

Leningvoorwaarden van CMIS Nederland

CMIS 95% Hypotheek

CMIS Nederland B.V.

De “Leningvoorwaarden van CMIS Nederland” worden uitgegeven door CMIS Nederland B.V.

CMIS Nederland B.V. handelt in Nederland onder de handelsnaam CMIS Nederland.

Den Haag, juni 2011.

© Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze Voorwaarden CMIS 95% hypotheek mag, op welke wijze dan ook, overgenomen, vermenigvuldigd of verspreid worden zonder daartoe verkregen voorafgaande schriftelijke toestemming van CMIS Nederland.

INHOUDSOPGAVE

DEEL A

LENINGSVOORWAARDEN CMIS 95% HYPOTHEEK

- 1 ALGEMEEN
 - 1.1 CMIS Nederland
 - 1.2 Stater

- 2 DE OFFERTE CMIS 95% HYPOTHEEK
 - 2.1.1 Lening en leningdelen
 - 2.1.2 Hogere inschrijving
 - 2.1.3 De acceptatieverklaring
 - 2.1.4 De verbouwingsspecificatie
 - 2.1.5 De inpandgevingsverklaring
 - 2.1.6 Opdracht tot betaling
 - 2.2 De geldigheidsduur van de offerte
 - 2.2.1 Geldigheidsduur
 - 2.2.2 Wijzigingen in de offerte
 - 2.2.3 Tekenen bij de notaris

- 3 DE VOORWAARDEN EN REGISTRATIE
 - 3.1 Gedeponeerde leningsvoorwaarden
 - 3.2 Registratie en toetsing
 - 3.2.1 Registratie van uw gegevens
 - 3.2.2 Volmacht tot informatie-inwinning

- 4 LENINGSBEDRAG, INGANGSDATUM VAN DE LENING EN AFLOSWIJZE
 - 4.1 Leningsbedrag
 - 4.2 De ingangsdatum van de lening
 - 4.3 De afloswijze
 - 4.3.1 Afloswijze CMIS 95% hypotheek

- 5 RENTEVASTSTELLING, RENTEBEREKENING EN RENTEHERZIENING
 - 5.1 Algemeen
 - 5.1.1 Rentepercentage
 - 5.1.2 Vaste rente
 - 5.1.3 Maandsvariabele rente
 - 5.1.4 Rentevaststelling – wel of geen garantie
 - 5.1.5 Rentevaststelling – verhouding tot executie waarde
 - 5.1.6 Rentevaststelling – verhouding tot risico
 - 5.2 Renteherziening

- 5.2.1 Renteherziening na afloop van de rentevastheidsperiode: algemeen
- 5.2.2 Renteherziening na afloop van de rentevastheidsperiode: procedure
- 5.2.3 Mogelijkheid een andere rentevastheidsperiode te kiezen op de renteherzieningsdatum

- 5.3 Renteberekening
 - 5.3.1 Ingangsdatum renteberekening
 - 5.3.2 Methode van renteberekening

- 6 RISICO'S VERBONDEN AAN UW HYPOTHEEK

- 7 NIEUWBOUW EN VERBOUWING
 - 7.1 Kosten bouwdepot
 - 7.2 Renteberekening tijdens de bouwperiode (bouwdepot)
 - 7.3 Uitbetaling uit het bouwdepot
 - 7.3.1 Uitbetaling bij tekenen akte
 - 7.3.2 Betaling termijnnota's
 - 7.3.3 Nota laatste bouwtermijn (opleveringstermijn)
 - 7.3.4 Beëindiging bouwdepot

- 8 MAANDELIJKSE BETALING
 - 8.1 Automatische incasso
 - 8.2 Regels betreffende incasso-opdrachten
 - 8.3 Betaling
 - 8.3.1 Tijdstip van afschrijving
 - 8.3.2 De afschrijving van uw eerste rentelasten
 - 8.3.3 Verdere bepalingen over de betaling
 - 8.4 Te late betaling
 - 8.4.1 Vergoeding
 - 8.4.2 Bouwdepotsaldo
 - 8.4.3 Onderhandse verkoop

- 9 EXTRA OF ALGEHELE AFLOSSING
 - 9.1 Inleiding
 - 9.2 Boete verschuldigd
 - 9.2.1 Rente
 - 9.2.2 Executoriale verkoop
 - 9.3 Boetevrij aflossen
 - 9.3.1 Maandsvariabele rente
 - 9.3.2 Bij overlijden
 - 9.3.3 Tenietgaan onderpand
 - 9.3.4 Op de renteherzieningsdatum
 - 9.3.5 Jaarlijkse vrijstelling
 - 9.3.6 Bij vrijwillige onderhandse verkoop van het onderpand
 - 9.4 Boetebepaling als gevolg van vervroegde aflossing
 - 9.4.1 Algemeen
 - 9.5 Aanpassing van het maandelijks te betalen bedrag
 - 9.6 Procedure bij algehele aflossing

- 10 VERHUIZING/MEENEEMREGELING
 - 10.1 Verhuisregeling
 - 10.2 Annuleringsboete
 - 10.3 Overbruggingslening

- 11 OMZETTEN VAN DE LENING
 - 11.1 Omzettingen en wijzigingen van lening(del)en
 - 11.1.1 Omzettingen rentevastheidsperiode
 - 11.1.2 Maandsvariabele rente
 - 11.1.3 Tussentijdse omzetting
 - 11.2 Procedure voor omzetting
 - 11.2.1 Vastzetten van de hypotheekrente door middel van een opdracht tot omzetting
 - 11.2.2 Overige omzettingen
 - 11.2.3 Voorwaarden na omzetting

- 12 VERHOGING VAN HET LENINGSBEDRAG
 - 12.1 Geen nieuwe hypotheekakte nodig
 - 12.2 Wel nieuwe hypotheekakte nodig
 - 12.3 Uitgangspunt blijft steeds de lopende lening

- 13 SALDO-OPGAVE

- 14 OPSTALVERZEKERING

- 15 ADRESWIJZIGING

- 16 HYPOTHEEKADVISEUR

- 17 GEDRAGSCODE HYPOTHECAIRE FINANCIERINGEN

- 18 PORTEFEUILLEHOUDER EN OVERDRACHT VORDERING

DEEL B

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR LENINGEN

- 1 HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID
- 2 BETALING VAN RENTE, AFLOSSING, KOSTEN EN ANDERE BEDRAGEN
- 3 DUUR VAN DE LENING
- 4 TE LATE BETALING

- 5 ONDERPAND
- 6 AANVULLENDE ZEKERHEDEN
- 7 VOORTZETTEN VAN HET HYPOTHEEKRECHT
- 8 DOORHALEN VAN HET HYPOTHEEKRECHT
- 9 KOSTEN VOOR REKENING VAN DE SCHULDENAAR
- 10 INSTANDHOUDING VAN HET ONDERPAND
- 11 VERZEKERINGEN
- 12 HERTAXATIE
- 13 VERHUUR
- 14 VERPANDING VAN RECHTEN
- 15 KENNISGEVING EN TOEZENDING VAN BESCHEIDEN
- 16 OPEISBAARHEID
- 17 IN GEBREKE ZIJN
- 18 OPENBARE VERKOOP
- 19 INSCHAKELING DOOR DERDEN
- 20 GOEDKEURING ADMINISTRATIE
- 21 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN
- 22 OPZEGGING EN OVERGANG
- 23 VERREKENING

BIJLAGE

OPDRACHT TOT OMZETTING CMIS 95% HYPOTHEEK MET MAANDSVARIABELE RENTE

DEEL A

LENINGSVOORWAARDEN VOOR CMIS 95% HYPOTHEEK

1. ALGEMEEN

1.1 CMIS Nederland

Een CMIS 95% hypotheek komt tot stand door bemiddeling van een hypotheekadviseur tussen u als consument en CMIS Nederland B.V. (hierna: "CMIS Nederland"). CMIS Nederland B.V. is de rechtspersoon die bij het passeren van de hypotheekakte de (initiële) lening aan u verstrekt. Hiertegenover dient u op het onderpand een recht van hypotheek te vestigen ten behoeve van CMIS Nederland. CMIS Nederland wordt hierna ook wel aangeduid met "geldverstrekker" en/of "geldgever" en/of "hypotheekhouder" al naar gelang de leesbaarheid dat bevordert. Indien de "wij-vorm" wordt gebruikt, wordt tevens CMIS Nederland bedoeld.

CMIS Nederland is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten ten behoeve van het aanbieden en bemiddelen van financiële producten, in het bijzonder hypothecaire leningen onder nr. 12014505.

CMIS Nederland is de aanbieder van de hypothecaire lening. De advisering en daarmee de beoordeling of de aangeboden hypothecaire lening passend is in uw specifieke omstandigheden vindt plaats door de door u geselecteerde bemiddelaar. CMIS Nederland geeft zelf geen advies.

Zorgt u er daarom voor dat u zich laat bijstaan door deskundige adviseurs en let daarbij met name op fiscale en juridische aspecten.

CMIS Nederland is gerechtigd (een deel van) de vordering die CMIS Nederland heeft na het verstrekken van de lening of de gehele relatie over te dragen aan een andere partij. Mede in verband daarmee worden onder de hiervoor genoemde aanduidingen van CMIS Nederland (voor zover van belang) tevens verstaan de eventuele rechtsopvolgers van CMIS Nederland onder algemene of bijzondere titel en/of eventuele andere inningsbevoegde derden.

1.2 Stater

Na het afsluiten van de lening en het passeren van de hypotheekakte kunt u zich voor een aantal administratieve zaken wenden tot Stater Nederland B.V. (hierna: Stater). Stater verleent op basis van een door CMIS Nederland aan haar verstrekte volmacht diensten ten behoeve van CMIS Nederland. Het gaat om diensten zoals het overmaken van geld in verband met hypothecaire geldleningen en de in dat kader noodzakelijke accessoire activiteiten. Deze diensten kunnen wijzigingen tot gevolg hebben in de rechtsbetrekking en financiële relatie tussen u als schuldenaar en de andere betrokken partijen bij uw hypothecaire geldlening.

Met vragen kunt u zich wenden tot:
Stater Nederland B.V.
Postbus 2686
3800 GE Amersfoort
Telefoonnummer 033 - 450 9300
Faxnummer 033 - 450 9542

Een Opdracht tot Omzetting kunt u sturen naar:
Stater Nederland B.V.
Postbus 2687
3800 GE Amersfoort

Ten behoeve van een voorspoedige afhandeling verzoeken wij u in al uw correspondentie het leningnummer en de nummers van de desbetreffende leningdelen te vermelden. Deze leningnummers worden bovenaan op alle pagina's van de offerte vermeld.

Voorzover u verzocht wordt contact op te nemen met CMIS Nederland, kunt u zich richten tot:
CMIS Nederland
Postbus 84196
2508 AD Den Haag
Telefoonnummer 070 - 3567920

2. DE OFFERTE CMIS 95% HYPOTHEEK

2.1.1 *Lening en leningdelen*

Een CMIS 95% hypotheek kan zijn samengesteld uit één of meer afzonderlijke leningen (de leningdelen), met elk een eigen leningsbedrag, afloswijze, rentetype en rentepercentage. Omdat een CMIS 95% hypotheek uit meerdere (soorten) leningen kan bestaan (de leningdelen) dient, waar hierna wordt gesproken over "lening" gelezen te worden, voor zover van toepassing en voor zover van belang: "leningdeel".

2.1.2 *Hogere inschrijving*

Het kan zijn dat u gekozen heeft voor een hogere hypothecaire inschrijving dan het bedrag van de lening. Door de keuze voor een hogere hypothecaire inschrijving kunt u later, indien en voor zover dit nader met CMIS Nederland wordt overeengekomen, het leningsbedrag tot het bedrag van de hogere inschrijving (minus de begrote bedragen ter voldoening van de bedongen rente en eventuele boeten, kosten, afsluitprovisie enzovoorts) verhogen. CMIS Nederland beschouwt een opname binnen de eerste hypothecaire inschrijving als een nieuwe aanvraag. De aanvraag dient te voldoen aan de voor de nieuwe situatie geldende specifieke regels. Voor het opnemen van gelden binnen de hogere hypothecaire inschrijving heeft u de voorafgaande toestemming van CMIS Nederland nodig. CMIS Nederland heeft te allen tijde het recht om aanvullende voorwaarden te stellen en/of extra kosten in rekening te brengen.

2.1.3 *De acceptatieverklaring*

U ontvangt bij de offerte een acceptatieverklaring. Indien u deze acceptatieverklaring ondertekent, accepteert u de aangeboden lening onder de gestelde voorwaarden en verstrekt u de benodigde gegevens zoals bijvoorbeeld uw bankrekeningnummer. Tevens verstrekt u door middel van de acceptatieverklaring volmachten die onder andere voor de uitbetaling van de lening en de incasso van diverse verschuldigde bedragen noodzakelijk zijn.

2.1.4 De verbouwingsspecificatie

Indien u, conform artikel 7, een (ver)bouwdepot aan mag houden bij de aangeboden lening, ontvangt u bij de offerte een verbouwingsspecificatie. Op deze verbouwingsspecificatie dient u gedetailleerd aan te geven wat het verloop van de bouw dan wel de verbouw van uw woning zal zijn.

De volgende artikelen zijn alleen van toepassing indien aan uw lening een verzekering is verbonden.

2.1.5 De inpandgevingsverklaring

U ontvangt bij de offerte een verklaring in verband met inpandgeving en crediteurenbegunstiging. Indien u deze inpandgevingsverklaring ondertekent, geeft u bij voorbaat alle rechten en aanspraken die u aan de verzekeringsovereenkomst kunt ontlenen in pand aan CMIS Nederland. Tevens verklaart u akkoord te gaan met de aanwijzing van CMIS Nederland als eerste begunstigde van de verzekeringsovereenkomst.

2.1.6 Opdracht tot Betaling

U ontvangt bij de offerte een Opdracht tot Betaling. Indien u de Opdracht tot Betaling ondertekent, geeft u een volmacht aan de verzekeringsmaatschappij om de overlijdensuitkering uit hoofde van de bij de verzekeringsmaatschappij gesloten verzekering aan te wenden voor aflossing van hetgeen u verschuldigd bent, dan wel zal zijn, aan CMIS Nederland.

2.2 De geldigheidsduur van de offerte

2.2.1 Geldigheidsduur

a) De offerte moet worden geaccepteerd vóór de in de offerte vermelde uiterste acceptatietermijn, welke 14 dagen na de offertedatum ligt. Als u de offerte niet binnen deze termijn accepteert, komt de offerte automatisch te vervallen. Als u de offerte wel binnen deze termijn accepteert, blijft deze geldig tot 120 dagen na de offertedatum. Binnen deze termijn moet aan alle in de offerte gestelde voorwaarden volledig zijn voldaan. U accepteert de offerte door uiterlijk 14 dagen na de offertedatum CMIS Nederland in het bezit te stellen van de getekende offerte en getekende acceptatieverklaring. Uiterlijk acht werkdagen voor de datum van het passeren van de hypotheekakte, dan wel het aflopen van de 120 dagen termijn, dienen wij in het bezit te worden gesteld van de met deze voorwaarden verband houdende stukken en alle in de offerte genoemde bescheiden. Binnen deze 120 dagen dient de hypotheekakte bij de notaris te zijn getekend of dient, wanneer geen notariële akte nodig is, het geleende bedrag te zijn uitbetaald.

b) Indien het passeren van de hypotheekakte plaats zal vinden binnen 120 dagen na de datum van deze offerte geldt voor u de offerterente

2.2.2 Wijzigingen in de offerte

Er kunnen zich omstandigheden voordoen die CMIS Nederland noodzaken een wijziging in de offerte aan te brengen nadat deze door u is geaccepteerd.

