welke afspraken wij met u maken over uw hypotheek. Wij vragen u de Algemene Voorwaarden nauwkeurig door te lezen en mochten er zaken onduidelijk zijn, verzoeken wij u contact op te nemen met uw financieel adviseur en/of tussenpersoon. Dominvest behoudt zich het recht voor de Algemene Voorwaarden te wijzigen. Indien u een Lening bij ons heeft en de Algemene Voorwaarden zijn gewijzigd, krijgt u van ons de nieuwe algemene voorwaarden (per post of elektronisch) toegestuurd.

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing vanaf 13 september 2021.

## Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Begripsbepalingen .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>2. De Lening .....</b>  | <b>8</b>  |
| a. Procedure .....   | 8         |
| b. Waarvoor mag de Lening aangewend worden?.....   | 8         |
| c. Akkoord met de offerte .....  | 8         |
| d. Wanneer is de Lening definitief?.....   | 8         |
| e. Looptijd van de Lening .....  | 9         |
| <b>3. Rente op de Lening .....</b>   | <b>9</b>  |
| a. De hoogte van het rentepercentage en de Rentevastperiode.....   | 9         |
| b. Berekening rentelast .....  | 9         |
| c. Rentevastperiode .....  | 9         |
| d. Wat gebeurt er aan het einde van de Rentevastperiode? .....   | 9         |
| e. Kunt u bij het verstrijken van een Rentevastperiode een andere Rentevastperiode afspreken?.....                             | 9         |
| f. Wat gebeurt er als u het rentepercentage op een ander moment dan aan het einde van de Rentevastperiode wilt wijzigen? ..... | 10        |
| g. Wat gebeurt er met het rentepercentage als de Lening door gedeeltelijke aflossing in een andere tariefklasse valt?.....     | 10        |
| h. Wat als de waarde van het Onderpand stijgt? .....   | 11        |
| <b>4. (Gedeeltelijke) aflossing van de Lening.....</b>   | <b>11</b> |
| a. Domivest hanteert twee aflossingscombinaties: .....   | 11        |
| b. Lineaire hypotheek.....   | 11        |
| c. Aflossingsvrije hypotheek.....  | 11        |
| d. Mag u de Lening vervroegd Aflossen?.....  | 12        |
| e. In welke situaties mag u de Lening vervroegd Aflossen zonder vergoeding? .....  | 12        |
| f. Kosten vervroegde aflossing .....   | 12        |
| <b>5. Bouwdepot .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>6. Zekerheden.....</b>  | <b>14</b> |
| a. Welke zekerheden vragen wij? .....  | 14        |
| b. Wat als iemand anders ons zekerheid geeft voor uw Lening? .....   | 15        |
| c. Wie mogen uw zekerheden verkopen?.....  | 15        |
| d. Extra zekerheden.....   | 16        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| e.         | Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven? .....                                     | 16        |
| <b>7.</b>  | <b>Gebruik van het Onderpand .....</b>  | <b>16</b> |
| a.         | Wat mag/moet u doen met het Onderpand .....   | 16        |
| b.         | Wat mag u zonder schriftelijke toestemming van Dominvest niet met het Onderpand doen? ..... | 16        |
| c.         | Doet u iets met het Onderpand wat niet mag volgens de voorwaarden? .....                    | 17        |
| d.         | Welke verzekeringen heeft u nodig? .....  | 17        |
| e.         | Wat als er iets gebeurt met uw woning, uw bezittingen of verzekering? .....                 | 17        |
| f.         | Mag u het Onderpand zelf bewonen? .....   | 18        |
| g.         | Wij mogen de waarde van uw woning onderzoeken .....   | 18        |
| <b>8.</b>  | <b>Betalingen en kosten .....</b>   | <b>18</b> |
| a.         | U betaalt ons rente en aflossing .....  | 18        |
| b.         | Welke kosten betaalt u? .....   | 19        |
| <b>9.</b>  | <b>Wie is verantwoordelijk voor het terugbetalen van de Lening? .....</b>                   | <b>19</b> |
| b.         | Regelt iemand anders zaken voor u met ons? .....  | 20        |
| c.         | Wat als u of een persoon met wie u de Lening heeft overlijdt? .....                         | 20        |
| <b>10.</b> | <b>Welke informatie krijgen wij van u? .....</b>  | <b>20</b> |
| a.         | Persoonlijke gegevens .....   | 20        |
| b.         | Wijzigen uw omstandigheden of gegevens? .....   | 21        |
| c.         | Wat mogen wij u vragen? .....   | 22        |
| d.         | Uw adres .....  | 22        |
| e.         | Alle communicatie en documenten in de Nederlandse taal .....                                | 22        |
| f.         | Wij mogen u filmen en gesprekken met u opnemen .....  | 22        |
| g.         | Bescherming van uw persoonlijke gegevens .....  | 23        |
| <b>11.</b> | <b>Welke informatie krijgt u van ons? .....</b>   | <b>24</b> |
| a.         | U krijgt ieder jaar een jaaroverzicht met daarin het volgende: .....                        | 24        |
| b.         | Controleer de gegevens die u van ons krijgt .....   | 24        |
| c.         | Uw gegevens en onze administratie .....   | 24        |
| <b>12.</b> | <b>Wie doet de administratie van de Lening? .....</b>                                       | <b>24</b> |
| <b>13.</b> | <b>Wat doen wij als wij een bedrag voor u ontvangen en aan u moeten doorbetalen? .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>14.</b> | <b>Wat gebeurt er als u zich niet aan de afspraken houdt? .....</b>                         | <b>25</b> |
| a.         | Wat mogen wij doen als u ons niet op tijd betaalt? .....                                    | 25        |
| b.         | Als wij genoodzaakt zijn het Onderpand te verkopen, dan geldt het volgende: .....           | 25        |
| c.         | Wat als wij de rechter vragen het Onderpand in ons beheer te mogen nemen? .....             | 26        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| d.         | Wanneer hebben wij het recht om u te verzoeken om de Lening terug te betalen? .....       | 26        |
| e.         | Staat het Onderpand op grond die u huurt van de overheid (erfpacht)? .....                | 28        |
| f.         | Is het Onderpand een appartement? .....   | 28        |
| g.         | Wanneer brengen wij een boete in rekening? .....  | 29        |
| <b>15.</b> | <b>Mogen wij de Lening aan een andere partij geven? .....</b>                             | <b>29</b> |
| <b>16.</b> | <b>Wanneer gelden deze Algemene Voorwaarden niet? .....</b>                               | <b>30</b> |
| a.         | Wat gebeurt er als een voorwaarde niet mag van de wet of de rechter? .....                | 30        |
| b.         | Wat gebeurt er als in deze voorwaarden iets anders staat dan in een ander document? ..... | 30        |
| c.         | Mogen wij deze Algemene Voorwaarden veranderen? .....                                     | 30        |
| <b>17.</b> | <b>Bent u niet tevreden over onze dienstverlening? .....</b>                              | <b>30</b> |

## 1. Begripsbepalingen

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- Aanvraag:** De schriftelijke aanvraag van de Leningnemer aan de Hypotheeknemer (al dan niet verkregen via een tussenpersoon) om een offerte uit te brengen voor een hypothecaire Geldlening voor de financiering van een woning bestemd voor de verhuur.
- Aflossen:** Bij het aangaan van een Lening met Domivest B.V., verplicht u zich deze tijdens de looptijd terug te betalen.
- Aflossingsvrij:** Indien uw Lening(deel) Aflossingsvrij is, lost u hierop gedurende de looptijd niets af, u betaalt alleen de rente over de Lening. U lost uw Lening(deel) aan het einde van de looptijd ineens af.
- Bouwdepot** het gedeelte van de Lening dat de Hypotheeknemer bij opname van de lening nog niet is verstrekt aan de Leningnemer en dat door de Leningnemer kan worden aangewend ter financiering van, door de Hypotheeknemer goedgekeurde uit te voeren werkzaamheden betrekking hebbende op de verbouw, onderhoud, wijziging of uitbreiding van het Onderpand.
- Domivest B.V.:** De geldverstrekker die het geld aan de Leningnemer uitleent. (ook “Domivest”).
- Erfpachtrecht:** Het zakelijk recht van erfpacht en de daarop betrekking hebbende voorwaarden.
- Geldlening of Lening:** De door de Hypotheeknemer op grond van de Leningovereenkomst en deze Voorwaarden aan de Leningnemer verstrekte of te verstrekken Geldlening.
- Hypotheekakte:** De notariële akte waarin de Leningnemer (een) Zekerheidsrecht(en) vestigt op het Onderpand ten gunste van de Hypotheeknemer (Domivest B.V.).
- Hypotheeknemer:** De geldverstrekker die het geld aan de Leningnemer uitleent, in dit geval Domivest B.V. en eventuele rechtsopvolgers.
- Leningnemer:** Degene(n) aan wie de Geldlening ter beschikking is of zal worden gesteld, zowel tezamen, als ieder afzonderlijk, alsmede zijn/haar/hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.
- Leningovereenkomst:** Elke schriftelijke overeenkomst tot verschaffing van de Geldlening in verband waarmee het Zekerheidsrecht wordt gevestigd, alsmede ieder ander schriftelijk stuk waarin de betreffende kredietrelatie tussen de Leningnemer en de Hypotheeknemer nader wordt geregeld.
- LTV:** De hoogte van de Lening ten opzichte van de waarde van het Onderpand in verhuurde staat.
- Marktwaarde:** De waarde van het Onderpand in verhuurde staat.

- Onderpand:** Voor de Lening vragen wij als Onderpand het (de) onderpand(en) dat u koopt of reeds in uw bezit heeft (en alles wat daarbij hoort). In de Hypotheekakte staat precies beschreven wat het Onderpand behelst.
- Pandrecht:** Naast een hypotheekrecht, heeft Domivest ook een Pandrecht op bijvoorbeeld vorderingen of verzekeringen of roerende zaken. We kunnen dit Pandrecht gebruiken als additionele zekerheid voor als u de rente of de Lening niet aan ons terugbetaald.
- Rentevastperiode:** De periode dat het rentepercentage vast staat.
- Renteoverzicht:** Het overzicht van alle rentetarieven voor elke aangeboden combinatie van Rentevastperiode en LTV.
- Taxatierapport:** Een taxatierapport is een rapport waarin staat wat de waarde (zowel vrij van huur, als in verhuurde staat) en de staat van onderhoud is van het Onderpand. Op de website van Domivest ([www.domivest.com](http://www.domivest.com)) kunt u een lijst vinden met taxateurs die door Domivest goedgekeurd zijn. Hier kunt u een taxateur uit kiezen. De taxatie moet aan Domivest geadresseerd zijn.
- Zekerheidsrecht:** Ieder zekerheidsrecht zoals omschreven in de Hypotheekakte en eventueel extra zekerheden. Zekerheidsrechten zijn rechten die ter zekerheid van een vordering dienen, zoals bijvoorbeeld het Pandrecht en het hypotheekrecht.

