

VASTSTELLING ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HYPOTHEEKSTELLING

Ondergetekende, Mr Robbert Alexander Gallas, notaris ter standplaats 's-Gravenhage, verklaart vast te stellen de volgende:

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HYPOTHEEKSTELLING

Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling wordt verstaan onder:

- a. "schuldeiser": degene door wie de lening of het krediet is verstrekt danwel aan wie hypothecaire zekerheid is verleend, alsmede zijn rechtverkrijgenden;
- b. "schuldenaar": degene aan wie de lening of het krediet is verstrekt, alsmede zijn rechtverkrijgenden;
- c. "hypotheekgever": degene door wie ten behoeve van de schuldeiser hypothecaire zekerheid is verleend, alsmede zijn rechtverkrijgenden;
- d. "akte": de notariële akte waarbij het hypotheekrecht wordt verleend, alsmede elke wijziging of aanvulling daarop, in welke akte deze Algemene Bepalingen voor Hypotheekstelling van toepassing worden verklaard;
- e. "verbondene": alle goederen, waarop uit hoofde van de akte een hypotheekrecht is verleend en een pandrecht is gevestigd, alsmede elk gedeelte van die goederen en na hypotheekvestiging aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

Gebruik en onderhoud

Artikel 2

1. Het verbondene moet behoorlijk worden gebruikt en het gebruik dient in overeenstemming te zijn met de wettelijke voorschriften.

2. Het verbodene moet ten genoegen van de schuldeiser in goede staat worden gehouden. Alle noodzakelijke reparaties en vernieuwingen moeten terstond worden uitgevoerd.
3. De schuldeiser is steeds gerechtigd voor rekening van de schuldenaar te doen verrichten of te doen vernietigen wat in strijd met het hier bepaalde is gedaan of nagelaten.

Inspectie en taxatie

Artikel 3

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

Verzekering

Artikel 4

1. Het verbodene zal ten genoegen van de schuldeiser moeten worden verzekerd en verzekerd gehouden tegen brand en andere gebruikelijke risico's.
2. Desverlangd dient de hypotheekgever de schuldeiser de polissen van de betreffende verzekeringen binnen een door de schuldeiser gestelde termijn aan haar ter inzage te verstrekken.
3. Indien aan de schuldeiser niet of niet tijdig bewijzen ter hand worden gesteld waaruit blijkt dat het verbodene naar genoegen van de schuldeiser is verzekerd, zal de schuldeiser zelf het recht hebben, zo nodig op eigen naam doch voor rekening van de hypotheekgever en/of de schuldenaar -zulks naar keuze van de schuldeiser- voor de verzekering zorg te dragen.
4. De hypotheekgever verbindt zich onverwijld aantekening van het hypotheekrecht op de polissen van de desbetreffende verzekeringen te doen plaatsen, onverminderd het recht van de schuldeiser hiervoor zelf zorg te dragen.

Kennisgeving schade/waardevermindering

Artikel 5

1. Van elke schade aan het verbodene of van elk gebrek dat de waarde van

- het verbondene ernstig vermindert, moet terstond zo uitvoerig mogelijk aan de schuldeiser mededeling worden gedaan.
2. De hypotheekgever is verplicht alle documenten, die voor het bewijs van de vorderingen nuttig of nodig zijn, aan de schuldeiser ter hand te stellen en ook overigens de schuldeiser alle medewerking te verlenen die de schuldeiser voor het incasseren van deze van rechtswege verpande vorderingen wenselijk acht.
 3. De hypotheekgever verbindt zich tevens om terstond na het ontstaan van de schade zoveel mogelijk gegevens aan de schuldeiser te verschaffen omtrent de identiteit van de debiteur van iedere vordering tot vergoeding die in de plaats van het verbondene treedt.
 4. De schuldeiser wordt door de hypotheekgever onherroepelijk gemachtigd met de debiteur van bovenbedoelde vorderingen en met de verzekeraars schadevergoedingen casu quo uitkeringen te regelen, te procederen of schikkingen te treffen. De hypotheekgever verbindt zich tegenover de schuldeiser om niet met de debiteur van bovenbedoelde vorderingen of verzekeraars in onderhandeling te treden dan na toestemming van en in overleg met de schuldeiser.

Verbodsbepalingen

Artikel 6

1. Het verbondene mag niet, onverminderd het in de wet bepaalde, zonder schriftelijke toestemming van de schuldeiser geheel of gedeeltelijk worden verwijderd, van inrichting, gedaante, aard of bestemming worden veranderd, geheel of ten dele met andere percelen worden verenigd, in gedeelten worden gesplitst of in waarde vermindert worden. De door de hypotheekgever na hypotheekvestiging aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het verbondene mogen niet worden weggenomen en zullen mede tot onderpand voor de vorderingen strekken.
2. Het verbondene zal zonder schriftelijke toestemming van de schuldeiser geheel noch ten dele mogen worden vervreemd of ten verkoop mogen worden aangeboden, noch met hypotheek of andere beperkte rechten of kwalitatieve verbintenissen mogen worden belast, in een maatschap, een vennootschap of een rechtspersoon worden ingebracht, in

appartementenrechten worden gesplitst, dan wel in scheiding en deling worden gebracht.