De nieuwe offerte dient alsdan door u te worden geaccepteerd en ondertekend.

De offerte is gebaseerd op de door u verstrekte gegevens die ingevuld zijn op het aanvraagformulier hypothecaire geldlening. De offerte wordt gedaan onder het voorbehoud dat alle door ons gewenste informatie aangaande het onderpand en de aanvrager(s) tot ons genoeg is. Indien de door u aangeleverde gegevens dan wel bescheiden niet overeenkomen met de verstrekte gegevens ingevuld op het aanvraagformulier, kan dit resulteren in een afwijkende offerte met een afwijkend

rentepercentage, tenzij CMIS Nederland de lening afwijst op basis van de verstrekte gegevens of bescheiden.

2.2.3 *Tekenen bij de notaris*

De definitief overeengekomen gegevens betreffende de lening worden uiteindelijk altijd vastgelegd in een bij de notaris – als onderdeel van de hypotheekakte – nieuw te ondertekenen offerte met acceptatieverklaring.

3 DE VOORWAARDEN EN REGISTRATIE

3.1 Gedeponeerde leningsvoorwaarden

In de voorwaarden (hierna: “(Lenings)voorwaarden”) zijn de voorwaarden en regels opgenomen die op uw CMIS 95% hypotheek van toepassing zijn. Deze voorwaarden zijn aan u door uw adviseur ter hand gesteld. De Voorwaarden CMIS 95% hypotheek zijn gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en zullen op uw verzoek eventueel nogmaals aan u worden toegezonden.

De voorwaarden en regels bestaan uit:

A) De Leningsvoorwaarden CMIS 95% hypotheek.

In de Leningsvoorwaarden CMIS 95% hypotheek worden de belangrijkste afspraken vastgelegd die betrekking hebben op uw lening. Deze leningsvoorwaarden zijn op alle leningdelen van een CMIS 95% hypotheek van toepassing, ongeacht de afloswijze. Indien een bepaling geldt voor een specifiek rentetype of afloswijze wordt dit in het betreffende artikel aangegeven dan wel blijkt dit uit de tekst, dat een bepaling slechts voor een bepaald leningdeel of bepaalde leningdelen van toepassing kan zijn. De Leningsvoorwaarden zijn in deel A van dit boekje opgenomen.

B) De Algemene Bepalingen voor leningen.

Deze vormen de basis van de te sluiten overeenkomst en zijn altijd voor elke CMIS 95% hypotheek van toepassing, ongeacht de afloswijze of het rentetype van de verschillende leningdelen. De Algemene Bepalingen zijn in deel B van dit boekje opgenomen.

3.2 Registratie en toetsing

3.2.1 *Registratie van uw gegevens*

De door u in verband met uw hypotheekaanvraag verstrekte en eventueel nog te verstrekken gegevens worden opgenomen in een door CMIS Nederland en/of Stater gevoerde registratie. Indien er sprake is van een lening met Nationale Hypotheek Garantie, zullen deze gegevens door ons ook ter beschikking worden gesteld aan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en/of, indien noodzakelijk, aan de betreffende gemeente. Bovendien zullen uw gegevens worden gebruikt voor controle en indien nodig voor melding bij de Stichting Bureau Krediet Registratie.

Tevens wordt opgevraagde en/of op te vragen informatie uit het systeem van de Stichting Hypotheeknemers Eenheid voor Registratie van Incidenten en/of Fraude Feiten(SHERIFF) en/of de opgevraagde of op te vragen informatie uit het systeem van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) vergeleken met door u gegeven informatie.

Indien blijkt dat de aanvrager(s), in welke vorm dan ook, fraude pleegt (plegen) of tracht(en) te plegen, al dan niet in samenwerking met meerdere personen, worden de gegevens van de aanvrager/fraudeur(s) in het SHERIFF-systeem en/of in het SFH-systeem geregistreerd als een zogenaamde persoonsregistratie, mede ten behoeve van derden.

Tevens vindt toetsing plaats bij andere door CMIS Nederland regelmatig geraadpleegde registratiesystemen. Indien daartoe aanleiding is, kan CMIS Nederland relevante gegevens in deze registraties (laten) opnemen.

Door ondertekening van uw aanvraagformulier dan wel uw offerte, geeft u CMIS Nederland toestemming om te allen tijde gebruik te maken van uw persoonlijke gegevens voor bovenbeschreven doeleinden met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

CMIS Nederland kan van de door u verstrekte gegevens gebruik maken voor statistische doeleinden. De door CMIS Nederland gebruikte gegevens zullen niet terug te voeren zijn op persoonlijke gegevens.

3.2.2 *Volmacht tot informatie-inwinning*

Door ondertekening van uw aanvraagformulier en/of offerte, machtigt u CMIS Nederland de aan CMIS Nederland verstrekte informatie, waaronder dienstverbanden te verifiëren, onder meer bij uw werkgever en het Uitvoeringsorgaan Werknemers Verzekeringen (UWV) en de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA).

4 LENINGSBEDRAG, INGANGSDATUM VAN DE LENING EN AFLOSWIJZE

4.1 Leningsbedrag

In de offerte staan het leningsbedrag en de maandelijks door u verschuldigde rentelasten genoemd. Beide bedragen gelden uitsluitend gedurende de gekozen en vastgestelde rentevastheidsperiode.

4.2 De ingangsdatum van de lening

De looptijd van de lening gaat in op de eerste van de maand volgend op die, waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen. In de regel is dit de eerste van de maand volgend op de maand waarin de hypotheekakte wordt gepasseerd.

De startdatum voor de berekening van de rentelasten is het moment dat de gelden van uw lening worden uitbetaald aan de notaris (zie artikel 5.3.1).

4.3 De afloswijze

4.3.1 *Afloswijze CMIS 95% hypotheek*

De wijze van aflossing wordt in de offerte vermeld. De lening dan wel leningdelen kunnen bestaan uit diverse afloswijzen waaronder Spaar, Beleggen, Switch en Leven.

In het geval een lening of leningdeel bestaat uit de afloswijze Spaar, Beleggen, Leven of Switch vindt aflossing niet periodiek plaats maar aan het einde van de looptijd van de lening.

De leningnemer heeft niet het recht om de betalingsverplichting aan CMIS Nederland te verrekenen met zijn rechten uit hoofde van een verzekering die hij / zij bij de afloswijze Spaar, Beleggen, Switch of Leven heeft.

Het is mogelijk dat aan het einde van de looptijd van de lening het belegde vermogen lager is dan het resterende leningsbedrag. Mocht blijken dat de schuld niet geheel afgelost kan worden met de opbrengst van de verzekering, dan is het gehele leningsbedrag op dat moment toch opeisbaar en zal volledig afgelost moeten worden.

Spaar

Bij een lening met de afloswijze Spaar wordt de lening afgelost via een levensverzekering bij een van de toegestane verzekeraars. Telkens wanneer een maandelijkse premiebetaling plaatsvindt wordt een even groot deel van de lening overgedragen aan de verzekeraar. Op deze manier wordt over het gespaarde geld hetzelfde percentage rente vergoed dat u verschuldigd bent over de lening. Het bovengenoemde rentepercentage is van toepassing op uw lening gedurende de vastgestelde rentevastheidsperiode. Na afloop van de rentevastheidsperiode wordt het rentepercentage opnieuw vastgesteld (zie artikel 5).

Bovendien wordt het rentebedrag elke maand bij uw spaargeld opgeteld en ook daarover wordt weer rente vergoed. Het overgedragen deel van de lening is dus steeds net zo groot als het bedrag dat u met rente op rente binnen de verzekering heeft gespaard. Ook bij extra premiestortingen wordt een even groot deel van de lening overgedragen.

Beleggen

Bij een lening met de afloswijze Beleggen wordt de lening afgelost via een beleggingsverzekering. De verzekeraar gebruikt de maandelijkse premiebetalingen, na aftrek van kosten en een overlijdensrisicopremie, om effecten te kopen.

Het is mogelijk dat het belegde vermogen lager is dan het openstaande leningsbedrag aan het einde van de looptijd van de lening. Mocht blijken dat de schuld niet (geheel) afgelost kan worden met de opbrengst van de beleggingen dan is het gehele leningsbedrag op dat moment toch opeisbaar en zal volledig moeten worden voldaan.

Leven

Bij een lening met de afloswijze Leven wordt de lening afgelost via een verzekering. De verzekeraar gebruikt de maandelijkse premiebetalingen om in geselecteerde fondsen te beleggen.

Switch

Indien u hebt gekozen voor de hybride variant, waarbij de lening zal worden afgelost door middel van op te bouwen spaarwaarden en beleggingswaarden, en belegt in een hypotheekrente fonds, zijn de bepalingen van artikel 11 van toepassing.

Neem voor de uitwerking hiervan op uw persoonlijke financiële situatie contact op met uw (belasting)adviseur.

5 RENTEVASTSTELLING, RENTEBEREKENING EN RENTEHERZIENING

5.1 Algemeen

De rentevaststelling, renteberekening en renteherziening zoals beschreven in dit artikel 5 worden onafhankelijk van elkaar en naast elkaar toegepast.

5.1.1 *Rentepercentage*

Het rentepercentage waartegen de lening wordt verstrekt, alsmede de periode waarvoor een bepaald rentepercentage geldt (de rentevastheidsperiode), worden in de offerte vermeld. In uw offerte wordt zowel het effectieve als het nominale rentepercentage vermeld. Wanneer in deze voorwaarden het woord “rentepercentage” genoemd staat, geldt altijd het cumulatieve rentepercentage (inclusief alle van toepassing zijnde renteopslagen).

Onderscheid kan worden gemaakt tussen:

- een lening met vaste rente (gedurende een vooraf afgesproken aantal jaren betaalt u een vast rentepercentage);
- een lening met maandsvariabele rente.

De voorwaarden voor deze twee categorieën kunnen op onderdelen van elkaar afwijken.

5.1.2 *Vaste rente*

U bent het rentepercentage verschuldigd dat in de offerte is vermeld. Op het moment dat u de offerte heeft geaccepteerd en de lening komt (anders dan door afwijzing op grond van de acceptatievoorwaarden van CMIS Nederland) niet tot stand, kan CMIS Nederland u een boete in rekening brengen (zie artikel 2.2.2).

5.1.3 *Maandsvariabele rente*

Bij maandsvariabele rente geldt het in de offerte genoemde rentepercentage dat steeds per de eerste van de maand kan worden herzien, zowel tijdens de geldigheidsduur van de offerte tot de datum van passeren van de hypotheekakte, als tijdens de gehele looptijd van de lening. Na het passeren van de hypotheekakte ontvangt u gedurende de gehele looptijd van de lening de opgave van het nieuwe rentepercentage altijd voor de vijftiende van de lopende maand.

5.1.4 *Rentevaststelling* – wel of geen garantie*

Indien voor één of meer leningdelen Nationale Hypotheek Garantie (hierna: garantie) is verstrekt, geldt daarvoor het rentepercentage voor gegarandeerde leningen. Is geen garantie verstrekt of komt deze te vervallen, dan is het rentepercentage voor ongegarandeerde leningen van toepassing.

5.1.5 *Rentevaststelling* – verhouding tot executiewaarde****

Het rentepercentage is onder andere afhankelijk van de hoogte van het percentage van de hypothecaire lening ten opzichte van de getaxeerde executiewaarde of, ingeval van (ver)koop, de koopsom zulks ter beoordeling van CMIS Nederland. Hoe hoger het percentage hoe hoger in principe de te betalen rente. Voor het overige wordt verwezen naar de acceptatiecriteria zoals CMIS Nederland die hanteert. Deze acceptatiecriteria worden door de adviseur bij de totstandkoming van de hypotheek toegepast.

Door verhoging van het totale leningsbedrag (aanvullende lening) wijzigt de verhouding tussen het totale leningsbedrag** en de executiewaarde***. Verhoging van het totale leningsbedrag kan dus tot gevolg hebben dat de rente voor de gehele lening wordt aangepast!

- * Een wijziging van het rentepercentage in verband met het hierboven in dit artikel bepaalde, gaat in op de eerste van de maand, volgend op de maand, waarin de bedoelde grens (weer) is bereikt of overschreden.
- ** Voor de bepaling of het leningsbedrag wordt onder het leningsbedrag begrepen het (resterende) bedrag van alle aan de schuldenaar verstrekte (aanvullende) hypothecaire leningen.
- *** Onder executiewaarde wordt verstaan: de in de offerte vermelde executiewaarde van het onderpand. Bij een verhoging van het totale leningsbedrag wordt een nieuwe offerte met executiewaarde uitgebracht. Als een in de voorwaarden overeengekomen toetsing van de waarde van het onderpand heeft plaatsgevonden, wordt onder executiewaarde verstaan: de bij de laatste toetsing vastgestelde executiewaarde. De executiewaarde geldt als vast uitgangspunt voor de berekeningen en kan – behoudens in de hiervoor aangegeven gevallen – niet worden gewijzigd.

Deze rentepercentages zijn opvraagbaar bij uw intermediair.

5.1.6 *Rentevaststelling – verhouding tot risico*

CMIS Nederland kan een rente opslag in rekening brengen indien de financiering op maat wordt verstrekt. Deze rente opslagen gelden gedurende de gehele looptijd van de lening. Een verzoek tot herbeoordeling van de rente opslag is mogelijk na afloop van de rentevastheidsperiode. Er geldt een minimumperiode van 7 jaar na het passeren van de hypotheekakte. Herbeoordeling kan alleen geschieden als naar het oordeel van CMIS Nederland het onderpand voldoende waarde heeft en uw financiële positie voldoet aan de gestelde normen. Daarnaast dient u aan alle overige door CMIS Nederland gestelde voorwaarden te voldoen.

5.2 *Renteherziening*

5.2.1 *Renteherziening na afloop van de rentevastheidsperiode: algemeen*

Het rentepercentage en de rentevastheidsperiode zijn in de offerte vermeld. Het rentepercentage wordt op de renteherzieningsdatum (na afloop van de overeengekomen rentevastheidsperiode) herzien. CMIS Nederland (en/of haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere en/of algemene titel); heeft tweemaal per jaar de mogelijkheid om u een voorstel inzake een nieuw(e) rentepercentage en rentevastheidsperiode te doen. Indien uw rentevastheidsperiode afloopt tussen 1 januari en 30 juni, zal uw rente worden herzien op 1 april. Indien uw rentevastheidsperiode afloopt tussen 1 juli en 31 december, zal uw rente worden herzien op 1 oktober.