## 2. De Lening

### a. Procedure

De procedure die Domivest hanteert bij een aanvraag van een lening is als volgt:

- i. U heeft een adviseur in de arm genomen om een hypotheek bij Domivest aan te vragen.
- ii. Als u het aanvraagformulier met de gevraagde ondersteunende documenten hebt opgestuurd en uw financieringsaanvraag voldoet aan Domivest's acceptatiecriteria, ontvangt u van Domivest een indicatief hypotheekvoorstel en een lijst van aan te leveren stukken, waaronder een taxatie van het te financieren Onderpand. Het nominaal rentepercentage is op dit moment nog indicatief en wordt definitief vastgesteld bij het uitbrengen van de offerte.
- iii. Als Domivest de benodigde documenten heeft ontvangen en deze door ons akkoord zijn bevonden, ontvangt u van ons een definitieve bindende offerte (verder ook "offerte" of "bindende offerte").

### b. Waarvoor mag de Lening aangewend worden?

U mag de Lening alleen gebruiken voor het financieren van de aankoop van en/of herfinancieren van het (de) onderpand(en), dat u verhuurt/gaat verhuren en dat door een door ons geïnstrueerde taxateur getaxeed is.

### c. Akkoord met de offerte

- i. Zodra wij een ondertekende offerte van u in ons bezit hebben, bent u akkoord met de offerte, het rentepercentage en overige afspraken daarin alsook met deze Algemene Voorwaarden. Wij hebben dan een overeenkomst met elkaar.
- ii. In de offerte staat wanneer u de offerte uiterlijk ondertekend aan ons moet terugsturen. Doet u dit na de uiterste geldigheidsdatum, dan is de offerte niet meer geldig en kunt u een nieuwe offerte aanvragen. De oude offerte is in dat geval dus vervallen en de leningvoorwaarden in de nieuwe offerte zijn dan voor u van toepassing. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade die u lijdt als gevolg van het afwijzen van de offerte en/of het vervallen van de offerte.
- iii. Indien blijkt dat er onjuiste gegevens zijn verstrekt of dat u bewust relevante informatie heeft achtergehouden dan komt de offerte in zijn geheel te vervallen.  
Indien u na ondertekening van de offerte de Lening niet afneemt zullen wij een annuleringsvergoeding ten bedrage van 1% van de hoofdsom van de Lening in rekening brengen welke middels de SEPA-machtiging zal worden geïncasseerd op de eerst mogelijke incassodatum nadat de uiterste passeerdatum (genoemd in de bindende offerte) is verstreken.

### d. Wanneer is de Lening definitief?

- i. Uw Lening is definitief zodra u de Hypotheekakte heeft ondertekend bij de notaris.
- ii. Het geld van de Lening storten wij enkele dagen voordat u de Hypotheekakte ondertekent bij de notaris op een bankrekening van de notaris. In die Hypotheekakte moet staan dat wij een eerste recht van hypotheek hebben op het Onderpand. Wij behouden ons het recht voor om het Hypotheekrecht voor een hoger bedrag in te schrijven dan dat u leent.
- iii. Vanaf het moment dat wij het geld van de Lening storten, gaat u rente betalen en, afhankelijk van de afspraken die wij hebben gemaakt, Aflossen op uw Lening.



#### **e. Looptijd van de Lening**

- i. De looptijd van uw Lening bij ons kan nooit langer zijn dan 360 maanden.
- ii. De looptijd begint op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin wij het geld van de Lening op de rekening van de notaris hebben gestort.

### **3. Rente op de Lening**

#### **a. De hoogte van het rentepercentage en de Rentevastperiode**

- i. Wij werken met een Renteoverzicht. Dit houdt in dat wij voor verschillende looptijden en LTV's (de hoogte van uw Lening ten opzichte van de waarde van het Onderpand in verhuurde staat), verschillende rentetarieven hanteren.

#### **b. Berekening rentelast**

- i. Wij berekenen iedere maand hoeveel rente u betaalt. Wij berekenen dit met de hoogte van de Lening aan het begin van de maand en het rentepercentage dat bij uw Lening hoort. Bij de berekening gaan wij ervan uit dat een jaar bestaat uit 12 gelijke perioden. Dus stel uw Lening bedraagt aan het begin van de maand EUR 100.000,- en wij zijn een jaarlijks rentepercentage van 4,2% overeengekomen, dan betaalt u per maand:  $EUR\ 100.000,- \times 4,2\%/12 = EUR\ 350,-$  per maand aan rente.

#### **c. Rentevastperiode**

- i. De duur van de initiële Rentevastperiode komt u met ons overeen voor ingang van de Lening.
- ii. De rentepercentages in het Renteoverzicht aan het begin van de Rentevastperiode gelden gedurende de gehele Rentevastperiode. Dit betekent niet dat het rentepercentage gedurende deze hele periode gelijk blijft. In het Renteoverzicht ziet u dat de rente omlaag gaat indien u in een lagere LTV- klasse komt door aflossing.

#### **d. Wat gebeurt er aan het einde van de Rentevastperiode?**

- i. Drie maanden voor het einde van de Rentevastperiode sturen wij u een brief met een nieuw rentevoorstel voor dezelfde periode als de voorgaande Rentevastperiode, dus had u een 5-jaars Rentevastperiode, dan is het nieuwe rentevoorstel weer voor een periode van 5 jaar vast. Daarnaast staan in de brief de voorwaarden die op de Lening van toepassing zijn. Bij de brief krijgt u ook een wijzigingsformulier. U kunt op dit formulier aankruisen of u een andere Rentevastperiode wil vastleggen dan de door ons voorgestelde. Reageert u niet op tijd, dan zal de nieuwe Rentevastperiode gelijk zijn aan de voorgaande Rentevastperiode en geldt het bijbehorende Renteoverzicht voor de betreffende periode. In het overzicht ziet u, net als bij uw eerste Rentevastperiode, dat de rente omlaag gaat indien u in een lagere LTV-klasse komt door aflossing.

#### **e. Kunt u bij het verstrijken van een Rentevastperiode een andere Rentevastperiode afspreken?**

- i. Zoals gezegd, bij de brief krijgt u een wijzigingsformulier. Op dit formulier staan verschillende Rentevastperiodes. Bij iedere periode hoort een ander rentepercentage per LTV-klasse. U kunt op

dit formulier aankruisen welke periode u wilt. Zet uw handtekening op het formulier en stuur het naar ons terug. Heeft u de Lening samen met iemand anders? Dan moet de ander ook zijn handtekening zetten. Doe dit uiterlijk 14 dagen voordat uw huidige rentepercentage verandert.

- ii. Nadat wij op tijd het formulier hebben gekregen, veranderen wij de periode waarin het rentepercentage gelijk blijft. Op dat moment laten wij u ook weten of er nieuwe Algemene Voorwaarden gelden.
- iii. Krijgen wij geen formulier van u? Dan blijft uw nieuwe rentepercentage net zo lang gelijk als de vorige periode.

**f. Wat gebeurt er als u het rentepercentage op een ander moment dan aan het einde van de Rentevastperiode wilt wijzigen?**

- i. Wilt u de periode dat het rentepercentage gelijk blijft op een ander moment dan het einde van de Rentevastperiode wijzigen dan is dit mogelijk. Dan moet u misschien een vergoeding betalen. U krijgt dan van ons een nieuwe offerte. Daarin staat het nieuwe rentepercentage, de periode waarin dit gelijk blijft en de vergoeding, indien van toepassing.
- ii. Deze vergoeding berekenen wij als volgt:  
Eerst bepalen wij hoe lang uw huidige Rentevastperiode nog duurt. Daarna bekijken wij hoe hoog het rentepercentage van dezelfde soort Lening van ons is voor de resterende periode dat het rentepercentage nog gelijk zou blijven. Deze periode kan afwijken van de Rentevastperiodes die wij aanbieden. Is dit het geval, dan kiezen wij de eerstvolgende Rentevastperiode die korter is dan de resterende periode. Indien Domivest bijvoorbeeld 1, 3, 5, 7 en 10 jaar Rentevast aanbiedt en de resterende periode dat het rentepercentage nog gelijk zou blijven 4,5 jaar is, dan wordt voor de berekening van de vergoeding het rentepercentage behorende bij een Rentevastperiode van 3 jaar gebruikt. Is ons rentepercentage hoger dan uw huidige rentepercentage? Dan betaalt u geen vergoeding.
- iii. Is ons rentepercentage lager? Dan betaalt u ons het verschil tussen deze twee rentes voor de periode dat de rente nog gelijk zou blijven.

**g. Wat gebeurt er met het rentepercentage als de Lening door gedeeltelijke aflossing in een andere tariefklasse valt?**

- i. Uw rentepercentage is opgebouwd uit een aantal onderdelen. Onder andere kosten voor het risico dat u de Lening niet helemaal terugbetaalt. Als wij minder risico lopen worden risicokosten lager. Gedurende de Rentevastperiode kan dit alleen door Aflossen op de Lening.
- ii. Wij hebben dit risico verdeeld in een aantal zogenaamde 'tariefklassen'. Is uw Lening ten opzichte van de waarde van het Onderpand (LTV) hoog, dan is de Lening voor Domivest risicovoller en valt uw Lening in een hogere tariefklasse. Heeft u een lage LTV, dan is de Lening voor Domivest minder risicovol en valt u in een lagere tariefklasse.
- iii. De waarde van het Onderpand bepalen wij aan het begin van de Lening. De waarde is de marktwaarde uit het taxatierapport. Wij mogen daarna altijd de waarde van het Onderpand onderzoeken. Wij bepalen wie de taxateur is. De kosten van de taxateur zijn voor uw rekening. Wij mogen dan de marktwaarde uit het nieuwe taxatierapport gebruiken om uw tariefklasse te bepalen. Het kan zijn dat u dan in een hogere tariefklasse komt.
- iv. Aflossingen worden meegenomen in de berekening van uw tariefklasse, dus als u door aflossing in een lagere tariefklasse terechtkomt zal de rente op uw hypotheek naar beneden worden bijgesteld.

- v. Op de website [www.domivest.com](http://www.domivest.com) staan de tariefklassen weergegeven. Houdt u er rekening mee dat wij de tariefklassen mogen wijzigen.

#### **h. Wat als de waarde van het Onderpand stijgt?**

Als de Lening door waardevermindering van het Onderpand in een andere tariefklasse valt, kunt u ons vragen om een renteherziening. Dit kunt u vragen aan het einde van de Rentevastperiode. U moet hiervoor een door Domivest goedgekeurd taxatierapport (van een door Domivest goedgekeurde taxateur en op naam van Domivest) aanleveren.