Bij het herzien van de rente is er geen mogelijkheid om mee te dalen met de rente in het geval dat de rente daalt na het uitbrengen van het renteherzieningsvoorstel. U ontvangt tijdig vóór de renteherzieningsdatum een opgave van het nieuwe rentepercentage en het nieuwe maandelijks te betalen bedrag.

5.2.2 *Renteherziening na afloop van de rentevastheidsperiode: procedure*

Het voor de lening geldende rentepercentage wordt telkens na afloop van een rentevastheidsperiode of telkens per een overeengekomen datum opnieuw voor een zelfde periode vastgesteld door CMIS Nederland of diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere of algemene titel. Een renteherziening gaat in

op de eerste van de maand waarin de ingangsdatum van de renteberekening is gelegen.

Indien het bericht omtrent de renteherziening ná de renteherzieningsdatum wordt verzonden, geldt een verhoging van het rentepercentage vanaf de datum van aankondiging en voor de resterende tijd van de nieuwe periode. Een verlaging van het rentepercentage wordt in zo'n geval geacht te zijn ingegaan op de renteherzieningsdatum. Indien het rentepercentage voor een volgende periode niet wordt gewijzigd, zal CMIS Nederland dat schriftelijk aan de schuldenaar berichten.

5.2.3 Mogelijkheid een andere rentevastheidsperiode te kiezen op de renteherzieningsdatum

Indien u op een renteherzieningsdatum een andere rentevastheidsperiode mocht wensen, heeft u de mogelijkheid om de lening om te zetten op de wijze als in de voorwaarden onder artikel 11 is omschreven. Een desbetreffend verzoek dient tenminste 14 dagen vóór een renteherzieningsdatum aangetekend aan Stater te worden verzonden.

5.3 Renteberekening

5.3.1 Ingangsdatum renteberekening

De rente voor de lening wordt berekend met ingang van de datum, waarop de hypotheekakte passeert. Indien echter vóór deze datum door CMIS Nederland (uit)betalingen moeten worden gedaan, geldt de eerste datum, waarop gelden worden overgemaakt, als ingangsdatum voor de renteberekening. In de regel dient hiervoor enige dagen vóór de datum van het passeren van de akte geld aan de notaris te worden overgemaakt, zodat daarover op de datum van het passeren van de akte kan worden beschikt. Dit houdt verband met de regels voor het betalingsverkeer, zoals deze - ook bij telefonische overboeking - door de banken worden gehanteerd.

5.3.2 Methode van renteberekening

De rente wordt voor de eerste verschuldigde termijn vanaf de hiervoor in artikel 5.3.1 omschreven ingangsdatum tot het einde van de desbetreffende maand naar het overeengekomen percentage over de schuld berekend. Voor iedere volgende maand wordt de rente naar het overeengekomen percentage berekend over de schuld per het einde van de daaraan voorafgaande maand. Voor de berekening van de rente wordt de maand op 30 dagen en het jaar op 360 dagen gesteld.

6. RISICO'S VERBONDEN AAN UW HYPOTHEEK

Renterisico

Een ieder die geld leent in de vorm van een hypothecaire lening betaalt rente. De hoogte van deze rente wordt (mede) bepaald door de rente die op de kapitaal- en geldmarkt wordt gevraagd. Geldnemers met een lening met een variabel rentepercentage zullen in het geval van een rentestijging de maandlasten direct zien toenemen. Voor geldnemers met een bepaalde rentevastheidsperiode zullen maandlasten niet direct stijgen, maar met enige vertraging bij afloop van de rentevastheidsperiode. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij het aangaan van een hypothecaire geldlening.

In de huidige fiscale behandeling is de rente voor de lening aftrekbaar voor de inkomstenbelasting en is de aflossing niet aftrekbaar.

7 NIEUWBOUW EN VERBOUWING

Bij de financiering van een nog te bouwen of te verbouwen woning kan een gedeelte van uw lening in bouwdepot gehouden worden. Dit houdt in dat bij het passeren van uw hypotheekakte niet de gehele lening in één keer uitbetaald wordt (zie artikel 7.3.1). Door acceptatie van uw offerte gaat u akkoord met het aanhouden van een bouwdepot. U geeft, door ondertekening van de offerte en de acceptatieverklaring, de gelden in het bouwdepot in eerste pand aan CMIS Nederland tot meerdere zekerheid voor de nakoming van uw verplichtingen jegens CMIS Nederland. Afhankelijk van de voortgang van de (ver)bouw(ing) van uw woning, worden er betalingen verricht ten laste van het bouwdepot. Tijdens de (ver)bouwperiode (de looptijd van het bouwdepot), ontvangt u maandelijks een “overzicht bouwdepot” aan de hand waarvan u de gang van zaken kunt controleren.

Indien er sprake is van een verbouwing, wordt voor een termijn van maximaal 9 maanden te rekenen vanaf de datum van het passeren van de hypotheekakte, het bovengenoemde rentepercentage op het niet-uitbetaalde gedeelte van het bouwdepot door CMIS Nederland vergoed. In het geval er sprake is van nieuwbouw, wordt een termijn van maximaal 18 maanden gehanteerd voor het vergoeden van bovengenoemd rentepercentage. Na de genoemde termijnen wordt geen rente over het niet-uitbetaalde gedeelte van het bouwdepot aan u vergoed door CMIS Nederland.

7.1 Kosten bouwdepot

Voor het aanhouden van een bouwdepot worden geen administratiekosten in rekening gebracht.

7.2 Renteberekening tijdens de bouwperiode (bouwdepot)

Over het volledige bedrag van uw lening, inclusief het gedeelte van uw lening in het bouwdepot, wordt de overeengekomen rente berekend. Over de nog niet uitbetaalde gelden uit het bouwdepot, wordt door CMIS Nederland een rente vergoed van dezelfde hoogte. Deze rente wordt vergoed over de periode die maximaal is toegestaan voor het aanhouden van het bouwdepot. Per saldo betaalt u iedere maand alleen rente over het uitbetaalde bedrag van de lening. De rentevergoeding over het bouwdepot wordt aan u uitbetaald als er na beëindiging van uw bouwdepot een overschot blijkt te zijn.

Na beëindiging van het bouwdepot wordt het maandelijks verschuldigde bedrag geïncasseerd. Dit bedrag kunt u terugvinden in het leningsoverzicht dat bij de bevestigingsbrief na het passeren van de akte aan u is verzonden.

In het geval dat op uw lening een maandvariabele rente van toepassing is, betaalt u over de totale uitstaande hoofdsom de op dat moment geldende rente, zoals is vastgesteld door CMIS Nederland, en ontvangt u van CMIS Nederland de op dat moment geldende rente over de nog niet-uitbetaalde gelden uit het bouwdepot.

Als uw lening uit meerdere leningdelen is opgebouwd, vindt de rentevergoeding plaats op basis van de gewogen gemiddelde rente van de leningdelen.

7.3 Uitbetaling uit het bouwdepot

7.3.1 *Uitbetaling bij tekenen akte*

Bij het tekenen van de leveringsakte en de hypotheekakte wordt het door de notaris opgevraagde bedrag uit het bouwdepot betaald. Het bedrag uit het bouwdepot zal slechts aan de notaris uitbetaald worden indien de notaris op basis van originele nota's aan de aannemer heeft betaald. Deze originele nota's dienen alsnog door de notaris naar Stater gestuurd te worden.

Een eventuele inbreng van eigen geld wordt door de notaris aangewend om (een deel van) de op dat moment verschuldigde bouwtermijnen te voldoen.

7.3.2 *Betaling termijnnota's*

Alleen nota's die betrekking hebben op bouwtermijnen, verbouwingen of meerwerk, die bij het uitbrengen van de offerte bekend waren, worden uitbetaald.

De van de aannemer ontvangen originele rekeningen voor de vervallen bouwtermijnen kunnen – nadat u deze voor akkoord heeft getekend en heeft voorzien van uw leningnummer – ter betaling ten laste van uw bouwdepot aan Stater gezonden worden (zie artikel 1.2). CMIS Nederland adviseert u om een kopie van de ingezonden rekeningen te maken ten behoeve van uw eigen administratie.

Het bedrag wordt in beginsel aan de aannemer uitbetaald. U dient duidelijk te vermelden naar welk rekeningnummer en op welke naam het bedrag moet worden overgemaakt. Alleen als u hierom verzoekt en alleen indien CMIS Nederland hiervoor goedkeuring verleent, kan het bedrag op uw verzoek rechtstreeks aan u worden uitbetaald.

Indien er sprake is van nieuwbouw worden de verschuldigde rentetermijnen in mindering gebracht op het saldo van het bouwdepot.

7.3.3 *Nota laatste bouwtermijn (opleveringstermijn)*

U dient de nota van de laatste bouwtermijn zo snel mogelijk in te sturen met vermelding van de opleveringsdatum en het nieuwe adres. CMIS Nederland zal deze nota aan de aannemer betalen. Als de in het bouwdepot geadmistreerde gelden niet meer toereikend zijn, zal CMIS Nederland u voor de oplevering in kennis stellen van het door u zelf nog aan de aannemer te betalen bedrag.

Mochten er bij de oplevering van de woning over het bouwdepot onduidelijkheden zijn, dan kunt u met uw hypotheekadviseur contact opnemen.

7.3.4 *Beëindiging bouwdepot*

CMIS Nederland behoudt zich het recht voor om een eventueel restant in het bouwdepot, zijnde een saldo van maximaal EUR 2.500,—, in één keer uit te betalen aan de schuldenaar. Indien u 18 maanden (of in het geval van nieuwbouw: 36 maanden) na het passeren van uw hypotheekakte de laatste nota niet heeft ingediend, brengt CMIS Nederland het bedrag in het bouwdepot in mindering op de hoofdsom van de lening.

8 MAANDELIJKSE BETALING

8.1 Automatische incasso

De betaling van het maandelijkse bedrag vindt plaats via automatische incasso. U bent verplicht CMIS Nederland alsmede Stater te machtigen om ten behoeve van CMIS Nederland (alsmede haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel en/of eventuele andere inningsbevoegde derden) de verschuldigde bedragen automatisch van uw bankrekening af te laten schrijven

door het ondertekenen van een machtiging die is opgenomen in de acceptatieverklaring van de offerte. De machtiging geldt zowel voor incassering van verschuldigde reguliere maandtermijnen als wel voor eventuele verschuldigde boeten, administratiekosten en taxatiekosten.

Indien incasso niet mogelijk is ingeval van onvoldoende saldo en/of om andere redenen, dan heeft CMIS Nederland het recht om nogmaals het bedrag te incasseren. Indien er sprake is van een betalingsachterstand heeft CMIS Nederland het recht om een hoger bedrag te incasseren dan het maandelijkse bedrag om zodoende de betalingsachterstand weg te werken.

Bij intrekking van de machtiging, of indien incasso niet mogelijk is in geval van voortdurend onvoldoende saldo, zal de betaling vanzelfsprekend op een andere manier moeten plaatsvinden. In verband met de hieraan voor CMIS Nederland verbonden extra werkzaamheden, zal CMIS Nederland u dan een bedrag aan extra kosten in rekening brengen. De hoogte van de in rekening te brengen kosten wordt door CMIS Nederland vastgesteld en kan worden gewijzigd.

U ontvangt van CMIS Nederland eventueel onjuist geïncasseerde bedragen terug.

8.2 Regels betreffende incasso-opdrachten

Wij verzoeken u een mededeling betreffende een wijziging of intrekking van de machtiging ter attentie van CMIS Nederland te sturen.

8.3 Betaling

8.3.1 *Tijdstip van afschrijving*

Betaling vindt maandelijks achteraf plaats. Het verschuldigde bedrag wordt circa drie werkdagen voor het einde van de maand afgeschreven. Indien door enigerlei omstandigheid blijkt dat afschrijving rond deze datum niet mogelijk is, behoudt CMIS Nederland zich het recht voor om ofwel later in de maand ofwel in de daaropvolgende maand opnieuw automatisch te incasseren.

8.3.2 *De afschrijving van uw eerste rentelasten*

De eerste afschrijving van uw rentelasten vindt plaats in de maand waarin de hypotheekakte is gepasseerd. Indien het passeren van de akte plaats vindt na de vijftiende van de maand, verschuift de eerste afschrijving van uw rentelasten naar de daaropvolgende maand. Het te incasseren bedrag bestaat in dat laatste geval uit het verschuldigde bedrag over de periode vanaf de ingangsdatum van de renteberekening tot de eerste van de volgende maand, vermeerderd met het verschuldigde bedrag voor de maand waarin incasso plaatsvindt (zie artikel 5.3).

Voorafgaand aan de eerste afschrijving van uw rekening ontvangt u bericht, zodat u voor voldoende saldo op uw rekening kunt zorgdragen.

8.3.3 *Verdere bepalingen over de betaling*

In de Algemene Bepalingen voor leningen vindt u onder “Betaling van rente, aflossing, kosten en andere bedragen” verdere - juridische - bepalingen over de betaling.

8.4 Te late betaling

8.4.1 *Vergoeding*

De overeengekomen maandelijkse betalingen behoren uiterlijk op de laatste dag van de maand, waarin zij zijn verschuldigd, door CMIS Nederland te zijn ontvangen. Voor te laat ontvangen betalingen wordt een vergoeding in rekening gebracht in de vorm van een boeterente.

Deze rente wordt vastgesteld op basis van het dagrentepercentage op het moment van boeteberekening van door CMIS Nederland als geldgever nieuw te verstrekken leningen met maandsvariabele rente zonder Nationale Hypotheek Garantie. Voor de berekening van de vergoeding wordt dit rentepercentage verhoogd met drie procent. De betaling van de vergoeding vindt plaats via automatische incasso. In de Algemene Bepalingen voor leningen vindt u onder “Te late betaling” de nadere uitwerking van hetgeen hier over te late betaling is vermeld.

8.4.2 *Bouwdepotsaldo*

CMIS Nederland behoudt zich het recht voor om, in het geval u enige betalingsachterstand heeft, geen uitbetalingen te doen op een eventueel door u aangehouden bouwdepotsaldo.

8.4.3 *Onderhandse verkoop*

Indien een betalingsachterstand bestaat die dusdanig groot is, dat de achterstand tot openbare verkoop kan leiden, bent u verplicht, om desgevraagd, mee te werken aan de totstandkoming van een volmacht tot onderhandse verkoop.

9 EXTRA OF ALGEHELE AFLOSSING

9.1 Inleiding

Het is altijd toegestaan extra af te lossen of uw lening algeheel af te lossen. Extra of algehele aflossing kan echter met zich meebrengen dat u een boete verschuldigd bent. Of dit zo is, hangt af van het rentetype van uw lening, de rentestand ten tijde van de extra of algehele aflossing en de reden waarom u extra of algeheel aflost.

9.2 Boete verschuldigd

9.2.1 *Rente*

Indien de voor uw lening geldende vaste rente op het moment van extra of algehele aflossing hoger is dan het voor soortgelijke nieuwe leningen (een soortgelijke CMIS 95% hypotheek met hetzelfde restantrentetype) gehanteerde dagrentepercentage, bent u over de extra c.q. algehele aflossingen boven de hierna (zie artikel 9.3) vermelde boetevrije aflossingen (vrijstellingen) een boete aan CMIS Nederland verschuldigd.

9.2.2 *Executoriale verkoop*

Indien de aflossing plaatsvindt als gevolg van executoriale verkoop of een daarmee gelijk te stellen onderhandse verkoop van het onderpand, bent u, indien de verkoop het gevolg is van een handelen of nalaten dat u in redelijkheid is te verwijten, een boete verschuldigd. Deze boete bedraagt het maximum van a) vier maanden rente over het vervroegd af te lossen bedrag dan wel b) drie procent van het vervroegd af te lossen bedrag.

In verband met de extra werkzaamheden welke een executoriale verkoop met zich mee brengt, zal CMIS Nederland u, naast de boete, een bedrag aan extra kosten in rekening brengen.

9.3 Boetevrij aflossen

Ongeacht de rentestand is in de onderstaande situaties geen boete verschuldigd als gevolg van de vervroegde aflossing van een lening(sdeel):

9.3.1 Maandsvariabele rente

Bij hypotheeken met maandsvariabele rente kunt u ongeacht de rentestand boetevrij aflossen.

9.3.2 Bij overlijden

Indien de aflossing plaatsvindt binnen twaalf maanden na overlijden van de (enig of langstlevende) schuldenaar doordat de aflossing plaatsvindt uit een uitkering die gedaan wordt in verband met dat overlijden, is geen boete verschuldigd.

9.3.3 Tenietgaan onderpand

Indien een aflossing plaatsvindt binnen twaalf maanden na het volledig tenietgaan van het onderpand, bent u geen boete verschuldigd.

9.3.4 Op renteherzieningsdatum

Indien een aflossing plaatsvindt op de renteherzieningsdatum, bent u geen boete verschuldigd.

9.3.5 Jaarlijkse vrijstelling

U kunt altijd jaarlijks extra aflossen tot een bedrag gelijk aan 10% van het oorspronkelijke leningsbedrag zonder dat u hierover een vergoeding hoeft te betalen. Onder het oorspronkelijke leningsbedrag verstaan we het in de offerte genoemde bedrag van het desbetreffende leningdeel.

9.3.6 Bij vrijwillige onderhandse verkoop van het onderpand

Indien de aflossing direct verband houdt met de verkoop van het onderpand, bent u geen boete verschuldigd. Deze verkoop moet wel gepaard gaan met zowel juridische (bij notariële akte) als feitelijke levering van het gehele onderpand. U dient daadwerkelijk te verhuizen zodat de levering vrij van huur en gebruik geschiedt. Het pand dient verkocht te worden aan een derde en die derde mag geen rechtspersoon dan wel samenwerkingsvorm zijn waarbij u bent betrokken.

9.4 Boetebepaling als gevolg van vervroegde aflossing

Indien er sprake is van een vervroegde aflossing als gevolg van een situatie anders dan genoemd in artikel 9.3, zijn de boetebepalingen van toepassing. De vergoeding voor extra of algehele aflossing wordt berekend over het bedrag aan extra aflossing boven het vrijgestelde bedrag van 10% van de hoofdsom.

Vervroegde aflossing is mogelijk per gehele lening of per leningdeel.

9.4.1 Algemeen

Bij extra/vervroegde aflossing of algehele aflossing van de (het) lening(deel) waarvoor een vast rentepercentage van toepassing is, zal een vergoeding verschuldigd zijn over het afgeloste bedrag. Bij de berekening van de boete wordt rekening gehouden met de hiervoor vermelde toegestane boetevrije aflossing, tot een maximum bedrag van 10% van de (het) oorspronkelijke lening(deel).

Deze boete is gelijk aan de som van de positieve renteverschillen tussen de toekomstige maandelijkse rentebetalingen tegen het tarief op de huidige lening enerzijds, en de rente op een vergelijkbare lening met een rentevastheidsperiode gelijk aan de resterende rentevastheidsperiode(n) van de af te lossen lening(delen), contant gemaakt tegen het laatst genoemde tarief anderzijds.

Indien er sprake is van een resterende tijd van de rentevastheidsperiode welke niet overeenkomt met een alsdan gevoerde rentevastheidsperiode, wordt gekeken naar de naastgelegen kortere rentevastheidsperiode. Indien deze naastgelegen kortere rentevastheidsperiode niet wordt aangeboden, wordt bij de berekening uitgegaan van de naastgelegen langere rentevastheidsperiode.

Bij de bepaling van de vergoeding wordt het dagrentepercentage voor soortgelijke nieuwe leningen met een rentevastheidsperiode die gelijk is aan de resterende duur van de vigerende rentevastheidsperiode of de eerstvolgende op dat moment gevoerde kortere rentevastheidsperiode vastgesteld:

A in geval van een extra aflossing: op het moment van de extra aflossing;

B in geval van algehele aflossing: 14 dagen vóór het moment waarop u tot het verrichten van de betaling overgaat.

Indien u echter in dat laatstgenoemde geval niet tenminste 14 dagen vóór het betalingsmoment Stater (zie artikel 1.2) schriftelijk om een schuldrestopgave verzoekt, wordt het dagrentepercentage gehanteerd dat geldt op het moment van ontvangst van het schriftelijk verzoek door Stater.

9.5 Aanpassing van het maandelijks te betalen bedrag

Vanaf de datum van ontvangst wordt over een extra aflossing een door CMIS Nederland vastgestelde rente vergoed. Deze rente wordt op het saldo van de lening in mindering gebracht. Bij de vaststelling van het nieuwe maandelijks te betalen bedrag wordt met deze rente en de eventueel over de extra aflossing verschuldigde vergoeding rekening gehouden.

Na een extra aflossing wordt het maandelijks te betalen bedrag altijd automatisch aangepast als de extra aflossing een verlaging van het maandelijkse bedrag met minimaal EUR 2,50 tot gevolg heeft. Vanzelfsprekend kunt u in verband met extra aflossing ook altijd eerder om aanpassing van het maandelijkse bedrag verzoeken.

9.6 Procedure bij algehele aflossing

Indien u het restant van de lening algeheel wenst af te lossen, dient u Stater (zie artikel 1.2) tenminste 14 dagen vóór de datum waarop u de betaling wenst te verrichten, schriftelijk om een schuldrestopgave te verzoeken. Tevens verzoeken wij u, indien van toepassing, om uw adreswijziging (inclusief uw telefoonnummer) zo spoedig mogelijk door te geven aan Stater.

CMIS Nederland zal op dat verzoek een schuldrestopgave opstellen waarin de schuld is berekend tot en met de door u opgegeven betalingsdatum. Wordt de aflossing door CMIS Nederland op een latere datum ontvangen dan door u was opgegeven, dan zal CMIS Nederland alsnog rente in rekening brengen over de periode vanaf de opgegeven datum waarop het bedrag moest worden afgelost tot aan de datum van werkelijke aflossing.

10 VERHUIZING/MEENEEMREGELING

10.1 Verhuisregeling

De voorwaarden met betrekking tot de einddatum van de rentevastheidsperiode en het rentepercentage die gelden voor de lening op het oude onderpand, kunt u bij verhuizing meenemen naar het nieuwe onderpand, tot een maximum leningbedrag gelijk aan de nog resterende lening op het oude onderpand.

De verhuisregeling is gekoppeld aan de lopende lening. De verhuisregeling kan uitsluitend aangevraagd worden indien de het onderpand bij de huidige lening nog niet is overgedragen. Indien u gebruik wenst te maken van de verhuisregeling, dient u dit uiterlijk 14 dagen voor het overdragen van het onderpand bij de huidige lening aan te geven.

De rentecondities van de verhuisregeling gelden uitsluitend voor het leningdeel van de lening dat gelijk is aan of lager is dan de hoofdsom van de lopende lening. Indien de hoofdsom van de lening lager is dan de lopende lening, wordt het verschil in rentecondities niet verdisconteerd in het nieuwe rentepercentage van toepassing op de nieuwe lening. Indien een nieuwe lening wordt gesloten met een hoofdsom die hoger is dan de lening op het oude onderpand, geldt voor het meerdere leningdeel de dagrente voor nieuwe leningen. Bij hypotheekleningen met maandsvariabele rente geldt dat de nieuwe lening altijd wordt afgesloten tegen de dagrente voor nieuwe leningen.

10.2 Annuleringsboete

Indien de verhuisregeling is aangevraagd maar binnen 6 maanden na overdracht van het onderpand bij de huidige lening geen gebruik is gemaakt van de verhuisregeling zal er 1% annuleringsboete in rekening worden gebracht.

10.3 Overbruggingslening

Indien tevens een overbruggingslening met de af te sluiten nieuwe hypothecaire geldlening wordt afgesloten, geldt het volgende. Naast het vestigen van een tweede (of volgende) hypothecaire inschrijving op uw te verkopen onderpand, verhoogt CMIS Nederland tevens de eerste hypothecaire inschrijving op het te financieren pand met een bedrag ter hoogte van de overbruggingslening. De overbrugging heeft een korte looptijd, u dient uw overbruggingslening af te lossen op het moment dat uw onderpand verkocht wordt. De looptijd van de overbruggingslening bedraagt 12 maanden, zodat u het uitstaande bedrag uiterlijk na 12 maanden dient terug te betalen. Indien een verzoek tot verlenging van deze termijn door CMIS Nederland vooraf wordt goedgekeurd, kan deze termijn met maximaal 6 maanden worden verlengd.

11 OMZETTEN VAN DE LENING

11.1 Omzettingen en wijzigingen van lening(del)en

- a. Bij omzettingen en/of wijzigingen zijn de volgende regels van toepassing:
Bij omzetting van een lening zijn altijd de in deze leningsvoorwaarden beschreven artikelen van toepassing voorzover deze voorwaarden betrekking hebben op dat deel van de lening waar de omzetting betrekking op heeft en zal moeten worden voldaan aan de voor de nieuwe situatie geldende specifieke regels.
- b. Wij behouden ons het recht voor om bestaande commerciële producten, afloswijzenen/of rentevastheidsperioden uit het assortiment te nemen en/of er nieuwe aan toe te voegen.
- c. Ieder verzoek tot omzetting dient schriftelijk bij CMIS Nederland ingediend te worden zie artikel 1.2).
- d. Het is niet mogelijk om uw CMIS 95% hypotheek naar een ander commercieel product van CMIS Nederland om te zetten en andersom. Deze wijziging is alleen mogelijk indien de lopende lening wordt afgelost en er aansluitend een nieuwe lening wordt gesloten. De notaris dient daarvoor een nieuwe hypotheekakte op te maken.
- e. Voor de omzetting en/of wijziging van de lening is de voorafgaande toestemming van CMIS Nederland vereist.
- f. CMIS Nederland kan kosten in rekening brengen voor het omzetten en/of wijzigen van de lening.

11.1.1 Omzettingen rentevastheidsperiode

Een CMIS 95% hypotheek kan uit één of meerdere leningdelen bestaan. Ieder afzonderlijk leningdeel met een vaste rente dat tijdens de looptijd één of meerdere malen wordt herzien, kan op de renteherzieningsdatum worden omgezet naar een andere vaste rentevastheidsperiode, maandsvariabele rente en/of een andere wijze van aflossing. Voor een dergelijke omzetting is steeds vooraf schriftelijke toestemming van CMIS Nederland noodzakelijk. CMIS Nederland zal aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, zoals het betalen van kosten en/of een boete aan CMIS Nederland.

11.1.2 Maandsvariabele rente

Een CMIS 95% hypotheek met een maandsvariabele rente kan op elk door u gewenste renteherzieningsdatum worden omgezet naar een andere vaste renteherzieningsperiode en/of een andere wijze van aflossing. Voor een dergelijke omzetting is steeds vooraf schriftelijke toestemming van CMIS Nederland noodzakelijk. CMIS Nederland zal aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, zoals het betalen van kosten en/of een boete aan CMIS Nederland.

Omzetting vindt plaats tegen het rentepercentage dat geldt op de dag van ontvangst van de opdracht tot omzetting (zie voor de procedure artikel 11.2.1).

11.1.3 Tussentijdse omzetting

Een lening kan tussentijds – anders dan op renteherzieningsdatum – worden omgezet. Bij tussentijdse omzetting kunt u, net als bij vervroegde aflossing een vergoeding verschuldigd zijn (zie artikel 9.4).

11.2 Procedure voor omzetting

11.2.1 Vastzetten van de hypotheekrente door middel van een ‘Opdracht tot Omzetting’

Omzetting van een hypotheek met maandsvariabele rente naar een hypotheek met een andere rentevastheidsperiode (vastzetten van de hypotheekrente), kan uitsluitend plaatsvinden op basis van een volledig ingevulde ‘Opdracht tot Omzetting’. Deze ‘Opdracht tot Omzetting’ dient aangetekend naar Stater gestuurd te worden. De omzetting gaat in per de eerste van de maand na ontvangst van deze opdracht door CMIS Nederland. U ontvangt hiervan een bevestiging met de opgave van het nieuwe maandbedrag. U gaat de rente betalen die geldt op de datum van ontvangst van uw ‘Opdracht tot Omzetting’. Deze ‘Opdracht tot Omzetting’ is als bijlage bij deze voorwaarden opgenomen.

11.2.2 Overige omzettingen

Andere omzettingen dan hierboven vermeld geschieden op basis van een nieuw uit te brengen offerte waarin een overzicht is opgenomen van de na die omzetting geldende stand van zaken betreffende uw lening.

11.2.3 Voorwaarden na omzetting

CMIS Nederland behoudt zich het recht voor om ten tijde van een omzetting dan wel na een omzetting de ten tijde van de omzetting van toepassing zijnde leningsvoorwaarden van toepassing te verklaren op de gehele lening danwel op die delen van de lening waar de omzetting betrekking op heeft. CMIS Nederland zal de van toepassing zijnde leningsvoorwaarden naar de geldnemer (laten) sturen.

12 VERHOGING VAN HET LENINGSBEDRAG

Verhoging van het leningsbedrag kan alleen geschieden als naar het oordeel van CMIS Nederland het onderpand voldoende waarde heeft en uw financiële positie voldoet aan de door CMIS Nederland gestelde normen. Daarnaast dient u aan alle overige door CMIS Nederland te stellen voorwaarden te voldoen. CMIS Nederland kan kosten in rekening brengen.

12.1 Geen nieuwe hypotheekakte nodig

Het is mogelijk uw leningsbedrag te verhogen tot het in de reeds bestaande hypotheekakte(n) genoemde bedrag van de hypotheekstelling. Dit is onder meer mogelijk door het geheel of gedeeltelijk opnieuw als lening verstrekken van de op de lening reeds verrichte aflossingen, dan wel het gebruiken van eventuele ruimte tussen de hoogte van uw lening en de hypothecaire inschrijving. Anders gezegd: als uw hypotheekakte daarin voorziet, kunt u opnieuw lenen, tot aan het bedrag van de hypothecaire inschrijving (zie artikel 2.1.4).

12.2 Wel nieuwe hypotheekakte nodig

Indien door de verhoging van het leningsbedrag de totale schuld hoger wordt dan het in de hypotheekakte(n) genoemde bedrag van hypotheekstelling, zal in verband met dit hogere bedrag tot zekerheid voor de betaling van de lening ten behoeve van CMIS Nederland een opvolgend eerste recht van hypotheek gevestigd worden. De kosten daarvan zijn voor uw rekening.