### **4. (Gedeeltelijke) aflossing van de Lening**

#### **a. Domivest hanteert twee aflossingscombinaties:**

- 1(a) aflossingsvrij voor de LTV tot en met 60%
- 1(b) lineair voor het gedeelte boven de 60% LTV
  
- 2(a) aflossingsvrij voor de LTV tot en met 75%
- 2(b) lineair voor het gedeelte boven de 75% LTV

U heeft bij de aanvraag dus de mogelijkheid om te kiezen tussen:

1. een aflossingsvrij(e) lening(deel) tot en met 60%, of
2. een aflossingsvrij(e) lening(deel) tot en met 75%

Indien er sprake van bouwdepot is, gelden andere voorwaarden, zie kopje Bouwdepot.

Dit moet door de tussenpersoon worden aangegeven in het aanvraagformulier. Tussentijdse wijzigingen in het aflossingsvrije leningdeel zijn na verstrekking van de lening niet mogelijk.

#### **b. Lineaire hypotheek**

Met een Lineaire hypotheek heeft u de zekerheid dat u de Lening gedurende de looptijd volledig terugbetaalt. Dit doet u in minimaal 60 maanden en maximaal 120 maanden.

- i. Bij de Lineaire hypotheek betaalt u ons iedere maand rente en een deel van de Lening terug. Omdat u ook een deel aflossing betaalt, wordt uw Lening iedere maand met een vast bedrag lager. Het gevolg hiervan is dat u ons ieder jaar minder rente betaalt.
- ii. Als uw rentepercentage verandert, berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.

#### **c. Aflossingsvrije hypotheek**

- i. Met een Aflossingsvrije hypotheek lost u tijdens de looptijd niets af.
- ii. Bij de Aflossingsvrije hypotheek betaalt u ons iedere maand alleen rente. Omdat u geen aflossing betaalt, blijft uw Lening iedere maand hetzelfde.
- iii. Als uw rentepercentage verandert, berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.

#### **d. Mag u de Lening vervroegd Aflossen?**

- i. U mag de Lening vervroegd Aflossen, maar dat kan tot gevolg hebben dat u ons dan wel een vergoeding moet betalen. Als u een Lening afsluit, gaat niet alleen u verplichtingen aan maar wij ook. Om aan u geld uit te lenen, moeten wij zelf ook geld lenen. Daarvoor betalen wij rente. Het kan dus voorkomen dat wij een renteverlies hebben als u meer aflost dan wij hebben afgesproken. In dat geval vragen wij vergoeding ter compensatie van het renteverlies (oftewel renteverliesvergoeding). Daarnaast betaalt u een aflosvergoeding over de uitstaande hoofdsom zoals genoemd onder f.i. indien de Lening op of na 29 juni 2021 tot stand gekomen is. Als de Lening voor 29 juni 2021 tot stand gekomen is, dan betaalt u naast de renteverliesvergoeding een aflosvergoeding over het aflossingsvrije deel van uw Lening van 1% van de uitstaande hoofdsom indien er binnen 1 jaar na het aangaan van de Lening wordt afgelost.
- ii. Wilt u vervroegd Aflossen? Stuur ons dan 14 dagen voordat u dat wilt een brief of een email. Wij berekenen dan hoeveel u ons moet betalen. Wij sturen u dan een zogenaamde 'aflosnota'. In de aflosnota staat precies hoeveel en wanneer u ons moet terugbetalen. Lukt het niet om te betalen voor de datum die in de aflosnota staat? In dat geval verloopt de aflosnota en moet u een nieuwe opvragen.

#### **e. In welke situaties mag u de Lening vervroegd Aflossen zonder vergoeding?**

- i. U mag elk kalenderjaar 10% van de oorspronkelijke totale hoofdsom van de lening boetevrij aflossen indien de Lening op of na 29 juni 2021 tot stand gekomen is. Als de Lening voor 29 juni 2021 tot stand gekomen is, dan mag u het lineaire gedeelte onbepaald aflossen zonder dat wij hier een vergoeding voor in rekening brengen.
- ii. Verkoopt u het Onderpand tenminste 3 jaar (zie tabel onder f.i.) na het aangaan van de Lening? Dan mag u de Lening terugbetalen zonder vergoeding. Als de Lening voor 29 juni 2021 tot stand gekomen is en u het Onderpand tenminste 1 jaar na het aangaan van de Lening verkoopt, dan mag u de Lening terugbetalen zonder vergoeding.
- iii. Lost u het Aflossingsvrije gedeelte van een lening na 1 jaar na het aangaan van de Lening af en deze Lening is voor 29 juni 2021 ontstaan, dan betaalt u alleen de renteverliesvergoeding.
- iv. Op de dag dat uw Rentevastperiode afloopt, mag u de Lening terugbetalen zonder vergoeding.
- v. Is het Onderpand helemaal verwoest? Bijvoorbeeld door brand of ontploffing? Dan mag u de Lening binnen twaalf maanden terugbetalen zonder vergoeding.
- vi. In alle andere situaties betaalt u een vergoeding voor het renteverlies en een aflosvergoeding zoals genoemd onder f als de Lening op of na 29 juni 2021 tot stand gekomen is. Als de Lening voor 29 juni 2021 tot stand gekomen is, betaalt u naast de renteverliesvergoeding een aflosvergoeding van 1% over het aflossingsvrije deel van uw lening als u de Lening eerder terugbetaalt.

#### **f. Kosten vervroegde aflossing**

Het onderstaande is van toepassing indien de Leningsovereenkomst op of na 29 juni 2021 tot stand gekomen is:

##### **i. Aflossing binnen 36 maanden**

Bij geheel of gedeeltelijke verkoop van uw Onderpanden, of het oversluiten/aflossen van de lening binnen 36 maanden na passeren, brengt Dominvest, naast een vergoeding voor het renteverlies, ook een getrapte vergoeding in rekening waarbij we tellen vanaf het moment van passeren van de Hypotheekakte:

- 3% over de afgeloste hoofdsom in de eerste 12 maanden,
- 1% over de afgeloste hoofdsom vanaf maand 13 tot 24 maanden,
- 0,5% over de afgeloste hoofdsom vanaf maand 25 en tot 36 maanden.

Bij verkoop binnen de eerste 12 maanden rekenen wij ook een vergoeding voor het renteverlies

Bij oversluiten/aflossen wordt altijd een vergoeding voor het renteverlies in rekening gebracht, met uitzondering van de onder e genoemde punten.

Er wordt geen boete en/of kosten in rekening gebracht over het gedeelte van de lening dat boetevrij mag worden afgelost. Dit is jaarlijks 10% van de oorspronkelijke hoofdsom

## 5. Bouwdepot

- Indien een Lening mede is verstrekt ter financiering van de verbouw, onderhoud, wijziging of uitbreiding van het onderpand (verder gezamenlijk ook “Verbouwing”), is de Leningnemer desgevraagd verplicht om de Hypotheeknemer de volgende stukken te overleggen:
  - desbetreffende plannen, tekeningen en andere documenten (waaronder onder andere reeds gemaakte of in bewerking zijnde tekeningen, bestekken of technische omschrijvingen, begrotingen rechten uit met architecten, constructeurs, (onder)aannemers en/of leveranciers gesloten overeenkomsten, vergunningen en documenten of brieven waarbij in enigerlei vorm overheidssteun is aangevraagd of toegezegd of die daartoe van belang kunnen zijn). De documentatie moet door een onafhankelijke taxateur geëvalueerd zijn en goedgekeurd door de Hypotheeknemer.
  - Taxatierapport conform de richtlijnen van Dominvest waarin in ieder geval de (markt)waarde en de waarde in de verhuurde staat voor de verbouwing en na de verbouwing worden vermeld;
  - Bewijzen dat de Leningnemer voldoende eigen middelen heeft om aan zijn verplichtingen uit Leningsovereenkomst te voldoen totdat de Verbouwing compleet is.
  - Binnen 3 maanden nadat de Verbouwing gereed is: de getekende huurovereenkomst.
- Een bouwdepot wordt slechts toegestaan op een Lening met 1 onderpand welk onderpand een woonbestemming moet hebben voordat een aanvraag voor het financieren van bouwdepot is ingediend bij Dominvest. Indien voor de beoogde wijzigingen een omgevingsvergunning is vereist, dient de Leningnemer de definitieve omgevingsvergunning in bezit te hebben voordat de eerste uitkering uit bouwdepot plaatsvindt.
- De Leningnemer dient rente te betalen over de hoofdsom van de Lening inclusief het bedrag van Bouwdepot vanaf het moment dat de gelden bij de notaris zijn gestort.
- Elke betaling uit bouwdepot zal pas plaatsvinden nadat een desbetreffende deel van de Verbouwing is gefinaliseerd en de Hypotheeknemer de desbetreffende facturen heeft ontvangen alsmede desgevraagd het bewijs van de verbouwing.

- v. Voor bouwdepots voor een bedrag van €100.000,- of hoger zal Dominvest een bouwinspecteur aanwijzen die bij iedere trekking van het bouwdepot het onderpand zal inspecteren.
- vi. Dominvest is te allen tijde bevoegd rechtstreeks voor rekening van de Leningnemer (onder)aannemer(s), constructeur(s), architect(en), installateur(s) en/of leverancier(s) te betalen en, indien het verschuldigde opeisbaar is, voorts bevoegd voor rekening van de Leningnemer werkzaamheden te doen en het daartoe benodigde aan te schaffen.
- vii. Als de Leningnemer bestaat uit meerdere schuldenaren, is ieder van hen bevoegd om de Hypotheeknemer betaling uit het bouwdepot te verzoeken.
- viii. Het is Dominvest te allen tijde toegestaan de voortgang of voltooiing van de verbouwing op kosten van de Leningnemer te laten controleren door een door Dominvest aan te wijzen deskundige.
- ix. De maximale looptijd van een bouwdepot bedraagt 12 maanden nadat de desbetreffende Hypotheekakte bij de notaris is gepasseerd.
- x. De Leningnemer dient aan zijn betalingsverplichting voldoen en er mag geen achterstand in betalingsverplichtingen van de Leningnemer indien de Leningnemer wenst het bedrag van Bouwdepot bij Dominvest aan te vragen.
- xi. Dominvest mag voorwaarden stellen aan opnames uit het bouwdepot, zowel in de akte als op ieder later moment. Een voorwaarde kan zijn dat uitbetaling rechtstreeks aan de aannemer geschiedt.

## 6. Zekerheden

Om er zeker van te zijn dat wij het geleende geld terugkrijgen, dat u de rente betaalt en eventuele andere kosten betaalt, vragen wij van u de Zekerheidsrechten. Deze zekerheden gebruiken wij alleen als u zich niet houdt aan de afspraken in deze Algemene Voorwaarden, de offerte en de Hypotheekakte.