12.3 Uitgangspunt blijft steeds de lopende lening

Omzetting van de lening (als beschreven in artikel 11) en verhoging van het leningsbedrag (als beschreven in artikel 12) dienen steeds plaats te vinden binnen het kader van de reeds lopende lening(en) zoals u die met CMIS Nederland bent aangegaan. Partijen hebben nadrukkelijk niet de bedoeling bestaande leningen te vervangen door nieuwe leningen. De bestaande leningen blijven dus gewoon bestaan, al dan niet met gewijzigde voorwaarden, inclusief de eventueel overeengekomen wijzigingen, waaronder de eventuele verhoging van het leningsbedrag.

13 SALDO-OPGAVE

Jaarlijks ontvangt u een saldo-opgave. Hiermee verantwoordt CMIS Nederland de in het desbetreffende jaar verschuldigde en ontvangen bedragen. De fiscale gegevens, die naar onze mening in aanmerking komen voor verwerking in uw belastingaangifte, worden eveneens in de saldo-opgave vermeld. CMIS Nederland wijst u erop dat uw notarisafrekening en polisoverzicht van de verzekeraar eveneens fiscale gegevens kunnen bevatten.

CMIS Nederland is gerechtigd (een deel van) de aan u te verstrekken lening of de gehele relatie over te dragen. In verband daarmee worden onder de hiervoor genoemde aanduidingen van CMIS Nederland (voor zover van belang) tevens verstaan de (opvolgende) rechtsopvolgers van CMIS Nederland onder algemene of bijzondere titel. Indien er een overdracht van uw lening heeft plaats gevonden ontvangt u de jaaropgave van de rechtsopvolger van CMIS Nederland.

Eventuele vragen naar aanleiding van een saldo-opgave zal Stater graag beantwoorden (zie artikel 1.2). Volledigheidshalve maken wij u er op attent, dat wij veronderstellen dat u met de saldo-opgave akkoord bent, indien u niet binnen twee maanden na ontvangst schriftelijk bezwaar heeft aangetekend.

14 OPSTALVERZEKERING

U bent jegens CMIS Nederland verplicht om vanaf de datum waarop uw woning wordt geleverd, een uitgebreide opstalverzekering af te sluiten. U dient een verzekeringsbewijs ter attentie van Stater te sturen. Het onderpand dient gedurende de looptijd van de lening uitgebreid, in elk geval tegen brand-, storm-, en bliksemschade, verzekerd te zijn. In het geval dat het onderpand moet worden verbouwd c.q. gebouwd dient de onroerende zaak gedurende de bouwperiode te zijn verzekerd. U dient te allen tijde wijzigingen in de dekking van uw polis aan CMIS Nederland door te geven. U dient te allen tijde de verschuldigde premies op tijd te voldoen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij. Uw hypotheekadviseur kan deze verzekering in overleg met u verzorgen.

15 ADRESWIJZIGING

Wij verzoeken u tijdig vóór het betrekken van de nieuwe woning uw adreswijziging (inclusief uw telefoonnummer) aan Stater door te geven. Wij maken u erop attent dat het door u opgegeven adres door CMIS Nederland en Stater als correspondentieadres wordt aangemerkt.

16 HYPOTHEEKADVISEUR

In het algemeen wordt bij de totstandkoming van een lening gebruik gemaakt van de diensten van een deskundig en onafhankelijk hypotheekadviseur (een tussenpersoon). Voor alle duidelijkheid en om eventuele misverstanden te voorkomen tekenen wij hierbij aan dat een dergelijke hypotheekadviseur door u wordt ingeschakeld, zijn diensten verricht ten behoeve van u en daarbij onafhankelijk is van CMIS Nederland. De hypotheekadviseur zal dan ook worden beschouwd als uw vertegenwoordiger. Het is verstandig uw wensen ten aanzien van uw lening duidelijk met uw hypotheekadviseur door te spreken. Handelen en nalaten van de hypotheekadviseur jegens CMIS Nederland zullen immers door CMIS Nederland worden beschouwd als uw eigen gedragingen. Omdat de hypotheekadviseur ook gedurende de looptijd in de praktijk een belangrijke rol speelt, kan het van belang zijn dat CMIS Nederland hem relevante gegevens verstrekt met betrekking tot uw (lopende) lening of in verband met die lening afgesloten verzekeringen. Door acceptatie van de offerte geeft u ons bij voorbaat toestemming de hypotheekadviseur dergelijke gegevens te verstrekken, indien en voorzover CMIS Nederland dat wenselijk acht.

17 GEDRAGSCODE HYPOTHECAIRE FINANCIERINGEN

CMIS Nederland onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De voorlichtingsbrochure: "Een betaalbare hypotheek: nu en straks" is verkrijgbaar bij uw hypotheekadviseur.

Een exemplaar van de Gedragscode kunt u opvragen bij CMIS Nederland op postbus 84196, 2508 AD Den Haag.

18 PORTEFEUILLEHOUDER EN OVERDRACHT VORDERING

CMIS Nederland kan besluiten (een deel van) de leningen of de gehele relatie over te dragen (in economische en/of juridische zin) aan derden. Door middel van de ondertekening van de hypotheekakte stemt u hier bij voorbaat mee in. Doorgaans heeft een dergelijke overdracht in praktische zin voor u geen gevolgen omdat Stater belast zal blijven met het beheer van de leningen (zoals beschreven in artikel 1.2). Bij een juridische overdracht van (een deel van) de lening (inclusief de daarbij behorende zekerheidsrechten) is het om wettelijke redenen echter vereist om u, zijnde de debiteur, op de hoogte te stellen van de overdracht. In dat geval zult u op de jaarlijkse saldo-opgave vermeld zien welk bedrag van de lening in juridische zin in totaal is overgedragen. Eventueel kan CMIS Nederland u dit gedurende het jaar schriftelijk mededelen.

DEEL B

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR LENINGEN

Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

CMIS Nederland

CMIS- Nederland B.V., gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 's-Gravenhage alsmede diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere of algemene titel, tevens degene waarmee de schuldenaar de overeenkomst van vrijwaring of de kredietovereenkomst heeft gesloten;

De schuldenaar

Degene die van CMIS Nederland een lening heeft ontvangen, diens medeschuldenaar, alsmede – voor zover de Algemene Bepalingen op hem van toepassing kunnen zijn – de hypotheekgever/onderzetter, de borg en de rechtsopvolger onder bijzondere of algemene titel van alle hier genoemden. Overal waar naar de schuldenaar wordt verwezen als hij/zijn/hem, dient uiteraard ook zij/haar te worden gelezen;

Stater

Stater Nederland B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Amersfoort, tevens degene die op basis van een door CMIS Nederland aan haar verstrekte volmacht diensten in verband met hypothecaire geldleningen ten behoeve van CMIS Nederland verleent;

De overeenkomst van vrijwaring

De overeenkomst tussen CMIS Nederland en de schuldenaar, aangegaan indien CMIS Nederland een garantieverklaring afgeeft voor de betaling van een waarborgsom, welke overeenkomst van kracht wordt zodra van de garantieverklaring gebruik wordt gemaakt;

De kredietovereenkomst

De overeenkomst tussen CMIS Nederland en de schuldenaar, neergelegd in de acceptatieverklaring behorende bij de offerte;

De lening

De overeenkomst van vrijwaring en/of kredietovereenkomst en alle uit hoofde van de lening en het krediet tussen de schuldenaar en CMIS Nederland geldende bepalingen, zoals neergelegd in de akte;

De akte

De offerte, de overeenkomst van vrijwaring en/of de kredietovereenkomst, de onderhandse of de notariële akte al of niet met hypotheekstelling (de hypotheekakte), de in deze stukken van toepassing verklaarde bepalingen, waaronder deze Algemene Bepalingen en de Leningsvoorwaarden, alsmede elk stuk waarin aanvullingen en/of wijzigingen en/of uitwerkingen op of in de vorengenoemde stukken worden aangebracht voor zover daarmee uitdrukkelijk of stilzwijgend door de schuldenaar is ingestemd;

De Algemene Bepalingen

De in dit deel B vermelde algemene bepalingen;

Leningsvoorwaarden

De voorwaarden zoals vermeld in deel A;

De schuld

De hoofdsom van de lening met de renten en kosten, boeten en vergoedingen waartoe de lening aanleiding mocht geven, de door CMIS Nederland voor de schuldenaar gedane betalingen en verder al hetgeen CMIS Nederland van de schuldenaar uit hoofde van de lening te vorderen heeft of te eniger tijd te vorderen zal hebben;

Het onderpand

Alle onroerende en roerende zaken, alsmede de rechten, die blijkens de akte tot zekerheid voor de schuld dienen;

Erfpacht

Het zakelijk recht van erfpacht en opstal en de daarop betrekking hebbende voorwaarden;

Garantie

Borgtocht verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (Nationale Hypotheek Garantie) of door een gemeente (Gemeentegarantie);

Meervoud/enkelvoud

Elke term, welke in deze Algemene Bepalingen in enkelvoud is gesteld, dient – voor zover toepasbaar – tevens als in het meervoud gesteld te worden gelezen.

1 HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Indien twee of meer personen zich tezamen als schuldenaar hebben verbonden, zijn zij tegenover CMIS Nederland steeds hoofdelijk aansprakelijk. De verbintenissen jegens CMIS Nederland zijn ondeelbaar. De schuldenaar kan geen beroep doen op de rechten die hij te zijner bevrijding zou kunnen ontleen aan artikel 6:9 BW of enige andere wettelijke bepaling, zodat ingeval van kwijtschelding of een bij overeenkomst te verlenen ontslag aan een schuldenaar, de hoofdelijke medeschuldenaar voor de gehele schuld aansprakelijk blijft.

Wanneer enige verplichting op twee of meer rechtsopvolgers overgaat, zullen deze voor de nakoming daarvan hoofdelijk verbonden zijn.

2 BETALING VAN RENTE, AFLOSSING, KOSTEN EN ANDERE BEDRAGEN

Het maandelijkse bedrag aan rente wordt verhoogd met het overeengekomen bedrag aan aflossing en met verdere kosten en bedragen welke op grond van de lening maandelijks door de schuldenaar aan CMIS Nederland zijn verschuldigd. Het op deze manier vastgestelde bedrag moet maandelijks worden voldaan vóór de laatste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft (de vervaldag) en moet dan op de bankrekening van CMIS Nederland (waarvan het administratieve beheer door Stater verricht wordt) zijn ontvangen.

De berekening en vaststelling van het maandelijks verschuldigde bedrag geschiedt door CMIS Nederland.

Het door de schuldenaar maandelijks te betalen bedrag wordt herzien:

- a. Bij wijziging van het rentepercentage;
- b. Na een extra aflossing op de lening;
- c. Indien periodieke aflossing is overeengekomen en tijdens de looptijd van de lening blijkt, dat de lening niet binnen de daarvoor overeengekomen looptijd zal kunnen worden afgelost.
De herziening van het maandelijks te betalen bedrag vindt plaats op de wijze en met ingang van de datum zoals omschreven is in de in de offerte van toepassing verklaarde leningsvoorwaarden;
- d. Indien anderszins overeengekomen.

De maandelijks te betalen bedragen zijn op de vervaldag opeisbaar. Alle door de schuldenaar te verrichten betalingen moeten zonder korting of schuldvergelijking geschieden in een op de dag van betaling gangbaar wettig Nederlands betaalmiddel op de door CMIS Nederland aangegeven wijze en zonder kosten voor CMIS Nederland. Alle betalingen, waaronder die per (automatische) incasso worden eerst geacht te zijn verricht indien ze door CMIS Nederland zijn ontvangen. De schuldenaar kan zijn verplichtingen niet opschorten of verrekenen.

Indien CMIS Nederland enige betaling voor rekening van de schuldenaar verricht, is de schuldenaar verplicht het door CMIS Nederland betaalde bedrag terug te betalen per de datum waarop het bedrag door CMIS Nederland werd overgemaakt. Deze datum wordt als vervaldag aangemerkt in de zin van artikel 6:83 BW.

Voorschotten en kosten, welke door CMIS Nederland zijn betaald maar voor rekening van de schuldenaar zijn, alsmede alle andere niet periodiek verschuldigde bedragen, kunnen afzonderlijk in rekening worden gebracht.

Alle op basis van het vorige lid verschuldigde bedragen zijn opeisbaar per de in lid 4 genoemde datum.

De door CMIS Nederland van of namens de schuldenaar ontvangen bedragen alsmede de opbrengst in geval van verkoop van het onderpand en/of inning van verpande vorderingen worden als volgt aangewend:

1. Voldoening van de door CMIS Nederland gemaakte kosten;
2. Voldoening van de rente;
3. Voldoening van de hoofdsom uit hoofde van de Geldlening.
4. Voor zover na voldoening van de hiervoor genoemde schulden van de schuldenaar aan CMIS Nederland nog een batig saldo van de netto-opbrengst overblijft, strekt dit in mindering op al hetgeen de schuldenaar verder verschuldigd is aan CMIS Nederland"

CMIS Nederland zal over hetgeen uit hoofde van de lening wordt ontvangen nimmer rente verschuldigd zijn, behoudens het in lid 9 bepaalde.

Over stortingen die in enige maand uitgaan boven het in de betreffende maand verschuldigde bedrag wordt, behoudens in geval de storting boven de 10% van het oorspronkelijke leningsbedrag komt of er sprake is van algehele aflossing, vanaf de datum van ontvangst een door CMIS Nederland vastgestelde rente vergoed.

Inhaling van een achterstand of betalingen die door CMIS Nederland overeenkomstig lid 7 niet als aflossing, terugbetaling of vergoeding worden toegerekend, worden niet als een extra storting aangemerkt. Het bedrag van de rentevergoeding wordt per het einde van de maand van ontvangst van de extra storting met de lening verrekend.

Stater zendt de schuldenaar jaarlijks een opgave van het saldo van de schuld per 31 december van het voorafgaande jaar. Bij de saldobepaling van de schuld zullen eventueel verschuldigde maar niet betaalde rente, kosten en andere bedragen bij de schuld worden geteld.

Ten aanzien van het aan CMIS Nederland verschuldigde zal de schuldenaar zich houden aan en genoegen nemen met de door Stater overeenkomstig haar boeken verstrekte opgave. De opgave strekt gedurende de gehele looptijd van de lening tot bewijs voor het bedrag van de schuld. De schuldenaar heeft evenwel het recht om bij algehele voldoening of verhaal van de gehele schuld terug te vorderen hetgeen hij mocht bewijzen minder verschuldigd te zijn geweest dan hem ten laste werd gebracht.

3 DUUR VAN DE LENING

Het uit hoofde van de lening uitstaande bedrag moet, behoudens verlenging van de looptijd van de lening, op einddatum van zowel de juridische als economische looptijd worden terugbetaald.

Indien CMIS Nederland bereid is tot verlenging van de looptijd, zal zij daartoe een schriftelijk voorstel doen. CMIS Nederland zal aan het verlengen van de looptijd voorwaarden verbinden. Daarnaast kan CMIS Nederland aan verlenging het betalen van kosten en/of een boete verbinden.