### a. Welke zekerheden vragen wij?

Als u de hypotheekakte tekent, geeft u ons als zekerheid een hypotheekrecht en Pandrechten. U kunt ook Pandrechten geven door het ondertekenen van de overeenkomst van Geldlening of de hypotheekofferte. Deze rechten hieronder beschreven:

- i. **Hypotheekrecht;** Het hypotheekrecht is onze zekerheid dat u de Lening terugbetaalt met de opbrengst van de verkoop van het Onderpand. Alle zaken die onlosmakelijk verbonden zijn met het Onderpand verbonden zijn vallen onder het hypotheekrecht. Wij hebben het hypotheekrecht zolang u nog niet uw hele Lening, inclusief rente en kosten en eventueel boetes, aan ons heeft terugbetaald. Wij hebben voorrang op anderen bij wie u schulden heeft.
- ii. **Pandrecht op wat u, indien u deze Lening samen met iemand aangaat, van elkaar te eisen heeft;** U geeft ons Pandrecht op de rechten die u jegens elkaar heeft. Dit betekent dat u eerst aan ons betaalt, voordat u geld aan elkaar betaalt.
- iii. **Pandrecht op huurinkomsten;** dat betekent dat als u de rente en/of aflossing niet betaalt, dat wij u kunnen verplichten de huurders te sommen om de maandelijkse huur rechtstreeks aan ons te betalen. U dient dan ook binnen 3 maanden na het aangaan van de Lening, correct ingevulde, huurcontract(en) met een minimale looptijd van 1 jaar of onbepaalde tijd aan ons te overleggen. Deze kunt u mailen naar: [beheer@dominvest.com](mailto:beheer@dominvest.com).
- iv. **Pandrecht op alle veranderingen/verbeteringen aan het Onderpand na tekenen van de Hypotheekakte;** Deze veranderingen/verbetering horen bij het Onderpand en dus mogen wij deze samen met het Onderpand verkopen als u zich niet aan de afspraken houdt.
- v. **Pandrecht op uw rechten ten opzichte van anderen;** Maakt u afspraken met bijvoorbeeld een aannemer of toeleverancier? Dan geeft u ons Pandrecht op de rechten die voortkomen uit die

afspraken. Bijvoorbeeld: u heeft een badkamer besteld. Deze rechten horen zo veel mogelijk bij het Onderpand. Wij mogen ze samen met het Onderpand verkopen als u zich niet aan de afspraken houdt. We mogen ze ook gebruiken voor het Onderpand.

- vi. **Pandrecht op vergoedingen voor het Onderpand;** U geeft ons Pandrecht op alle rechten op vergoedingen die u voor het Onderpand krijgt of heeft gekregen als u het Onderpand geheel of gedeeltelijk verliest, bijvoorbeeld bij schade, onteigening of ruilverkaveling.
- vii. **Pandrecht bij een appartement;** Bestaat het Onderpand uit een of meerdere appartementsrecht(en), dan geeft u ons Pandrecht op de rechten die u heeft bij de vereniging van eigenaren, het bestuur etc. Tevens geeft u ons volmacht om namens u op te treden bij de vereniging van eigenaren.

De Zekerheidsrechten worden beschreven in de Hypotheekakte. Door het ondertekenen van de Hypotheekakte gaat u akkoord met de door ons gevraagde zekerheden. De Hypotheekakte ondertekent u bij de notaris.

Als u de Hypotheekakte tekent, verklaart u dat het onderstaande geldt:

- a. Het Onderpand is alleen van u.
- b. Er is niemand anders die zekerheidsrecht(en) heeft op het Onderpand.
- c. Er zitten voor zover u weet geen giftige of gevaarlijke stoffen in het Onderpand.
- d. U heeft niets gedaan wat niet mag van de wet of andere regels van de overheid waardoor het Onderpand minder waard wordt.
- e. Er is niemand die beslag heeft gelegd op uw bezittingen. Uw bezittingen of verzekeringen zijn alleen van u.
- f. Is er toch iemand anders die recht heeft op uw bezittingen of verzekeringen als zekerheid? Dan gaan wij altijd voor op die ander.
- g. U heeft niets gedaan met de bezittingen en de verzekeringen wat niet mag van de wet of andere regels van de overheid.
- h. De verzekeringen die u heeft zijn geldig.
- i. U heeft alle premies van de verzekeringen betaald. En u heeft alles gedaan wat u moest doen van de verzekeraar.
- j. U mag ons van de verzekeraar een Pandrecht geven op uw verzekeringen.
- k. Als u iemand anders ook het recht op het Onderpand, bezittingen of verzekeringen wilt geven, mag dat niet zonder dat wij daar eerst schriftelijk toestemming voor hebben gegeven.

Indien u wijzigingen aanbrengt in het Onderpand nadat u hypotheekakte heeft ondertekend, dan maken deze wijzigingen onderdeel van ons zekerheidsrecht.

#### **b. Wat als iemand anders ons zekerheid geeft voor uw Lening?**

- i. Geeft iemand anders ons (additionele) Zekerheidsrechten voor uw Lening? Dan ondertekent hij/zij ook de hypotheekakte en/of de leningsovereenkomst. Wij spreken met u beiden af dat hij daarvoor geen geld krijgt. De echtgeno(o)t(e) c.q. partner van de zekerheidsgever dient hiervoor de toestemming geven, dit moet op grond van de wet. Wij bepalen de volgorde waarin wij iemand aanspreken om de Lening mee terug te betalen en de rente, kosten en boetes.

#### **c. Wie mogen uw zekerheden verkopen?**

- i. Indien u uw afspraken ten aanzien van de Lening niet nakomt hebben alleen wij het recht onze Zekerheidsrechten uit te oefenen en de opbrengst te gebruiken om uw Lening daarmee terug te betalen. Dat betekent dat alleen wij het de opbrengst uit verkoop van de zekerheden krijgen tot het bedrag van maximaal de hoogte van de Lening, de rente die wij van u tegoed hebben en eventuele kosten en/of boetes.
- ii. Wij mogen anderen informatie geven over onze zekerheden als dat nodig is. Bijvoorbeeld als een ander het Onderpand, geld van de verzekeringen of uw bezittingen wil hebben.
- iii. Wij mogen de Zekerheidsrechten ook aan andere partijen overdragen.

#### **d. Extra zekerheden**

- i. Vinden wij dat de zekerheden die wij van u hebben gekregen in de hypotheekakte te laag worden? Dan sturen wij u een brief. Wij mogen u dan om extra Zekerheidsrechten vragen. Bijvoorbeeld omdat het Onderpand is verwaarloosd. De Zekerheidsrechten moeten in redelijke verhouding staan tot de Lening.
- ii. Als u geen extra zekerheden kan of wilt geven, kunnen wij een extra terugbetaling van u vragen.

#### **e. Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven?**

- i. Heeft u de Lening, de rente en alle andere bedragen die wij van u krijgen helemaal terugbetaald? Dan hebben wij uw Zekerheidsrechten niet meer nodig. Als u ons daar om vraagt, zullen wij in dat geval alle Zekerheidsrechten aan u teruggeven. Moeten wij hier kosten voor maken? Bijvoorbeeld notariskosten. Dan komen deze voor uw rekening.
- ii. Als u daar om vraagt, kunnen wij de Zekerheidsrechten ook voor een deel teruggeven. Wij kunnen dan wel nieuwe voorwaarden met u afspreken.

## **7. Gebruik van het Onderpand**

### **a. Wat mag/moet u doen met het Onderpand**

- i. U heeft het Onderpand aangekocht met het doel om deze te gaan verhuren. U mag niet zelf in het Onderpand gaan wonen of het Onderpand verhuren aan familie (eerste en tweede lijn). U mag het Onderpand niet aan de rechtspersonen en vennootschappen verhuren waarvan u een bestuurder, aandeelhouder, vennoot of uiteindelijk belanghebbende bent. Indien de Leningnemer een rechtspersoon of vennootschap is, is het verhuur aan (de familie van) de bestuurder, aandeelhouder, vennoot of uiteindelijke belanghebbende niet toegestaan.
- ii. U moet het Onderpand goed onderhouden.
- iii. U moet op regelmatige basis (in ieder geval één keer per jaar) het Onderpand fysiek bezoeken om te kijken of alles in orde is. Treft u zaken aan die niet in orde zijn, dan moet u ons op de hoogte stellen.

### **b. Wat mag u zonder schriftelijke toestemming van Domivest niet met het Onderpand doen?**

- i. U mag het Onderpand niet afbreken. Ook niet gedeeltelijk als dit in een waardevermindering van het Onderpand resulteert. Is er sprake van alleen grond? Dan mag u de grond niet afgraven als daardoor de grond minder waard wordt. U mag het Onderpand niet verbouwen, splitsen in twee of meer woningen of appartementen samenvoegen met een andere woning of een stuk grond.



- ii. U mag de rechten die bij het Onderpand horen niet verminderen. U mag bijvoorbeeld niet afspreken dat u niet meer over een pad mag lopen. Dit zijn erfdiensbaarheden.
- iii. U mag het Onderpand niet veranderen in of gebruiken voor iets anders dan een woning, bijvoorbeeld een winkel. Tenzij een gedeelte van het Onderpand al als winkel in gebruik is.
- iv. U mag de manier waarop u het Onderpand gebruikt niet veranderen.
- v. Is er schade aan het Onderpand? En eist iemand anders geld van u vanwege deze schade? Dan mag u niets doen zonder dat wij u daarvoor schriftelijk toestemming hebben gegeven.
- vi. U mag geen giftige of andere gevaarlijke of brandbare of ontplofbare stoffen opslaan in het Onderpand. U mag dat alleen als u daarvoor een vergunning heeft van de overheid en als wij u daarvoor met een schriftelijk toestemming hebben gegeven.

**c. Doet u iets met het Onderpand wat niet mag volgens de voorwaarden?**

- i. U mag niets aan het Onderpand veranderen wat de waarde van het Onderpand vermindert. Doet u iets met het Onderpand waardoor de waarde ervan vermindert? Dan moet u dit herstellen.
- ii. Doet u iets met het Onderpand wat niet mag volgens deze Algemene Voorwaarden? Of doet u iets niet met het Onderpand, terwijl u dat wel moet volgens deze voorwaarden? Dan doen wij wat nodig is om de waarde van het Onderpand te herstellen. De kosten hiervan zijn voor u.
- iii. Wij mogen altijd controleren of u zich aan deze Algemene Voorwaarden houdt. U moet ons daarom altijd in het Onderpand binnenlaten. Woont er niemand in het Onderpand? Dan mogen wij voor een controle zelf naar binnen gaan.

**d. Welke verzekeringen heeft u nodig?**

- i. U moet het Onderpand verzekeren met een opstalverzekering voor het type en gebruik van het Onderpand. Deze verzekering vergoedt schade aan het Onderpand door bijvoorbeeld brand, storm of blikseminslag. U moet een verzekering kiezen, waarmee u eventuele schade aan het Onderpand helemaal kunt herstellen.
- ii. U mag deze verzekering niet zonder onze toestemming veranderen of stoppen.
- iii. Is het Onderpand een appartement en heeft iemand anders voor dit appartement een verzekering genomen die wij niet voldoende vinden? Dan moet u extra verzekeringen nemen.

**e. Wat als er iets gebeurt met uw woning, uw bezittingen of verzekering?**

- i. Gebeurt er iets met het Onderpand, uw bezittingen of uw verzekering dat van invloed is op onze zekerheid? Is er bijvoorbeeld schade aan het Onderpand en krijgt u daardoor geld van een verzekeringsmaatschappij? Breng ons van de schade op de hoogte op hetzelfde moment als u de schade moet melden bij de verzekeringsmaatschappij. In ieder geval **binnen zeven dagen** nadat u het te weten bent gekomen.
- ii. Blijkt achteraf dat de verzekering niet voldoende was? Dan komt de schade voor uw rekening.
- iii. Heeft u schade? En krijgt u van de verzekeringsmaatschappij een voorstel voor het regelen van de schade? Dan moeten wij akkoord gaan met dit voorstel. Krijgt u geld van de verzekeringsmaatschappij? Dan mogen wij besluiten of wij dit geld gebruiken om een deel van de Lening terug te betalen, of dat wij dit geld gebruiken om de schade te repareren. Is er na de reparatie nog geld over? Dan mogen wij besluiten of wij dit geld gebruiken om een deel van de Lening terug te betalen of dat u het geld krijgt.
- iv. Krijgt u van de verzekeringsmaatschappij een brief waarin staat dat de maatschappij de verzekering vermindert of stopt? Dan moet u ons dat onmiddellijk laten weten.

- v. Houdt u zich niet aan de afspraken die hierboven staan? Betaalt u bijvoorbeeld de verzekeringspremies niet? Dan kunnen wij besluiten deze premies te betalen. U betaalt de premies daarna aan ons. Of wij nemen een nieuwe verzekering. De premies daarvan betaalt u.
- vi. Betaalt de verzekeringsmaatschappij niet bij schade? Dan is dat een zaak tussen u en de verzekeraar. Dan bent u daarvoor verantwoordelijk en niet wij. Dat betekent dat u ook in dat geval de Lening gewoon helemaal aan ons moet terugbetalen. U kunt het bedrag dat u zou moeten krijgen van de verzekeringsmaatschappij dus niet verrekenen met uw Lening.

#### **f. Mag u het Onderpand zelf bewonen?**

U mag het Onderpand niet zelf bewonen. U heeft het Onderpand aangekocht met het doel om te verhuren. Als wij erom vragen moet u ons alle huurovereenkomsten geven.

#### **g. Wij mogen de waarde van uw woning onderzoeken**

- i. Wij mogen altijd de waarde het Onderpand onderzoeken. Dit doen wij bijvoorbeeld als u niet meewerkt aan de verkoop van het Onderpand. Wij bepalen wie de taxateur is. Als wij daar om vragen moet u de taxateur zijn werk laten doen. U moet de taxateur binnen laten in het Onderpand. De kosten van de taxateur zijn voor uw rekening.
- ii. De taxateur maakt een taxatierapport. Daarin kan een waarde van het Onderpand staan die wij te laag vinden in verhouding tot de Lening. Als dit zo is, mogen wij nieuwe afspraken met u maken. Bijvoorbeeld dat u een deel van de Lening eerder terugbetaalt.

### **8. Betalingen en kosten**

#### **a. U betaalt ons rente en aflossing**

- i. U betaalt iedere maand rente voor de Lening. En als wij dat hebben afgesproken, betaalt u ook iedere maand een deel van de Lening terug. Wij berekenen hoeveel u moet betalen.
- ii. Het bedrag dat u ons moet betalen halen wij op de eerste werkdag van de maand automatisch van uw bankrekening af. Zorg er daarom voor dat er altijd genoeg geld op uw bankrekening staat.
- iii. U geeft ons, of iemand anders die wij aanwijzen, toestemming om het bedrag iedere maand automatisch van uw bankrekening af te schrijven
- iv. Lukt het ons niet de betaling van uw bankrekening af te schrijven, dan moet u het bedrag zo snel mogelijk aan ons overmaken.
- v. Moet u naast de bedragen voor rente en aflossing ook andere bedragen betalen, bijvoorbeeld kosten, schrijven wij deze ook op de eerste werkdag van de maand automatisch van uw bankrekening af.
- vi. Verandert de rente? Gaat u een ander bedrag terugbetalen? Of heeft u een deel van de Lening eerder terugbetaald? Dan berekenen wij opnieuw hoeveel u moet betalen.
- vii. Moet u kosten maken, bijvoorbeeld voor het doen van een spoedbetaling, dan komen deze kosten voor uw eigen rekening.
- viii. Betaalt u ons te veel of te weinig? Dan gebruiken wij uw betaling in de volgende volgorde:
  - a. Eerst de bedragen die wij voor u hebben betaald daarna andere bedragen die u ons moet betalen (bijvoorbeeld kosten en boetes),
  - b. Dan de rente die u ons moet betalen,
  - c. Als er dan nog een bedrag resteert, wordt dit gebruikt als (gedeeltelijke) aflossing op de Lening.

- ix. Wij doen dit altijd in deze volgorde. U kunt dit niet wijzigen.
- x. Hebben wij een bedrag voor u betaald? Of hebben wij recht op een bedrag van u? Dan moet u dat bedrag onmiddellijk betalen, tenzij wij hierover schriftelijk andere afspraken met u hebben gemaakt.
- xi. Bedragen die wij van u krijgen mag u niet verrekenen met bedragen die u van ons krijgt. Dit staat los van elkaar.
- xii. U betaalt ons in euro's.

#### **b. Welke kosten betaalt u?**

- i. U betaalt alle kosten die te maken hebben met de Lening en de zekerheden die u ons geeft:
  - a. De kosten om de Lening aan u te geven, te verlengen of te veranderen.
  - b. De kosten van uw (financieel) adviseur.
  - c. De kosten van de Zekerheidsrechten die u ons geeft. Bijvoorbeeld de kosten van de notaris om de hypotheekakte en de pandakte te maken, te ondertekenen en te veranderen. Taxatiekosten van het Onderpand. En de kosten om deze Zekerheidsrechten terug te krijgen.
  - d. De kosten om ervoor te zorgen dat u alle bedragen betaalt en dat u zich aan de afspraken houdt. Bijvoorbeeld incassokosten, deurwaarderskosten, kosten die wij moeten betalen voor rechtsbijstand of taxatiekosten.
  - e. De kosten om het Onderpand te onteigenen en uw bezittingen uit het Onderpand te halen als dat nodig is.
  - f. Heeft u een conflict met iemand anders? En legt iemand anders bijvoorbeeld beslag op het Onderpand? In dat geval moeten wij eventueel kosten maken. Bijvoorbeeld kosten voor rechtsbijstand. Deze kosten zijn voor uw rekening.
  - g. Alle andere kosten (zoals erfpachtcanon) en belastingen die te maken hebben met de Lening en het Onderpand.
- ii. Heeft u kosten niet betaald die u wel had moeten betalen? Dan kunnen wij deze kosten betalen, als wij dat nodig vinden. U betaalt ons deze kosten terug. Betaalt u deze kosten niet terug? En hebben wij hierdoor extra kosten? Dan komen deze ook voor uw rekening.
- iii. Hebben wij iets betaald wat u had moeten betalen? Dan moet u daarvoor rente aan ons betalen. Dit is de zgn. 'wettelijke rente'.
- iv. Indien het nodig is dat wij door omstandigheden kosten moeten maken, dan vragen wij geen goedkeuring vooraf voor het maken van de kosten.

### **9. Wie is verantwoordelijk voor het terugbetalen van de Lening?**

- i. U bent verantwoordelijk voor het terugbetalen van de Lening. U moet ons iedere maand een bedrag terugbetalen als u dat met ons heeft afgesproken. Leent u samen met andere mensen geld bij ons? Of is de persoon die met u geld leent niet dezelfde als de persoon die ons (een deel van) de Zekerheidsrechten geeft? Dan bent u allemaal volledig verantwoordelijk voor de hele Lening. Hiermee bedoelen wij dat wij ieder van u apart kunnen aanspreken voor het gehele bedrag van de Lening.
- ii. Als één van u niet meer kan betalen, moeten de anderen de Lening toch helemaal terugbetalen. Krijgt één van de mensen 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 gewoon betalen. Dit geldt ook als wij onze Zekerheidsrechten veranderen.

- iii. Iedereen die verantwoordelijk is voor de Lening, moet de Lening volledig aan ons terugbetalen. Degenen die verantwoordelijk zijn voor de Lening mogen daarom geen geld van elkaar eisen die zij ons zijn verschuldigd. Eisen zij toch geld van elkaar? Dan moet iedereen ons als eerste betalen. Voor de zekerheid heeft u ons een Pandrecht gegeven op wat u van elkaar te eisen heeft.
- iv. Degenen die verantwoordelijk zijn voor de Lening, mogen ook niet met elkaar afspreken dat zij elkaars rechten en plichten overnemen. De wet noemt dit “subrogatie”. Nemen de verantwoordelijken toch elkaars rechten en plichten over? Dan blijft de afspraak dat iedereen eerst ons volledig moet betalen. Voor de zekerheid geeft u ons een Pandrecht op de rechten die u op elkaar heeft.
- v. Wij kunnen als voorwaarde stellen dat een (in)directe aandeelhouder, vennoot, uiteindelijk belanghebbende of bestuurder tevens groot aandeelhouder (in prive) ons aanvullende zekerheid geeft voor terugbetaling van de lening, bijvoorbeeld door (i) zich borg te stellen, (ii) hoofdelijkheid te aanvaarden, (iii) een zekerheidsrecht te verschaffen of (iv) zich anderszins garant te stellen. De echtgeno(o)t(e) c.q. partner van de zekerheidsgever dient hiervoor de toestemming geven, dit moet op grond van de wet. Indien de Leningnemer zijn verplichtingen niet nakomt, kunnen wij deze borg, hoofdelijk schuldenaar, zekerheidsverschaffer of garantieggever aanspreken. Wij zijn niet verplicht dit te doen alvorens tot executie van door de Leningnemer verstrekte zekerheden over te gaan of andere maatregelen te nemen.

#### **b. Regelt iemand anders zaken voor u met ons?**

- i. Heeft u iemand anders toestemming gegeven zaken voor u met ons te regelen over uw Lening? Dan moet u ons daarover schriftelijk op de hoogte stellen. Dit kan door een brief te sturen. En dan gelden alle voorwaarden en afspraken ook voor hem. U moet hem daarover informeren. En u bent ervoor verantwoordelijk dat hij zich aan alle voorwaarden en afspraken houdt.
- ii. Heeft u iemand anders toestemming gegeven zaken voor u met ons te regelen over uw Lening? En verandert er iets in de toestemming? Of mag de ander van de rechter geen zaken meer regelen bijvoorbeeld als gevolg van een faillissement, surseance van betaling of ondercuratelestelling? Dan moet u ons dat onmiddellijk schriftelijk per brief of per email laten weten.