4 TE LATE BETALING

Indien aan een verplichting tot betaling aan CMIS Nederland niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of voor de overeengekomen vervaldag is voldaan, is de schuldenaar in verzuim door het enkele feit daarvan, zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist.

Indien enig opeisbaar bedrag niet of niet volledig binnen de daarvoor geldende termijn of tegen de vervaldag is voldaan, is de schuldenaar een vergoeding verschuldigd. Voor zover nodig, in afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 BW, laat deze vergoeding onverlet de bevoegdheid van CMIS Nederland om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

De vergoeding wordt berekend als een rente over het opeisbare bedrag, telkens op basis van het rentepercentage voor door CMIS Nederland te verstrekken leningen met maandsvariabele rente zonder Garantie, met aflossing volgens annuïteit, zoals dat alsdan telkens geldt op de eerste van een maand. Dit percentage wordt voor de berekening van de vergoeding verhoogd met drie procentpunten.

De vergoeding is, zonder nadere ingebrekestelling, verschuldigd vanaf de vervaldag van het opeisbare bedrag tot de datum van betaling daarvan. De vergoeding is onmiddellijk opeisbaar, ook in gedeelten, met dien verstande dat geen vergoeding over de vergoeding zal worden berekend. CMIS Nederland is bevoegd vervallen vergoedingsbedragen telkens per het einde van een maand bij het saldo van de lening te tellen.

Zowel de betaling van de vergoeding als de betaling van het maandelijks bedrag vindt plaats via automatische incasso. De schuldenaar dient Stater te machtigen om de verschuldigde bedragen voor CMIS Nederland automatisch van zijn bankrekening af te schrijven door het ondertekenen van een machtiging opgenomen in het acceptatiegedeelte van de offerte.

Voor de berekening van de vergoeding wordt een maand gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.

CMIS Nederland zal eventuele achterstanden op de lening aanmelden bij de Stichting Bureau Krediet Registratie te Tiel.

5 ONDERPAND

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen geeft de schuldenaar een recht van hypotheek op zijn registergoed(eren) als omschreven in de akte, overeenkomstig het in de akte bepaalde, alsmede een recht van pand op zijn daarin omschreven roerende zaken en andere goederen. CMIS Nederland is bevoegd tot herverpanding.

De hypotheek- en pandrechten strekken tot zekerheid voor de betaling van de gehele schuld, als nader omschreven in de hypotheekakte.

6 AANVULLENDE ZEKERHEDEN

Tot meerdere zekerheid voor de betaling van hetgeen de schuldenaar uit hoofde van de akte aan CMIS Nederland schuldig is of zal zijn, wordt overeengekomen dat de schuldenaar op alle rechten uit een door hem afgesloten of af te sluiten beleggingsrekening of levensverzekering waarop CMIS Nederland een pandrecht vestigt. De pandrechten omvatten mede het recht de beleggingsrekening op te eisen en in ontvangst te nemen, respectievelijk het recht op uitkering, afkoop, de afkoopsom, belening, premievrijmaking en eventuele begunstigingsaanwijzing. De schuldenaar is niet bevoegd voornoemde aan CMIS Nederland daartoe schriftelijk toestemming heeft gegeven. CMIS Nederland is bevoegd tot herverpanding.

De schuldenaar is verplicht de premies stipt op de vervaldagen te voldoen. De schuldenaar is verplicht uiterlijk een maand na het verlijden van de notariële akte van hypotheekstelling de polis aan CMIS Nederland ter hand te stellen. De schuldenaar zal (de voorwaarden van) de beleggingsrekening dan wel de verzekering niet zonder toestemming van CMIS Nederland wijzigen dan wel beëindigen.

Het is niet toegestaan de premiebetaling (tijdelijk) te verminderen dan wel te beëindigen. CMIS Nederland is gerechtigd de premies voor rekening van de schuldenaar te voldoen, indien deze daarmee in gebreke is gebleven. In dat geval is het bepaalde in artikel 2 lid 4 van toepassing. Indien enige verschuldigde premie niet tijdig door de schuldenaar is betaald, is de schuld direct opeisbaar, zonder dat enige verdere ingebrekestelling nodig zal zijn.

CMIS Nederland zal hetgeen zij ontvangt als uitkering uit de desbetreffende verzekering valueren per de datum van ontvangst en daarmee handelen als is omschreven in artikel 2 lid 7. CMIS Nederland is gehouden een eventueel saldo uit te keren aan de rechthebbende(n).

In het geval de schuldenaar (een deel van) de opeisbare schuld niet op eerste verzoek aan CMIS Nederland voldoet, is CMIS Nederland onder meer gerechtigd om – indien zij dit in haar belang mocht oordelen – de verzekering dan wel de beleggingsrekening door opzegging te beëindigen en alsdan de (afkoop)som te innen.

CMIS Nederland wijst zichzelf aan als eerste begunstigde van de in pand gegeven

verzekeringsovereenkomsten aan (en voor zover nodig wijst de schuldenaar CMIS Nederland aan). CMIS Nederland heeft te allen tijde het recht om de begunstiging te wijzigen zonder toestemming van de schuldenaar. Tevens verleent de schuldenaar CMIS Nederland een onherroepelijke volmacht om namens de schuldenaar al die handelingen te verrichten die krachtens de polisvoorwaarden voor de effectuering van de wijziging van de begunstiging vereist zijn. De verzekering dient ongewijzigd in stand te worden gehouden en de premie moet op vervaldatum betaald worden. De schuldenaar kan zonder toestemming van CMIS Nederland geen rechten uitoefenen. Indien de schuldenaar in verzuim is, is CMIS Nederland bevoegd deze verzekering door opzegging te beëindigen, tegen uitkering van de afkoopwaarde. Echter met dien verstande, dat zij zich verplicht, indien zij uit dien hoofde ten tijde van het opeisbaar worden van enige uitkering meer zal ontvangen dan de schuldenaar haar op dat moment verschuldigd is, het meerdere overeenkomstig de oorspronkelijke begunstigingsclausule uit te keren.

De bovenomschreven verpanding, aanwijzing tot eerste begunstigde en het in lid 5 omschreven recht, beperken op geen enkele wijze de rechten en aanspraken, welke CMIS Nederland uit hoofde van de lening kan uitoefenen. CMIS Nederland is gerechtigd om naar haar vrije beoordeling en keuze gebruik te maken van hetzij het hypotheekrecht, zoals dit ten behoeve van haar is verleend, hetzij van andere zekerheden en/of rechten welke ten behoeve van haar bij de akte zijn gesteld dan wel nog zullen worden gesteld, hetzij van een combinatie van de hiervoor genoemde zekerheden en/of rechten.

In afwijking van de begunstigingsaanwijzing ten behoeve van CMIS Nederland is, respectievelijk blijft een door de verzekeringnemer aangegeven begunstiging van kracht, mits de verzekeringsmaatschappij ten tijde van de uitkering een geldige last en volmacht heeft om de uitkering, ter voldoening van het door de schuldenaar verschuldigde, aan CMIS Nederland of haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel of een daardoor aangewezen derde te voldoen.

Nadat de schuld geheel aan CMIS Nederland is voldaan, zal CMIS Nederland afstand doen om niet van haar rechten uit hoofde van de gesloten (levens)verzekering.

7 VOORTZETTEN VAN HET HYPOTHEEKRECHT

Indien en zodra een hypotheekrecht en/of een pandrecht tenietgaat of indien en zodra het de schuldenaar en/of CMIS Nederland bekend is dat een hypotheekrecht en/of een pandrecht teniet zal gaan, is de schuldenaar verplicht op zijn kosten het hypotheekrecht en/of pandrecht onverkort en ononderbroken voort te doen zetten en/of op kosten van de schuldenaar tot zekerheid voor de betreffende schuld ten behoeve van CMIS Nederland opnieuw gelijke rechten van hypotheek en/of pand te vestigen op het onderpand of soortgelijke goederen.

8 DOORHALEN VAN HET HYPOTHEEKRECHT

Indien en zodra de schuld algeheel is afgelost, zal het hypotheekrecht op verzoek van CMIS Nederland en voor rekening van de schuldenaar worden doorgehaald (geroyeerd).

9 KOSTEN VOOR REKENING VAN DE SCHULDENAAR

Onverminderd hetgeen in de akte of deze Algemene Bepalingen is bepaald, komen voor rekening van de schuldenaar, ongeacht het tijdstip waarop de kosten zijn gemaakt of verschuldigd zijn geworden:

- a. De kosten van verstrekking van de lening, van de akte, van de inschrijving, wijziging, vernieuwing, verbetering en aanvulling van het recht van hypotheek, van de grosse, alsmede de kosten van royement van de hypotheek;
- b. De kosten van bewijsstukken van de inschrijving van de hypotheek en van andere stukken, waarvan de overlegging door CMIS Nederland zou kunnen worden verlangd;
- c. Alle kosten waartoe de lening aanleiding geeft, waaronder in elk geval de incassokosten, alsmede de voor toewijzing in aanmerking komende kosten van rechtsbijstand en kosten voor bijzondere maatregelen tot behoud van recht en verder alle kosten die CMIS Nederland, zowel in als buiten rechte, naar haar oordeel tot behoud of ter uitoefening van haar rechten moet maken en de kosten van opeising van de schuld of ontruiming van het onderpand, waaronder begrepen de kosten die gepaard gaan met het niet naleven door de schuldenaar, respectievelijk effectueren door CMIS Nederland van het bepaalde in de artikelen 10, 11 en 12 van deze Algemene Bepalingen;
- d. Alle belastingen, lasten en kosten, premies, grondrenten, erfpachtcanons, opstalretributies en andere lasten of verplichtingen ter zake van de lening of op het onderpand drukkende of daarop verhaalbaar, uiterlijk op de vervaldag, ook indien zij van CMIS Nederland worden geheven.

Door ondertekening van de acceptatieverklaring worden deze kosten door de schuldenaar, voor nu en alsdan schuldig erkend.

De schuldenaar is verplicht de bewijzen of kwitanties van hetgeen hij ter zake van het in lid 1 bedoelde heeft betaald aan CMIS Nederland te overleggen, zodra CMIS Nederland dit verlangt.

Bij gebreke van enige betaling als in dit artikel bedoeld, is CMIS Nederland bevoegd het verschuldigde namens en voor rekening van de schuldenaar te voldoen en het betaalde met de eventueel door haar gemaakte kosten op een door haar te bepalen wijze terug te vorderen. CMIS Nederland is bevoegd de schuldenaar over de aan hem naast de hoofdsom voorgesloten bedragen een bij CMIS Nederland gebruikelijke rente in rekening te brengen.

De kosten van rechtsbijstand die ter zake van een geschil tussen de schuldenaar en CMIS Nederland zijn gemaakt in een procedure voor een rechter, komen voor rekening van de schuldenaar respectievelijk CMIS Nederland, indien en voor zover zulks bij uitspraak van die rechter is bepaald. De kosten die CMIS Nederland in en buiten rechte moet maken indien CMIS Nederland wordt betrokken in procedures of geschillen tussen de schuldenaar en een derde, komen voor rekening van de schuldenaar. Onverminderd het hiervoor bepaalde komen alle andere kosten die voor CMIS Nederland uit de relatie met de schuldenaar voortvloeien, binnen de grenzen van de redelijkheid voor rekening van de schuldenaar.

10 INSTANDHOUDING VAN HET ONDERPAND

Het onderpand dient in elk opzicht in goede staat te worden gehouden. Het mag niet, noch door toedoen noch door louter gedogen dan wel nalaten van de schuldenaar, geheel of gedeeltelijk worden afgebroken of op andere wijze in waarde worden verminderd en – voor zover ongebouwd – niet worden vergraven of afgegraven.

Het onderpand mag op generlei wijze worden misbruikt. Zonder schriftelijke toestemming van CMIS Nederland mag het onderpand niet worden verdeeld, met enig recht of enige last bezwaard, van heersende erfdienstbaarheden of van andere rechten worden ontdaan, van aard, inrichting, gedaante of bestemming worden veranderd, verbouwd, met een ander perceel verenigd of in appartementsrechten worden gesplitst; evenmin mag de aard van het gebruik of van de exploitatie van het onderpand zonder schriftelijke toestemming van CMIS Nederland worden gewijzigd, mag het onderpand al of niet tegen vergoeding in (mede)gebruik of (mede)genot worden afgestaan anders dan voor korte duur of mogen een bestaande of toekomstige schade of andere claims of vorderingen worden vastgesteld, overeengekomen, ontvangen of afgekocht.

Bestanddelen van de onroerende zaak die tot onderpand dient, alsmede werken die duurzaam met de onroerende zaak zijn verenigd, mogen niet zonder schriftelijke toestemming van de geldgever door afscheiding roerend worden gemaakt, onverschillig of deze bestanddeelvorming of vereniging voor of na de hypotheekverlening heeft plaatsgevonden.

Alle veranderingen en toevoegingen aan het onderpand na de vestiging van het hypotheekrecht strekken tot zekerheid voor de schuld en kunnen niet worden weggenomen, evenmin als de roerende veranderingen en toevoegingen die, als eigendom van de schuldenaar, bestemd zijn om tot blijvend gebruik van de onroerende zaak te dienen.

CMIS Nederland heeft het recht voor rekening van de schuldenaar al datgene te verrichten, ongedaan te maken of te doen vernietigen wat in strijd met het hiervoor bepaalde is nagelaten of gedaan.

Indien de schuldenaar in ernstige mate tekort schiet in zijn verplichtingen tegenover CMIS Nederland, is CMIS Nederland bevoegd om het onderpand in beheer te nemen en dit beheer voort te zetten, mits de president van de terzake bevoegde rechtbank daartoe machtiging heeft verleend. Indien zulks met het oog op een executie vereist of dringend gewenst is, is CMIS Nederland bevoegd het onderpand onder zich te nemen en te verlangen dat ontruiming plaatsvindt.

CMIS Nederland heeft het recht te allen tijde het onderpand door een door hem aan te wijzen persoon te laten opnemen en zich te overtuigen of iets in strijd met dit artikel is geschied of nagelaten. De schuldenaar is verplicht aan CMIS Nederland en/of haar gevolmachtigden vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen en er zorg voor te dragen dat al hetgeen waarop CMIS Nederland op grond van het bepaalde in dit artikel recht heeft, wordt uitgevoerd. Indien het onderpand onbeheerd is, is CMIS Nederland bevoegd zichzelf de toegang tot het onderpand te verschaffen.

De schuldenaar is verplicht te voldoen aan alle terzake de lening en het onderpand van toepassing zijnde wettelijke bepalingen en overheidsvoorschriften, teneinde de aan CMIS Nederland verleende rechten en acties op geen enkele wijze te korten.

11 VERZEKERINGEN

De schuldenaar is verplicht op zijn kosten het onderpand, zijnde staande dan wel nog te stichten opstallen, met een uitgebreide opstalverzekering naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden, tenminste tegen alle schaden ten gevolge van brand, blikseminslag en/of ontploffing (daaronder begrepen de schade die wordt bedoeld in artikel 249 van het Wetboek van Koophandel), alsmede tegen storm en vliegtuigschade en tegen alle zodanige andere schaden en risico's die CMIS Nederland nodig acht.