#### **c. Wat als u of een persoon met wie u de Lening heeft overlijdt?**

- i. Dan moeten de nabestaanden ons zo snel mogelijk een brief sturen. Zolang wij die brief niet hebben gehad, blijven wij doen wat wij met elkaar hebben afgesproken.
- ii. Nadat u bent overleden kunnen wij vragen om een verklaring van erfrecht van een notaris in Nederland. Dan weten wij met wie wij zaken kunnen regelen. De kosten zijn voor rekening van de nabestaanden. Als wij daar om vragen, moeten uw nabestaanden ons ook andere documenten geven.
- iii. Alle informatie die wij vóór uw overlijden hebben gestuurd, hoeven wij na uw overlijden niet nog een keer te sturen.

## **10. Welke informatie krijgen wij van u?**

### **a. Persoonlijke gegevens**

- i. Welke persoonlijke gegevens hebben wij van u nodig alvorens een offerte op te kunnen maken:
  - a. Naam
  - b. Uw woonadres (straat, huisnummer, postcode, woonplaats)
  - c. Uw geboortedatum
  - d. Uw Burgerservicenummer
  - e. Kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, identiteitskaart of rijbewijs)
  - f. Bent u getrouwd of woont u samen met een partner in een geregistreerd partnerschap? Dan overlegt u de voorwaarden van uw huwelijk of uw partnerschap.
  - g. Bent u samen met iemand anders verantwoordelijk voor de Lening? Dan hebben wij van iedereen die medeverantwoordelijk is de persoonlijke gegevens nodig.
- ii. Wij hebben uw handtekening nodig. Met deze handtekening controleren wij later uw volgende handtekeningen. Verandert u uw handtekening? Dan moet u ons zo snel mogelijk uw nieuwe handtekening sturen.
- iii. Wij hebben ook gegevens van derden van u nodig, bijvoorbeeld wie de huurder(s) is/zijn. Wij komen met u overeen dat u als verantwoordelijke wordt aangemerkt en wij als ‘verwerker’ van deze gegevens. U verleent aan ons de opdracht om deze persoonsgegevens voor u te verwerken. U staat toe dat alle door u verstrekte persoonsgegevens, inclusief de persoonsgegevens die door huurders aan u verstrekt zijn, door ons mogen worden verwerkt. U vrijwaart ons, uit welke hoofde dan ook, van elke rechtsvordering van derden, in verband met deze verwerkingen van persoonsgegevens. Wij zullen deze gegevens uiteraard wel verwerken conform met de geldende wet- en regelgeving en passende technische en organisatorische maatregelen treffen ter beveiliging van de verwerking van deze gegevens.

## **b. Wijzigen uw omstandigheden of gegevens?**

- i. U geeft ons ook de informatie die hieronder staat. Stuur ons deze informatie in een brief. Doe dit binnen 14 dagen vanaf het moment dat u deze informatie heeft.
  - a. Veranderingen van uw persoonlijke gegevens. Bent u samen met iemand anders verantwoordelijk voor de Lening? Dan geeft u ons ook zijn/haar veranderingen.
  - b. Uw correspondentieadres verandert.
  - c. U wilt uw post ergens anders krijgen.
  - d. Veranderingen van uw rechten. Mag u bijvoorbeeld zelf geen handtekeningen onder overeenkomsten meer zetten?
  - e. U gaat scheiden. Of er zijn veranderingen in de voorwaarden van uw huwelijk of uw partnerschap.
  - f. Iedere verandering in uw situatie, waardoor wij van u mogen vragen de Lening onmiddellijk helemaal of voor een deel terug te betalen.
  - g. Iedere verandering of beschadiging van het Onderpand. Of iets anders waardoor de waarde van het Onderpand daalt.
  - h. Iedere verandering van de rechten die u op het Onderpand heeft.
  - i. Iedere verandering of beschadiging van de bezittingen die u ons als zekerheid hebt gegeven. Of iets anders waardoor de waarde van de bezittingen daalt.
  - j. Iedere verandering van een verzekering die te maken heeft met het Onderpand of de Lening.

- k. Iemand vraagt uw faillissement bij de rechter aan. Of van een ander die ook verantwoordelijk is voor de Lening.
  - l. U vraagt uitstel van betaling bij de rechter. Of u vraagt de rechter om schuldsanering. Dit geldt ook voor anderen die samen met u verantwoordelijk zijn voor de Lening.
  - m. Rechtspersonen en personenvennootschappen moeten de volgende wijzigingen aan ons doorgeven:
    - wijzigingen in documenten (statuten, overeenkomsten e.d.);
    - wijzigingen in rechtsvorm;
    - wijzigingen in het bestuur, aandeelhoudersstructuur e.d. (m.a.w. wijzigingen van de gerechtigde tot het vermogen en de uiteindelijke belanghebbenden).
  - n. Wijzigingen betreffende de huurders.
- ii. Krijgt u documenten die te maken hebben met het Onderpand? Bijvoorbeeld van de Gemeente. Stuur ons deze dan binnen 14 dagen nadat u ze zelf kreeg. Of onmiddellijk nadat wij daar om vragen.
  - iii. Heeft u iemand anders toestemming gegeven dingen met ons te regelen over uw Lening? En geldt deze toestemming niet meer? Of verandert u de toestemming? Stuur ons daarover dan zo snel mogelijk een brief. Zolang wij die brief niet hebben gehad, mag die ander gewoon dingen met ons regelen over uw Lening. Ook al stonden de veranderingen in een openbaar register.

#### **c. Wat mogen wij u vragen?**

- i. In sommige gevallen moet u ons extra informatie geven. Bijvoorbeeld als wij vragen hebben over uw werk of waarom u de Lening wilt.
- ii. Stort u geld bij ons op een rekening? Of geeft u ons waardepapieren zoals aandelen? Of andere waardevolle bezittingen? Dan mogen wij u vragen hoe u daaraan komt en dan moet u ons die informatie geven.

#### **d. Uw adres**

- i. Let op! Kunnen wij u niet bereiken op uw adres? Dan kunnen wij uw post sturen naar de notaris waar u de hypotheekakte heeft getekend. Of naar een ander bij ons bekend adres. Dit doen wij, zodat de rechter of iemand anders u altijd post kan sturen.
- ii. Bent u samen met iemand anders verantwoordelijk voor de Lening? Dan sturen wij alle post naar het adres dat wij hebben besproken. Bent u het samen niet eens over dat adres? Dan bepalen wij naar welk adres wij de post sturen.

#### **e. Alle communicatie en documenten in de Nederlandse taal**

- i. Alle communicatie en documenten die wij van u ontvangen moet in het Nederlands zijn. Indien u documenten in een andere taal heeft, dan moet u deze in het Nederlands laten vertalen door een beëdigd vertaler. De kosten voor het vertalen zijn voor uw rekening.

#### **f. Wij mogen u filmen en gesprekken met u opnemen**

- i. Wij mogen gesprekken met u opnemen en wij mogen u ook filmen. Wij mogen dit doen:
  - a. Om kwaliteit te leveren,

- b. Als wij dit nodig vinden om ons werk goed te doen,
  - c. Om bewijzen te verzamelen voor de rechter, en
  - d. Om criminaliteit te bestrijden.
- ii. Wilt u deze opnames krijgen? En moeten wij u die geven? Laat ons dan precies weten waar en wanneer wij deze opnames hebben gemaakt.

**g. Bescherming van uw persoonlijke gegevens**

- i. Wij behandelen uw persoonlijke gegevens zorgvuldig en zoals in de wet staat. Wij gebruiken de gegevens voor het volgende:
- a. Om u de Lening te kunnen geven, om daar met u afspraken over te maken en om deze afspraken uit te voeren.
  - b. Om statistisch en wetenschappelijk onderzoek te doen.
  - c. Om ervoor te zorgen dat wij geen zaken doen met bijvoorbeeld misdadigers en terroristen. Op deze manier zorgen wij ervoor dat de financiële sector veilig en eerlijk blijft.
  - d. Om te voldoen aan de wet.
  - e. Om fraude te voorkomen en/of te bestrijden.
  - f. Om marketingactiviteiten te verrichten.
  - g. Om aan anderen te geven die voor ons de administratie verzorgen.
- ii. Werken wij voor uw Lening samen met anderen? Dan mogen wij uw persoonlijke gegevens en de gegevens van uw huurders m.b.t. uw Lening ook aan hen geven. Dit zijn dan sub-verwerkers. U geeft ons daarvoor toestemming als u onze offerte ondertekent. Ook aan anderen buiten de Europese Unie.
- iii. Geven wij de rechten van de Lening aan een ander? Dan mogen wij uw persoonlijke gegevens en de gegevens van uw huurders ook aan hem geven. U geeft ons daarvoor toestemming als u onze offerte ondertekent. Ook aan anderen buiten de Europese Unie.
- iv. Wij mogen persoonlijke gegevens van u vragen aan het Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR) te Tiel, waarbij Dominvest B.V. is aangesloten. BKR administreert leningen die u op dit moment heeft of de afgelopen vijf jaar heeft gehad. Het verwerkt deze gegevens in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) ter voorkoming en beperking van risico's voor de aangesloten instellingen en het voorkomen en beperken van overkreditering van kredietnemers. Deze gegevens worden door BKR ter beschikking gesteld aan de aangesloten instellingen. Dominvest B.V. heeft de verplichting op zich genomen alle leningovereenkomsten aan natuurlijke personen en VoF's ('Vennootschappen onder Firma') en een achterstand in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst van 3 maandtermijnen te registreren bij BKR, hetgeen gevolgen kan hebben voor iedere eventuele volgende financieringsaanvraag. Wanneer u uw contractuele verplichtingen niet meer nakomt, en de natuurlijke persoon die medeaansprakelijkheid draagt wordt aangesproken voor deze overeenkomst, registreert Dominvest de overeenkomst wanneer er een achterstand in de betalingsverplichtingen ontstaat van meer dan 4 maanden.
- v. Wij mogen uw persoonlijke gegevens geven en vragen aan het Incidentenregister Stichting Fraudebestrijding Hypotheken. Dit register zorgt ervoor dat de financiële sector veilig en eerlijk blijft. Pleegt u fraude? Of probeert u dat? Dan moeten wij dit melden aan dit register. Let op: andere organisaties mogen in het register kijken.