De verzekering moet plaats hebben bij een solide maatschappij ten genoegen van CMIS Nederland. De voorwaarden dienen door CMIS Nederland goedgekeurd te worden. De schuldenaar heeft de plicht om het belang van CMIS Nederland bij de verzekering op duidelijke wijze ter kennis van assuradeuren te brengen en te bevorderen dat een desbetreffende aantekening op het bewijs van de verzekering wordt gesteld.

De polis van de verzekering dan wel het certificaat of het bewijs van aandeel of inschrijving in een onderlinge waarborgmaatschappij moet – zo CMIS Nederland dit wenst – binnen acht dagen na het passeren van de notariële akte van hypotheekstelling, dan wel de datum waarop het risico van het onderpand op de schuldenaar is overgegaan of, indien de verzekering later wordt hernieuwd, tijdig vóór de datum waarop de nieuwe verzekering ingaat, aan CMIS Nederland ter hand worden gesteld.

Wordt aan één of meer van de in lid 1 vermelde bepalingen niet of niet binnen een eventueel door CMIS Nederland gestelde termijn voldaan, dan heeft CMIS Nederland het recht, hetzij namens en voor rekening van de schuldenaar het verschuldigde te betalen, hetzij zelf een verzekering af te sluiten desgewenst op eigen naam doch voor rekening van de schuldenaar.

De schuldenaar is verplicht bij elke schade CMIS Nederland hiervan in kennis te stellen binnen dezelfde termijn als de schade bij de verzekeringsmaatschappij moet worden gemeld.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:229 BW treden bij schade aan het onderpand alle vorderingen tot vergoeding, waaronder de verzekeringspenningen tot het beloop van de schuld aan CMIS Nederland als onderpand in de plaats van de verbonden goederen, onverminderd het recht van hypotheek op het overgebleven onderpand.

De schuldenaar is verplicht de schaderegeling met verzekeraars aan de voorafgaande goedkeuring van CMIS Nederland te onderwerpen. Door ondertekening van de notariële akte met hypotheekstelling machtigt de schuldenaar CMIS Nederland – indien CMIS Nederland na een schade kenbaar heeft gemaakt dit te wensen – de schaderegeling met de verzekeraars af te wikkelen, geschillen te onderwerpen aan arbitrage of bindend advies, deskundigen te benoemen, dadingen aan te gaan en andere rechtshandelingen te verrichten, de verzekeringspenningen te innen en daarvoor kwijting te geven, zomede over deze penningen te procederen. Bij geschil over de schadevergoeding zal CMIS Nederland bevoegd zijn op kosten van de schuldenaar met de verzekeraar(s) te procederen, dadingen te treffen of in hangende procedures tussenbeide te komen.

Na inning van de verzekeringspenningen door CMIS Nederland besluit deze of deze penningen zullen strekken tot betaling van het aan CMIS Nederland verschuldigde of tot herbouw c.q. herstel van het onderpand op de door hem te bepalen wijze. CMIS Nederland behoudt het pandrecht op deze verzekeringspenningen, conform het bepaalde in artikel 3:229 BW.

Zodra het onderpand ten genoegen van CMIS Nederland is herbouwd of een ontstane schade is hersteld, dan wel naar het oordeel van CMIS Nederland voldoende ander onderpand of aanvullende zekerheid is gegeven, zal CMIS Nederland het tot zekerheid strekkende bedrag of het restant daarvan uitkeren aan de rechthebbende.

Hetgeen in de akte is bepaald ten aanzien van de verzekering van het onderpand zal, ingeval dat bestaat uit een appartementsrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek, niet van toepassing zijn voor zover de naleving daarvan in strijd is met of onmogelijk is door dwingende bepalingen in de wet of in het op het appartementsrecht betrekking hebbende reglement.

De schuldenaar is verplicht de premies stipt op de vervaldagen te voldoen. Het is niet toegestaan de premiebetaling (tijdelijk) te verminderen dan wel te beëindigen. De schuldenaar zal (de voorwaarden van) de verzekering niet zonder toestemming van CMIS Nederland wijzigen dan wel beëindigen.

Onverminderd het bepaalde in dit artikel blijft de schuldenaar aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onvoldoende verzekering van het onderpand. Als een van de voorwaarden, bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt in elk geval gesteld, dat de schuldenaar in de overeenkomst met de verzekeraar bedingt dat laatstgenoemde CMIS Nederland van een voorgenomen royement van de verzekering van het onderpand tijdig op de hoogte stelt. Indien een royement van de verzekering of een vermindering van de omvang van de verzekering, dan wel van het verzekerde bedrag, het gevolg is van een besluit van een vereniging van eigenaren, zal de schuldenaar CMIS Nederland onmiddellijk van een dergelijk besluit in kennis stellen.

12 HERTAXATIE

CMIS Nederland heeft te allen tijde het recht om een vergelijking te laten maken tussen het (resterende) leningsbedrag en de executiewaarde van de tot onderpand voor de lening dienende woning.

De kosten van de (her)taxatie komen voor rekening van de schuldenaar.

De executiewaarde dient te worden bepaald door een door CMIS Nederland erkende taxateur. CMIS Nederland stelt de taxateur aan die taxatie zal verrichten. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de cliënt. De schuldenaar is verplicht aan deze taxatie zijn volledige medewerking te verlenen en aan de met de taxatie belaste taxateur vrije toegang tot het onderpand te verlenen en/of te doen verlenen, niet dan na voorafgaande kennisgeving. Een weigering van derden om toegang te verlenen zal gelijk staan met weigering van de kredietnemer. De schuldenaar zal er voor zorgdragen, dat al datgene kan worden verricht wat door de taxateur noodzakelijk wordt geacht.

Op grond van de vergelijking tussen de schuld en de getaxeerde executiewaarde van het onderpand, is CMIS Nederland gerechtigd om aanvullende voorwaarden te eisen. Het voor de lening geldende rentepercentage kan aangepast worden en/of er wordt een rente-opslag in rekening gebracht. Daarnaast kan CMIS Nederland vervroegde aflossing van (een deel van) de schuld en/of aanvulling van de gestelde zekerheden te verlangen.

13 VERHUUR

De schuldenaar mag het onderpand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van CMIS Nederland niet geheel of gedeeltelijk (onder)verhuren of verpachten noch mag een huurkoopovereenkomst worden aangegaan. Bij het aangaan van de lening reeds bestaande huur- of pachtovereenkomsten mogen zonder toestemming van CMIS Nederland niet tegen voor CMIS Nederland meer bezwarende voorwaarden worden vernieuwd, gewijzigd of verlengd. Een zonder toestemming aangegane, vernieuwde, gewijzigde of verlengde huurovereenkomst zal bij uitwinning van het onderpand door CMIS Nederland, de veilingkoper of de koper ex artikel 3:268 lid 2 BW, zo nodig na verkregen toestemming van de President van de bevoegde Arrondissementsrechtbank, worden vernietigd.

De schuldenaar is verplicht om binnen veertien dagen na eerste aanvraag, CMIS Nederland inzage te geven in de huur of pachtcontracten.

De wijze waarop of de tijd gedurende welke het onderpand eventueel zal kunnen worden verhuurd of verpacht, dient uitdrukkelijk in de akte te worden vermeld. De schuldenaar dient ten aanzien van de huurovereenkomst alle verplichtingen na te leven, welke uit de wet of huurovereenkomst mochten voortvloeien.

Vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen mogen zonder schriftelijke toestemming van CMIS Nederland niet door de schuldenaar worden bedongen of ontvangen over een periode die langer is dan één maand.

Vervreemding en verpanding van huur- of pachtpenningen aan anderen dan CMIS Nederland is niet toegestaan.

Bij uitwinning van het onderpand zal door CMIS Nederland, de veilingkoper of de koper ex artikel 3:268 lid 2 BW een beroep op dat beding worden gedaan.

14 VERPANDING VAN RECHTEN

De schuldeiser heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:229 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege een recht van pand op alle vorderingen tot vergoeding die in plaats van het onderpand treden, daaronder begrepen vorderingen terzake waardevermindering van het onderpand.

Reeds bij het aangaan van de kredietovereenkomst wordt tot meerdere zekerheid van de betaling van de schuld met de schuldenaar overeengekomen dat laatstgenoemde aan CMIS Nederland een pandrecht verleent op alle rechten en acties die de schuldenaar als rechthebbende op het onderpand heeft, zoals deze in de hypotheekakte nader zullen worden aangeduid. De schuldenaar verplicht zich om desverlangd aan CMIS Nederland te zullen verpanden alle rechten en acties die hij na het verlijden van de hypotheekakte terzake het onderpand zou mogen krijgen.

CMIS Nederland heeft te allen tijde het recht de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde pandrechten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:239 lid 3 BW, aan de debiteuren mede te delen of te herverpanden.

In de hypotheekakte zal door de schuldenaar aan CMIS Nederland volmacht worden verleend om alle handelingen en bevoegdheden met betrekking tot de van CMIS Nederland verpande rechten en goederen namens de schuldenaar te verrichten en uit te oefenen.

CMIS Nederland zal uit hoofde van het vorenstaande zuiver ontvangen gelden, met uitzondering van die wegens tenietgaan of beschadiging en na aftrek van de gemaakte kosten, doen strekken in mindering of tot betaling van de schuld aan CMIS Nederland, met uitsluiting van elke compensatie welke tot voordeel van de schuldenaar zou kunnen strekken, en met uitsluiting van de gevolgen van een gerechtelijk akkoord.

CMIS Nederland zal met de uit hoofde van tenietgaan of beschadiging zuiver ontvangen gelden handelen op de wijze als is bepaald in artikel 11 lid 7, met dien verstande, dat gelden ontvangen ter zake van de schade van aan haar tot meerdere zekerheid in pand gegeven roerende zaken, door haar ook kunnen worden aangewend tot aankoop van soortgelijke zaken.

Ingeval sprake is van een levensverzekering of een beleggingsovereenkomst, waarvan de uitkering strekt ter gehele of gedeeltelijke vervanging van de betaling of aflossing van de lening, dient hierop een eerste pandrecht ten behoeve van CMIS Nederland te worden gevestigd. De opbrengst bij uitwinning strekt in de eerste plaats tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen CMIS Nederland uit hoofde van de lening van de schuldenaar te vorderen heeft.

De schuldenaar die tot het onderpand behorende zaken onder zich heeft, moet deze zaken als een zorgvuldig schuldenaar houden, gebruiken, beheren en onderhouden en daaraan alle nodige reparaties verrichten, een en ander voor rekening van de schuldenaar en ten genoegen van CMIS Nederland. CMIS Nederland is bevoegd om op kosten van de schuldenaar aan de verpande zaken alle zodanige reparaties of onderhoudswerkzaamheden te verrichten als zij wenselijk oordeelt.

Tot het onderpand behorende zaken die onbruikbaar worden of tenietgaan, dienen door de schuldenaar op zijn kosten ten genoegen van CMIS Nederland door nieuwe zaken te worden vervangen. Die nieuwe zaken treden in de plaats van de vervangen zaken en worden door de schuldenaar door ondertekening van de akte bij voorbaat aan de schuldeiser verpand, met verlening aan CMIS Nederland van de bevoegdheid de zaken aan zichzelf te verpanden. De schuldenaar moet de vervanging binnen veertien dagen aan de schuldeiser schriftelijk meedelen.

Verpanding van zaken omvat ook verpanding bij voorbaat van zaken die door zaaksvorming andere zaken zijn geworden, zaken die vermengd zijn met verpande zaken en zaken die door verpande zaken worden nagetrokken.

De schuldenaar is te allen tijde verplicht aan CMIS Nederland of een door hem aan gesteld persoon toegang te verlenen tot alle plaatsen waar de verpande zaken zich bevinden, zodat deze zich kan overtuigen dat de zaken die aan CMIS Nederland zijn verpand, goed gebruikt, beheerd en onderhouden worden.

15 KENNISGEVING EN TOEZENDING VAN BESCHEIDEN

De schuldenaar is verplicht Stater binnen veertien dagen schriftelijk kennis te geven van elke wijziging in zijn adres.

De schuldenaar is verplicht binnen acht dagen aan Stater toe te zenden: alle bescheiden, stukken en gegevens betreffende de schuldenaar of het onderpand die in het kader van de lening van belang kunnen zijn. Deze verplichting betreft in elk geval de bescheiden, stukken of gegevens betrekking hebbende op situaties of omstandigheden die overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van deze Algemene Bepalingen tot opeisbaarheid van de schuld kunnen leiden.

De schuldenaar is verplicht aan CMIS Nederland kennis te geven van alle vorderingen tot vergoeding, die hij op derden heeft en die in de plaats van de verbonden goederen treden, zulks binnen acht dagen na het ontstaan daarvan.

In afwijking van artikel 6:48 BW is CMIS Nederland bij voldoening van een schuld niet verplicht tot afgifte van het aan die schuld ten grondslag liggende bewijsstuk.

16 OPEISBAARHEID

Onverminderd het bepaalde in de akte en deze Algemene Bepalingen is de lening door CMIS Nederland niet opzegbaar.

De schuld is echter onmiddellijk opeisbaar:

- A. bij het einde van de looptijd van de lening of bij opeising van een andere aan de schuldenaar door CMIS Nederland verstrekte lening en/of bij opeising van enige tot zekerheid in pand gegeven vordering;
- B. indien de schuldenaar:
 - a. Zijn verplichtingen tegenover CMIS Nederland voortvloeiende uit de akte niet nakomt, of met de akte strijdige handelingen zonder voorafgaande toestemming van CMIS Nederland verricht;
 - b. Surséance van betaling, toelating in de schuldsanering of faillissement aanvraagt (of wanneer dit wordt aangevraagd of wordt uitgesproken), (van rechtswege) het beheer, de beschikking of het bestuur over zijn vermogen verliest, of overlijdt;
 - c. Zijnde een rechtspersoon, vennootschap onder firma of maatschap naar burgerlijk recht, wordt ontbonden, de statuten wijzigt, een wijziging in vennoten, aandeelhouders, aandelenbezit of directie ondergaat of de aansprakelijkheid wijzigt;
 - d. Een borgtocht of andere aanvullende zekerheid niet stelt of wel verstrekt (heeft) maar voor een kortere duur, onder andere voorwaarden of met een andere rang orde dan in de akte is bepaald;
 - e. Bij de aanvraag van de lening onvoldoende of onjuiste gegevens heeft verstrekt, zodanig dat CMIS Nederland bij kennis daarvan de lening niet of niet op de overeengekomen voorwaarden zou hebben verstrekt;
 - f. In gemeenschap gehuwd zijnde van de echtgeno(o)t(e) gaat scheiden dan wel staande het huwelijk huwelijkse voorwaarden maakt of wijzigt;
 - g. Handelt in strijd met of niet voldoet aan de verplichtingen ter zake van het onderpand, voortvloeiende uit de wet of uit enige ter zake van het onderpand geldende reglementen of overeenkomsten;
 - h. Enige verplichting uit (een) overeenkomst(en) van (levens)verzekering, waarvan de daaruit voortvloeiende rechten tot zekerheid voor de schuld zijn verpand aan geldgever, niet of niet tijdig nakomt.

- C. indien het onderpand (of een gedeelte daarvan):
- a. door schuld, nalatigheid van of verwaarlozing door de schuldenaar aanzienlijk in waarde vermindert;
 - b. geheel of gedeeltelijk tenietgaat, ernstig wordt beschadigd of wordt afgebroken;
 - c. onbewoonbaar wordt verklaard, niet mag worden bebouwd, verbouwd of hersteld, in conservatoir, revindicatoir of executoriaal beslag wordt genomen, in een ruilverkaveling wordt begrepen, op een monumentenlijst wordt geplaatst, voor onteigening wordt aangewezen, of op aanschrijving van de overheid moet worden vernieuwd of hersteld;
 - d. wordt overgedragen in de zin van artikel 3:84 BW en/of artikel 3:89 BW c.q. artikel 3:99 BW of artikel 3:105 BW, of wordt bezwaard met een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, de schuldenaar zich niet met succes blijkt te kunnen beroepen op de bescherming van artikel 3:88 BW of enige andere derdenbeschermingsbepaling van het BW ter bescherming van zijn eigendom of beperkt recht op het onderpand, of indien op enige andere wijze verandering komt in de rechtstoestand van het onderpand, daaronder begrepen een aankondiging tot publieke verkoop en een economische overdracht;
- D. indien het onderpand bestaat uit een recht van erfpacht en/of opstalrecht:
- a. bij niet tijdige voldoening van de verschuldigde canon of retributie of bij enige andere handeling van de erfpachter of opstaller in strijd met de erfpachtvoorwaarden of opstalvoorwaarden;
 - b. bij opzegging van het erfpachtrecht of opstalrecht;
 - c. bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden of opstalvoorwaarden, canonwijziging of retributiewijziging daaronder begrepen;
 - d. bij wijziging of opheffing van het erfpachtrecht of opstalrecht door de rechter;
 - e. bij tenietgaan van het recht om welke reden ook;
- E. indien het onderpand bestaat uit een appartementsrecht:
- a. bij elke wijziging of aanvulling van de akte van splitsing of het reglement, bij opheffing van de splitsing en bij gehele of gedeeltelijke sloop van het gesplitste gebouw;
 - b. bij overtreding of niet nakoming door de onderzetter van enige verplichting voor hem als appartementseigenaar voortvloeiende uit de wet of reglement;
- Indien het onderpand is verhuurd of verpacht:
- a. indien door de rechter of grondkamer machtiging tot verandering van de inrichting of gedaante van het onderpand is verleend;
 - b. indien door de rechter machtiging wordt verleend aan de huurder een ander in zijn plaats te stellen;
 - c. indien de huurprijs of pachtprijs wordt verlaagd;
- F. indien blijkt dat:
- a. De (brand)verzekeringsmaatschappij de verzekering opzegt en het onderpand niet terstond na dagtekening van de opzeggingsbrief tegen (brand)schade is verzekerd;
 - b. Er in de titels van eigendom of ander verbonden zakelijk recht gebreken bestaan;
 - c. Een verbonden zakelijk recht of gebruiksrecht vervalt, wordt gewijzigd of wordt beëindigd, dan wel wanneer de schuldenaar uit een lidmaatschap van een coöperatie wordt ontzet;

- d. Er anderszins omstandigheden optreden, waardoor redelijkerwijs van CMIS Nederland niet kan worden verlangd, dat de lening op de overeengekomen voorwaarden wordt gecontinueerd;
- e. Er zich gevallen voordoen waarin op grond van wetten, verordeningen, hoe ook genaamd en door wie ook uitgevaardigd of anderszins, enige eigendom beperkende bepaling van toepassing wordt.

17 IN GEBREKE STELLEN

Het enkele feit dat een omstandigheid als omschreven in artikel 16 van deze algemene bepalingen zich voordoet, wordt aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming aan de zijde van de schuldenaar. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:82 BW treedt het verzuim eerst na ingebrekestelling in, tenzij sprake is van één van de situaties als bedoeld in artikel 6:83 BW, dan wel de nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is als bedoeld in artikel 6:265 BW. Indien CMIS Nederland na constatering van de tekortkoming in de nakoming alsnog een termijn stelt, zal de schuldenaar bij niet voldoen aan hetgeen waarvoor hem deze termijn is gegeven, zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk in verzuim zijn.

Het verzuim kan slechts schriftelijk door CMIS Nederland worden opgeheven.

Het bedoelde in dit artikel doet niets af aan hetgeen is bepaald in de artikelen 2 en 4 van de Algemene Bepalingen.

18 OPENBARE VERKOOP

Als de schuldenaar de opeisbare schuld niet aan CMIS Nederland voldoet, is CMIS Nederland gerechtigd, onverminderd overige wettelijke rechten, met het recht een derde in haar plaats te stellen:

- a. Om het onderpand conform het bepaalde in artikel 3:268 lid 1 BW, respectievelijk artikel 3:248 lid 1 BW, alsmede de roerende zaken conform het bepaalde in artikel 3:254 BW, geheel of gedeeltelijk in het openbaar ten overstaan van een notaris te doen verkopen;
- b. De tijd, plaats, wijze en voorwaarden van de veiling te regelen;
- c. Het bedrag voor de door de koper te betalen veilingkosten vast te stellen;
- d. De veiling op te houden en later weer te (doen) hervatten;
- e. Erfdienstbaarheden te vestigen;
- f. De datum van aanvaarding vast te stellen, het verkochte te leveren en de koper het recht te verlenen het per die datum te doen ontruimen c.q. in bezit te nemen, desnoods met behulp van de sterke arm, zulks uitsluitend op grond van de grosse van de veiling;
- g. Uit de ingevolge artikel 3:270 BW in handen van de notaris voldane koopprijs betaling te ontvangen, onder aflegging van een rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 3:272 BW

Alvorens van haar recht tot openbare verkoop gebruik te maken is CMIS Nederland bevoegd het onderpand in appartementsrechten te splitsen of anderszins te verkavelen op de wijze als haar in verband met haar belangen raadzaam voorkomt.

De schuldenaar draagt er zorg voor, dat gegadigden het onderpand kunnen bezichtigen gedurende de tijd dat het ten verkoop is aangeslagen. Voor de bezichtiging geldt het plaatselijk gebruik en, als daarover verschil van mening is of als dat niet bekend is, zal die plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van drie weken op tenminste twee dagen per week gedurende telkens vier uren.

Als het onderpand onbeheerd is zal CMIS Nederland zich de toegang daartoe mogen verschaffen.

Verkoop van een gedeelte van het onderpand sluit de bevoegdheid tot verkoop van het overige gedeelte niet uit. De schuldenaar zal het verkochte uiterlijk op de dag van de feitelijke levering moeten hebben ontruimd, tenzij het met toestemming van CMIS Nederland in gebruik is bij derden. Indien het onderpand niet is ontruimd, zijn de kosten van ontruiming, waaronder begrepen die van gerechtelijke maatregelen, voor rekening van de schuldenaar.

De schuldenaar zal uiterlijk drie dagen vóór de veiling van het onderpand daarentegen in rechte opkomen, indien hij dat nodig oordeelt. Daarna zal hij geen eis tot vernietiging van de koop om welke reden ook of tot schadeloosstelling kunnen indienen.

De schuldenaar doet afstand van zijn bevoegdheid ingevolge het bepaalde in de artikelen 3:251 lid 1 BW en 3:268, lid 2 tot en met lid 4 BW.

Onverminderd het hiervoor bepaalde is CMIS Nederland na opeising van de lening gerechtigd een eerder tijdstip vast te stellen, waarop een ontruiming moet hebben plaatsgehad, bij gebreke waarvan CMIS Nederland gerechtigd is die ontruiming op kosten van de schuldenaar te doen geschieden zonder tussenkomst van de rechter, uitsluitend krachtens de grosse van de akte.

19 INSCHAKELING DERDEN

CMIS Nederland is bevoegd om bij de uitvoering van opdrachten van de schuldenaar en bij de uitvoering van de overeenkomsten met de schuldenaar, gebruik te maken van de diensten van derden. CMIS Nederland zal bij de keuze van die derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Indien CMIS Nederland aantoonbaar dat zij zorgvuldig is geweest in haar keuze, is zij niet aansprakelijk voor tekortkomingen van die derden.

20 GOEDKEURING ADMINISTRATIE

Indien de schuldenaar de inhoud van bevestigingen, saldo-opgaven, overzichten of andere opgaven van CMIS Nederland aan de schuldenaar niet heeft betwist binnen twee maanden nadat die stukken redelijkerwijs geacht kunnen worden de schuldenaar te hebben bereikt, geldt de inhoud van die stukken als door de schuldenaar te zijn goedgekeurd. Indien in dergelijke stukken rekenfouten voorkomen, is CMIS Nederland bevoegd en verplicht die rekenfouten te herstellen, ook nadat genoemde termijn van twee maanden is verstreken.

21 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

In de akte wordt aangegeven of en in hoeverre rekening is of zal worden gehouden met bijzondere overheidsvoorschriften.

22 OPZEGGING EN OVERGANG

CMIS Nederland kan door opzegging de aan haar verleende zekerheidsrechten geheel of gedeeltelijk beëindigen. CMIS Nederland heeft in haar hoedanigheid van hypotheek- en/of pandhouder de bevoegdheid om door middel van een tot de schuldenaar gerichte verklaring het aantal vorderingen tot zekerheid waarvan het hypotheek- en/of de pandrechten strekken te verminderen, ondermeer door te bepalen dat het hypotheek- en/of de pandrechten niet langer of slechts tot zekerheid van een of meer vorderingen strekken.

Bij eventuele overdracht of overgang van enige vordering ter zake van de schuld, verkrijgt de verkrijger van de vordering (een pro rata deel van) het bijbehorende hypotheekrecht en bijbehorende pandrechten, zulks tot zekerheid voor de terugbetaling van die vordering. Wanneer in beginsel een pro rata deel van de zekerheidsrechten mee zou overgaan, kunnen CMIS Nederland en de verkrijger van enige vordering terzake van de schuld bepalen dat een groter of kleiner deel van, dan wel de gehele zekerheidsrechten mee overgaan. Tevens kunnen CMIS Nederland en de verkrijgers afspraken maken omtrent de verdeling van de opbrengsten van de zekerheidsrechten, waaraan de schuldenaar is gebonden. Vorenstaande geldt ook in geval van gedeeltelijke overgang of overdracht of vestiging van een beperkt recht.

23 VERREKENING

De schuldenaar heeft nimmer het recht om vorderingen uit hoofde van een beleggingsrekening, leven – of arbeidsongeschiktheidspolis of kapitaalverzekering te verrekenen met de aflossingsverplichting richting de geldverstrekker. CMIS Nederland en de verzekeringsmaatschappij zijn twee verschillende juridische entiteiten. De rechten en verplichtingen onder de verzekeringspolis zijn onafhankelijk van de rechten en verplichtingen onder de lening. Het om welke reden dan ook niet uitbetalen door de verzekeraar onder de verzekeringspolis, heeft geen invloed op de verplichtingen onder de lening tegenover CMIS Nederland, hetgeen betekent dat onder dergelijke omstandigheden de schuldenaar verplicht blijft om aan de verplichtingen onder de lening te voldoen.

CMIS Nederland is steeds bevoegd om hetgeen zij al dan niet opeisbaar of onder voorwaarde van de schuldenaar heeft te vorderen, te verrekenen met al dan niet opeisbare tegenvorderingen van de schuldenaar op CMIS Nederland. Indien echter de vordering van CMIS Nederland op de schuldenaar of de tegenvordering van de schuldenaar op CMIS Nederland nog niet opeisbaar is, zal CMIS Nederland van deze verrekeningsbevoegdheid geen gebruik maken, tenzij op de tegenvordering van de schuldenaar dan wel op het verbodene beslag wordt gelegd of daarop anderszins verhaal wordt gezocht, daarop een beperkt zakelijk recht wordt gevestigd of de schuldenaar zijn tegenvordering onder bijzondere titel overdraagt. Waar mogelijk zal CMIS Nederland de schuldenaar er van tevoren van in kennis stellen, indien zij gebruik maakt van haar verrekeningsbevoegdheid.

24 OVERDRACHT AAN DERDEN

De schuldenaar stemt door middel van ondertekening van de hypotheekakte bij voorbaat in met een (gedeeltelijke) overdracht door CMIS Nederland van haar rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze akte aan een derde. Van een eventuele overdracht zal mededeling worden gedaan aan de schuldenaar.

Bijlage Opdracht tot omzetting van een CMIS 95% hypotheek

CMIS Nederland biedt u de mogelijkheid om uw CMIS 95% hypotheek met een maandsvariabele rente te allen tijde - tegen de op dat moment bij CMIS Nederland geldende dagrente - voor een langere periode vast te zetten. Om van deze mogelijkheid gebruik te kunnen maken, dient u dit formulier in te vullen en te ondertekenen. Om in aanmerking te komen voor de dagrente, zoals deze geldt op de dag van ontvangst van deze opdracht, dient u dit formulier aangetekend te verzenden aan:

Stater Nederland B.V.
Postbus 2686
3800 GE Amersfoort

In de “Voorwaarden CMIS 95% hypotheek” die u bij de hypotheekofferte heeft ontvangen, kunt u lezen welke omzettingen precies mogelijk zijn en wat de consequenties zijn van het tekenen van een omzettingsopdracht.

Vult u de onderstaande gegevens in:

Leningnummer

Naam

Naam partner *

Adres

Postcode + Woonplaats

Leningdeel 1** - Maandsvariabel ***

Gewenste omzetting naar:

rentevaste periode: - Vaste rentevastheidsperiode:

1 jaar / 5 jaar / 6 jaar / 7 jaar / 10 jaar / 12 jaar / 15 jaar / 20 jaar / 25 jaar / 30 jaar **

Leningdeel 2** - Maandsvariabel ***

Gewenste omzetting naar:

rentevaste periode: - Vaste rentevastheidsperiode:

1 jaar / 5 jaar / 6 jaar / 7 jaar / 10 jaar / 12 jaar / 15 jaar / 20 jaar / 25 jaar / 30 jaar **

* Invullen indien de hypotheek door meerdere personen is aangegaan.

** Alleen van toepassing indien de totale hypothecaire lening uit meerdere leningdelen bestaat.

*** S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is

Datum

ondertekening:.....

Handtekening voor akkoord:

Handtekening partner voor akkoord *:

Hierbij geeft/geven ondergetekende(n).....
volmacht* aan Dhr./Mevr **.....,
werkzaam bij Tussenpersoonorganisatie....., te.....
tot het uitvoeren van een omzetting, zoals ingevuld op het voorblad van dit formulier.

Datum machtiging:

Handtekening:

.....

Handtekening partner ***

Handtekening gemachtigde Tussenpersoon:

.....

.....

* Alleen een volledig ingevuld machtigingsformulier wordt in behandeling genomen

** S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is

*** Invullen indien de hypotheek door meerdere personen is aangegaan