## 11. Welke informatie krijgt u van ons?

### a. U krijgt ieder jaar een jaaroverzicht met daarin het volgende:

- i. Aan het begin van ieder jaar krijgt u van ons een brief waarin staat hoe hoog de Lening op 31 december van het vorige jaar was.
- ii. In deze brief staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u ons betaalde in dat jaar of verschuldigd was.
- iii. In deze brief staat ten slotte de nog uitstaande hoofdsom van de Lening.

### b. Controleer de gegevens die u van ons krijgt

- i. Krijgt u van ons informatie? Controleer dan onmiddellijk of deze informatie klopt. En controleer ook of wij uw opdrachten goed hebben uitgevoerd.
- ii. Is de informatie die u van ons krijgt niet goed? Of denkt u dat wij iets niet goed hebben gedaan? Laat ons dat dan weten. En zorg ervoor dat er zo weinig mogelijk schade ontstaat. Doet u dit binnen dertig dagen? Dan herstellen wij de fout. Doet u dit niet binnen dertig dagen? Dan gaan wij ervan uit dat de informatie goed is en dat u dat ook vindt. En dan gaan wij er ook van uit dat wat wij hebben gedaan goed is. Alleen rekenfouten herstellen wij ook na dertig dagen.
- iii. Weten wij dat wij u foute informatie hebben gestuurd? Of dat wij iets niet goed hebben gedaan? Dan mogen wij dit onmiddellijk herstellen zonder uw toestemming. Wij laten u dit onmiddellijk weten.
- iv. Krijgt u geen informatie van ons? Maar denkt u dat u wel informatie van ons had moeten krijgen? Laat ons dat dan onmiddellijk weten.
- v. Wilt u een kopie van een brief die wij u eerder hebben gestuurd? Dan is het mogelijk om dat aan te vragen.

### c. Uw gegevens en onze administratie

- i. In onze administratie staat hoe hoog uw Lening is. Daarin staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u moet betalen. De informatie in onze administratie is het volledige en dwingende bewijs van de Lening en alle rechten en plichten die daarbij horen. Sturen wij u brieven op basis van de informatie uit onze administratie? Dan moet u doen wat in die brieven staat.
- ii. Op deze regel zijn drie uitzonderingen:
  - a. U heeft de informatie van ons gecontroleerd en u heeft ontdekt dat de informatie niet goed is. Of dat wij iets niet goed doen. En u heeft dat binnen dertig dagen aan ons laten weten.
  - b. U heeft de informatie van ons gecontroleerd, u heeft een rekenfout ontdekt en u heeft dat aan ons laten weten.
  - c. U bewijst dat de informatie in onze administratie niet klopt.
- iii. Wij bewaren onze administratie niet langer dan wettelijk noodzakelijk is.

## 12. Wie doet de administratie van de Lening?

- i. Wij mogen een andere organisatie vragen de administratie van de Lening voor ons te doen.



- ii. Moet u ons informatie geven? Geef deze informatie dan aan deze organisatie. Dit geldt ook voor alle documenten en brieven die u ons moet sturen.
- iii. Doet die andere organisatie iets waardoor u schade heeft? In dat geval moet u rechtstreeks contact opnemen met de organisatie die u schade heeft toegebracht. Wij zijn niet verantwoordelijk voor die schade.
- iv. Hebben wij met opzet iets gedaan of juist niet gedaan waardoor u schade heeft? Of hebben wij iets gedaan of juist niet gedaan waardoor wij zeker wisten dat u schade zou hebben? Dan zijn wij wel verantwoordelijk voor de schade.

### **13. Wat doen wij als wij een bedrag voor u ontvangen en aan u moeten doorbetalen?**

- i. Moeten wij u een bedrag betalen? En moeten wij dit bedrag van een ander krijgen, dan betalen wij alleen als wij daadwerkelijk het geld van de ander hebben ontvangen. Hebben wij het bedrag toch al aan u betaald? Dan tellen wij dezelfde dag het bedrag bij uw Lening op. Als dat nodig is, regelen wij dit achteraf. Wij sturen u daarover niet vooraf een brief.
- ii. Krijgen wij het bedrag van een ander in een andere munteenheid? Dan berekenen wij hoeveel euro wij u betalen. Die berekening doen wij met de wisselkoers van de dag waarop wij het geld van u hebben ontvangen.

### **14. Wat gebeurt er als u zich niet aan de afspraken houdt?**

Als u zich niet aan de afspraken houdt, bijvoorbeeld u betaalt de rente niet meer, dan mogen wij een aantal dingen doen. Dit doen wij niet zomaar. Pas nadat wij u hierover geïnformeerd hebben. En wij doen dit pas twee maanden nadat u ons niet heeft betaald.

#### **a. Wat mogen wij doen als u ons niet op tijd betaalt?**

- i. Wij mogen u een boete geven.
- ii. Wij mogen de huurders vragen om de huur rechtstreeks op onze bankrekening over te maken. De huurders moeten hieraan meewerken.
- iii. Wij mogen het Onderpand en alle bezittingen verkopen die u ons als zekerheid heeft gegeven. Wij mogen het Onderpand en bezittingen ook veilen.
- iv. Wij mogen aan de rechter vragen of hij het Onderpand van u afneemt.
- v. Wij mogen u vragen de Lening onmiddellijk helemaal of voor een deel terug te betalen.

#### **b. Als wij genoodzaakt zijn het Onderpand te verkopen, dan geldt het volgende:**

- i. Wij bepalen hoe, wanneer, waar en onder welke voorwaarden wij het Onderpand en de bezittingen verkopen. Wij hoeven u of andere hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken heeft gehouden. En voor welke datum u de afspraken moet nakomen.
- ii. Wij bepalen de hoogte van de veilingkosten.
- iii. Wij kunnen de veiling beginnen, stoppen en opnieuw beginnen.
- iv. Wij kunnen erfdiensbaarheden vestigen. Wij kunnen bijvoorbeeld uw buurman het recht geven om over uw grond te lopen.
- v. Wij bepalen ook wanneer wij de leveringsakte tekenen bij de notaris.
- vi. Wij krijgen het bedrag van de verkoop. Wij laten u weten hoeveel geld wij hebben gekregen. Hiermee wordt de Lening afgelost.

- vii. Doet de koper niet wat wij hebben afgesproken? Dan gaat de verkoop niet door. Als dat nodig is vragen wij de rechter de verkoop niet door te laten gaan.
- viii. Verkoopt een notaris het Onderpand? Dan moet u de notaris alle informatie geven die hij nodig heeft.
- ix. Voordat wij het Onderpand verkopen, mogen wij alles met het Onderpand doen wat wij op dat moment nodig vinden om de opbrengst zo hoog mogelijk te maken. Bijvoorbeeld het Onderpand splitsen. En wij mogen bijvoorbeeld ook de rechten die u heeft veranderen. Bijvoorbeeld het recht dat u over de grond van een ander mag lopen om bij het Onderpand te komen. Dit zullen wij regelen bij een notaris als dat nodig is. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn voor uw rekening.
- x. Verkopen wij het Onderpand? Dan moet u daaraan meewerken. U moet er bijvoorbeeld voor zorgen dat mensen die het Onderpand misschien willen kopen, het Onderpand kunnen bekijken. Mensen mogen drie weken lang, twee dagen per week, vier uur per dag komen kijken. Woont er niemand in het Onderpand? Dan mogen wij hiervoor zelf naar binnen gaan.
- xi. Wij mogen het Onderpand helemaal of voor een deel verkopen. Verkopen wij het Onderpand voor een deel? Dan mogen wij de rest later verkopen.
- xii. Als wij het Onderpand hebben verkocht, moet u al uw bezittingen uit het Onderpand halen. Op de dag dat de nieuwe eigenaar bij de notaris de sleutels van het Onderpand krijgt, moeten al uw bezittingen uit het Onderpand zijn. Heeft u uw bezittingen niet uit het Onderpand gehaald? Dan doen wij dat. De kosten daarvan betaalt u. Wij mogen dan ook alles doen wat wij nodig vinden, bijvoorbeeld het Onderpand bewaken of nieuwe sloten op de deuren zetten. De kosten daarvan betaalt u ook. U moet ervoor zorgen dat er geen bezittingen van anderen in het Onderpand zijn.
- xiii. Verkopen wij het Onderpand en heeft u daardoor schade? Om wat voor reden dan ook? Dan betalen wij deze schade niet. U bent zelf verantwoordelijk voor de schade.
- xiv. Bent u het er niet mee eens dat wij het Onderpand op een veiling verkopen? Dan moet u ons dat op zijn minst drie dagen voordat wij het Onderpand verkopen, laten weten. Wij zullen dan bekijken of wij aan uw verzoek kunnen voldoen. Daarna kunt u ons niet meer vragen het Onderpand niet te verkopen via de veiling. Ook kunt u ons dan niet meer vragen de schade te betalen die u door de verkoop van het Onderpand via de veiling heeft. U mag niet naar de rechter om het Onderpand op een andere manier te verkopen. Alleen wij mogen bepalen op welke wijze wij het Onderpand willen verkopen.
- xv. Ook mag u niet naar de rechter om ervoor te zorgen dat u een andere prijs krijgt voor het Onderpand.
- xvi. Er kunnen bijzondere situaties zijn waarin wij het Onderpand en de bezittingen eerder dan na twee maanden achterstand op de Lening verkopen.

**c. Wat als wij de rechter vragen het Onderpand in ons beheer te mogen nemen?**

- i. Wij mogen aan de rechter vragen of hij het Onderpand van u af wil nemen en aan ons over te dragen. Wij gaan het Onderpand dan beheren. Dat betekent dat u geen recht meer heeft op het Onderpand en dat u er niets meer mee mag doen. Wij kunnen dan doen wat wij nodig vinden. De kosten die wij hiervoor maken, zijn voor uw rekening.
- ii. Heeft u schade doordat de rechter het Onderpand van u afneemt? Dan betalen wij die niet. Hebben wij of de rechter het Onderpand van u afgenomen? Dan mogen wij u het recht op het Onderpand weer teruggeven. U gaat het Onderpand dan weer zelf beheren.

**d. Wanneer hebben wij het recht om u te verzoeken om de Lening terug te betalen?**

- i. Hieronder staat in welke gevallen wij van u mogen vragen de Lening onmiddellijk geheel of gedeeltelijk terug te betalen, dan wel waarin wij mogen besluiten dat u het restant van de Lening niet krijgt uitbetaald.
- a. U heeft een betalingsachterstand bij ons.
  - b. De tijd dat u geld van ons mag lenen, is voorbij.
  - c. U heeft van iemand anders geld geleend en hij wil dat u de Lening direct terugbetaalt. Of als hij u mag vragen direct de Lening terug te betalen.
  - d. U doet iets wat niet mag van deze Algemene Voorwaarden, onze overeenkomst of van de wet of andere regels van de overheid.
  - e. U doet iets waarvoor u van ons geen toestemming heeft gekregen.
  - f. U voldoet niet aan ons verzoek om door ons gevraagde documenten aan te leveren of de aangeleverde documenten voldoen niet aan onze eisen. U vraagt uitstel van betaling, faillissement of een schuldsaneringsregeling aan bij de rechter, dan wel een ander doet dat voor u.
  - g. U heeft niets meer te zeggen over uw geld en bezittingen bijvoorbeeld omdat u onder curatele wordt gesteld.
  - h. U overlijdt.
  - i. U verdwijnt spoorloos zonder uw zaken bij ons goed te hebben geregeld.
  - j. U moet ons zekerheid geven, maar u heeft dat niet gedaan. Of niet zoals wij hebben gezegd dat u dat moet doen. Of u verandert de zekerheid of de rangorde van ons hypotheekrecht terwijl wij dat niet met u hebben afgesproken.
  - k. U heeft ons onvoldoende of onjuiste informatie gegeven toen wij u de Lening gaven. En wij zouden u deze Lening niet hebben gegeven of andere afspraken met u hebben gemaakt, als wij wel de juiste informatie hadden gehad.
  - l. U doet iets met het Onderpand wat niet mag van de wet, andere regels van de overheid, onze voorwaarden of onze overeenkomst.
  - m. U vraagt aan de rechter dat u zich niet aan afspraken die met de Lening te maken hebben, hoeft te houden. Of u regelt op een andere manier, bijvoorbeeld zonder de rechter, dat u zich niet aan afspraken hoeft te houden.
  - n. De waarde van het Onderpand daalt doordat u het Onderpand niet goed onderhoudt. Of door een andere oorzaak, bijvoorbeeld een brand.
  - o. Het Onderpand wordt door de rechter of de overheid onbewoonbaar verklaard en/of u mag het Onderpand niet repareren en/of verbouwen.
  - p. U krijgt een brief van een deurwaarder waarin staat dat iemand beslag legt op het Onderpand. Dat betekent dat u het Onderpand niet mag verkopen of als zekerheid aan een ander mag geven. Dit gebeurt meestal als iemand anders nog geld van u krijgt of als iemand anders zegt dat het Onderpand van hem is. Dit geldt ook voor de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
  - q. De overheid onteigent het Onderpand. De overheid besluit dat u het Onderpand of de grond kwijt bent door ruilverkaveling. Of u moet het Onderpand van de overheid verbouwen.
  - r. Iemand anders krijgt rechten op het Onderpand of de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
  - s. U moet iets doen met het Onderpand, wat u en wij niet wisten toen u de Lening kreeg.

- t. De rechter verandert iets met het Onderpand, waardoor het Onderpand voor ons geen goede zekerheid meer is. Of u heeft niets meer over het Onderpand te zeggen.
- u. De verzekering van het Onderpand stopt. En u verzekert het Onderpand niet onmiddellijk opnieuw.
- v. In documenten waarin staat dat u de eigenaar bent van het Onderpand, klopt iets niet. Of er klopt iets niet met ons hypotheekrecht of ons Pandrecht.
- w. U bent niet langer de eigenaar van het Onderpand of de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
- x. De overheid verandert een wet of een regel, waardoor u minder recht heeft op het Onderpand.
- y. Er gebeurt iets met u en wat slecht kan zijn voor onze reputatie (bijvoorbeeld u komt in aanraking met justitie).
- z. Er gebeurt iets anders waardoor het redelijk is dat wij de Lening opeisen.

#### **e. Staat het Onderpand op grond die u huurt van de overheid (erfpacht)?**

Hieronder staan de concrete situaties waarin wij van u mogen vragen de Lening onmiddellijk geheel of gedeeltelijk terug te betalen, of waarin mogen wij besluiten dat u de rest van de Lening niet krijgt. Wij hoeven u hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

- i. U betaalt het geld voor het Erfpachtsrecht niet. Of u houdt zich niet aan de afspraken van het Erfpachtsrecht.
- ii. U mag of kunt de grond niet langer gebruiken.
- iii. De erfpachtvoorwaarden veranderen.
- iv. De overheid verlengt het Erfpachtsrecht niet of informeert u dat zij het Erfpachtsrecht niet zal verlengen aan het einde van de looptijd.
- v. De rechter verandert de voorwaarden van het Erfpachtrecht of stopt het Erfpachtsrecht.
- vi. Indien het onderpand geheel of ten dele een recht van erfpacht betreft dient de erfpachter/hypotheekgever steeds volledig en tijdig aan alle aan de erfpacht verbonden verplichtingen, waaronder de betaling van canon, te voldoen. De erfpachter/hypotheekgever is gehouden om op eerste verzoek van de bank betalingsbewijzen over te leggen.
- vii. Onverminderd haar andere rechten heeft Dominvest het recht om voor rekening van de erfpachter/hypotheekgever de canon te betalen en/of aan andere verplichtingen te voldoen, indien de erfpachter/hypotheekgever dat niet tijdig doet. De erfpachter/hypotheekgever is het bedrag vanaf het moment van betaling door Dominvest, aan haar verschuldigd.

#### **f. Is het Onderpand een appartement?**

Hieronder staan de situaties waarin wij van u mogen vragen de Lening onmiddellijk helemaal of voor een deel terug te betalen. Of waarin wij mogen besluiten dat u de rest van de Lening niet krijgt. Wij hoeven u hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

- i. De regels van het reglement dat geldt voor het appartement of de regels in de splitsingsakte veranderen. Of de regels van het reglement of de splitsingsakte gelden niet meer.
- ii. Het gebouw waarin het appartement zit, wordt voor een deel of helemaal gesloopt.
- iii. U doet iets met het appartement wat niet mag van de wet, andere regels van de overheid, onze voorwaarden of onze overeenkomst.

**g. Wanneer brengen wij een boete in rekening?**

Heeft u ons een bedrag niet op tijd betaald? Dan moet u ons een boete betalen. Wij hoeven u hiervoor niet eerst een brief te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden. Dit werkt als volgt:

- i. U betaalt rente en boeterente over het bedrag dat u niet heeft betaald.
- ii. Bij uw jaarlijkse rentepercentage tellen wij drie procent op. Dit wordt de rente over het niet betaalde bedrag. Dit moet u betalen vanaf de datum dat u niet heeft betaald.

Wij blijven het recht houden om een schadevergoeding van u te eisen.

**15. Mogen wij de Lening aan een andere partij geven?**

- i. Wij mogen de Lening en alle rechten en plichten die daarbij horen aan een andere partij overdragen bijvoorbeeld door een contractoverneming, overdracht, overgang of verpanding van de rechtsverhouding met u. U, eventuele anderen met wie u samen de Lening heeft en uw huurders, geven ons daar voor zover wettelijk vereist toestemming voor op het moment dat u onze offerte ondertekent. U werkt daar ook allemaal aan mee. En u geeft ons allemaal ook op dat moment toestemming om alle informatie over u allemaal aan die ander te geven.
- ii. Mogen of kunnen u en eventuele anderen met wie u samen de Lening heeft ons deze toestemming niet vooraf geven? Dan spreken wij het volgende af: wij mogen de Lening en alle rechten en plichten die daarbij horen aan een ander geven op het moment dat wij dat willen. En u werkt daaraan volledig mee. Wij verliezen geen rechten. U ook niet.
- iii. Als wij de Lening aan een andere partij geven, spreken wij dit af: wij geven ook de Zekerheidsrechten die horen bij de Lening aan deze andere partij. Dit doen wij zodat het zeker blijft dat degene die het geld van de Lening moet betalen, dat geld ook betaalt en dat degene die het geld van de Lening moet krijgen, dat geld van de Lening ook krijgt en daar voldoende zekerheid voor heeft.
- iv. Over hoe groot de zekerheden zijn die wij aan een ander geven, maken wij afspraken. De zekerheden kunnen even groot zijn als de Lening, maar ook kleiner of groter. Daarbij kunnen wij ook afspreken dat wij de zekerheden samenvoegen met andere zekerheden.
- v. Geven wij de Lening aan een ander en moeten wij daardoor onze zekerheden (hypotheekrecht en Pandrecht) met een ander delen, dan maken wij over die verdeling afspraken. U en alle anderen die verantwoordelijk zijn voor de Lening moeten zich aan die afspraken houden.

## 16. Wanneer gelden deze Algemene Voorwaarden niet?

### a. Wat gebeurt er als een voorwaarde niet mag van de wet of de rechter?

Staat er iets in deze Algemene Voorwaarden of in een ander document dat niet mag van de wet? Of zegt een rechter dat iets niet mag? Dan geldt niet wat er staat. Wij zullen dan de Algemene Voorwaarden aanpassen. Dit heeft geen gevolgen voor de rest van de voorwaarden of de documenten.

### b. Wat gebeurt er als in deze voorwaarden iets anders staat dan in een ander document?

- i. Staat in deze voorwaarden iets anders dan in de offerte? In dit geval geldt wat in de offerte staat.
- ii. Staat in de offerte iets anders dan in de hypotheekakte? In dit geval geldt wat in de hypotheekakte staat.

### c. Mogen wij deze Algemene Voorwaarden veranderen?

- i. Wij mogen deze Algemene Voorwaarden veranderen. Daarover sturen wij u dan een brief. Bent u en/of eventuele anderen waarmee u samen de Lening heeft het niet eens met de veranderingen? Stuur ons dan binnen dertig dagen een brief of e-mail terug. Hebben wij na dertig dagen niets van u gehoord? Dan gaan wij ervan uit dat u het met de veranderingen eens bent.
- ii. Wij zijn niet verplicht gebruik te maken van onze rechten in deze Algemene Voorwaarden. Besluiten wij van een recht geen gebruik te maken? In dit geval houden wij wel alle andere rechten die in deze Algemene Voorwaarden staan.

## 17. Bent u niet tevreden over onze dienstverlening?

Wij doen ons uiterste best om u als klant tevreden te stellen. Soms gaat het wel eens anders dan u had verwacht, of kan het zijn dat wij per ongeluk een fout hebben gemaakt. Laat ons in dat geval weten waarom u niet tevreden bent. Wij zullen proberen uw probleem op te lossen.

Heeft u een klacht? Stuur ons een brief of een e-mail met daarin de volgende onderwerpen:

- i. Uw klacht.
- ii. Uw naam en adres, uw telefoonnummer en uw e-mailadres.
- iii. Het nummer van de Lening.
- iv. Een kopie van de papieren waar uw klacht over gaat.

Stuur uw brief naar dit adres:

Stater Centraal Klachtenmanagement  
Postbus 2686  
3800GE Amersfoort

Of via e-mail naar:

[ckm@stater.nl](mailto:ckm@stater.nl)

Nadat wij uw klachtenformulier of brief hebben gekregen, nemen wij snel contact met u op.

Op deze Algemene Voorwaarden en op overeenkomsten tussen u en ons is Nederlands recht van toepassing.

Versie september 2021

ALGEMENE VOORWAARDEN DOMIVEST