3. Zonder schriftelijke toestemming van de schuldeiser zal geen afstand mogen worden gedaan van erfdienstbaarheden ten behoeve van het verbondene.
4. Voorts zal zonder schriftelijke toestemming van de schuldeiser het verbondene niet mogen worden verhuurd, verpacht of op enige andere wijze in gebruik gegeven. Zodanige overeenkomsten zullen behoudens schriftelijke toestemming van de schuldeiser niet mogen worden vernieuwd en optie jaren zullen zonder schriftelijke toestemming van de schuldeiser niet toegestaan mogen worden. Vooruitbetaling van huur, pacht of vergoedingen van andere aard zal niet mogen plaats vinden over een langere periode dan maximaal drie maanden respectievelijk voor wat pacht betreft maximaal zes maanden. Nog te vervallen huren, pachten, renten of ander inkomsten zullen niet mogen worden vervreemd of verpand, behoudens verpandingen ten behoeve van de schuldeiser. Van de bij het vestigen van de hypotheek bestaande huur-, pacht- of ander gebruikscontracten kan de schuldeiser opgave en overlegging verlangen binnen een door haar te stellen termijn.

Verpanding

Artikel 7

1. Tot meerdere zekerheid voor de voldoening van het aan de schuldeiser verschuldigde verbindt de hypotheekgever zich op eerste vordering aan de schuldeiser te zullen verpanden op de door de schuldeiser te bepalen wijze:
 - a. indien het verbondene is verhuurd, verpacht, of anderszins in gebruik gegeven:

de vorderingen terzake van de huur- of pachtpenningen, gebruiksvergoedingen alsmede andere rechten uit hoofde van de verhuur, verpachting of het gebruik;
 - b. indien het verbondene belast is met een erfpachtsrecht, opstalrecht of ander beperkt recht:

de vorderingen jegens de beperkte gerechtigde;

- c. indien het verbondene bestaat uit een appartementsrecht:
de vorderingen jegens de Vereniging van Eigenaren, de gezamenlijke eigenaren of de administrateur;
 - d. alle vorderingen jegens derden met betrekking tot het verbondene uit hoofde van het gebruik van het verbondene dan wel uit hoofde van onteigening of vordering van het verbondene of uit welke ander hoofde ook;
 - e. alle tegenwoordige en toekomstige van het verbondene geogste vruchten en/of beplantingen.
2. De hypotheekgever verleent hierbij onherroepelijke volmacht aan de schuldeiser om namens hem telkens en op een zodanig tijdstip als de schuldeiser wenselijk mocht achten, pandrechten te vestigen al dan niet bij authentieke akte, zulks naar keuze van de schuldeiser, op alle goederen zoals bedoeld in dit artikel.
 3. De schuldeiser behoeft geen afstand van het pandrecht op de goederen zoals bedoeld in de akte te doen, zolang de schuldenaar en/of hypotheekgever tot nakoming van enige verplichting van welke aard ook jegens de schuldeiser gehouden is, dan wel het daarvoor niet voldoende of aanvullende zekerheid is verstrekt, zulks ter beoordeling van de schuldeiser.
 4. Zonder schriftelijke toestemming van de schuldeiser is het de hypotheekgever niet toegestaan de verpande casu quo te verpanden goederen zoals bedoeld in de akte te vervreemden of ten behoeve van een ander dan de schuldeiser te bezwaren.

Betaling lasten

Artikel 8

1. Alle verzekeringspremies, belastingen, erfpachtcanons, onderhoudskosten en verder in het algemeen alle lasten kosten en schulden drukkende op het verbondene, zullen steeds tijdig moeten worden betaald en de betalingsbewijzen daarvan moeten desverlangd onverwijld aan de schuldeiser worden overlegd. Hetzelfde geldt voor de betalingen van rente, aflossingen en kosten aan houders van andere op het verbondene rustende hypotheeken. Indien tot het verbondene een appartementsrecht

behoort, is de hypotheekgever voorts verplicht tot nakoming van de bepalingen van het toepasselijke reglement.

2. De schuldeiser is bevoegd om bij nalatigheid van betaling, ook zonder nadere machtiging, het verschuldigde voor de hypotheekgever te voldoen, zulks ten laste van de schuldenaar.

Bewijskracht administratie van de schuldeiser

Artikel 9

Een door de schuldeiser getekend uittreksel uit haar administratie strekt tot volledig bewijs van haar vordering op de schuldenaar en/of de hypotheekgever, behoudens tegenbewijs.

De hypotheekgever en/of schuldenaar kan zijn in de akte bedongen verplichtingen nimmer opschorten, ook niet door betwisting van het verschuldigde.

Beheer en ontruiming

Artikel 10

De schuldeiser is bevoegd om, ingeval de schuldenaar in zijn verplichtingen jegens de schuldeiser in ernstige mate tekort schiet en de president van de rechtbank haar machtiging verleent, het verbondene geheel of gedeeltelijk in beheer te nemen. Hieronder wordt mede begrepen, zulks naar keuze van de schuldeiser het voeren of doen voeren van een gehele administratie en exploitatie van het verbondene in naam en voor rekening van de hypotheekgever, met bevoegdheid bestaande huur- of pachtovereenkomsten op te zeggen of te doen ontbinden, tot ontruiming over te gaan, nieuwe huur- of pachtovereenkomsten aan te gaan, en verder terzake het hiervoor vermelde al datgene verder en meer te doen hetgeen de schuldeiser nuttig, nodig of wenselijk zal achten (onderhouds- herstel- en vernieuwingswerkzaamheden daaronder begrepen). De schuldeiser kan zich hierbij, voor rekening van de schuldenaar en/of hypotheekgever zulks naar keuze van de schuldeiser, door deskundigen doen bijstaan. Deze deskundigen zullen door de schuldeiser worden benoemd en ontslagen.

Artikel 11

De schuldeiser is bevoegd om, indien zulks met het oog op de executie is vereist, het verbondene onder zich te nemen en te verlangen dat dan

ontruiming plaats heeft, zonedig uit kracht van de grosse van de akte.

Artikel 12

De schuldeiser is niet aansprakelijk voor een tekortkoming in het voeren van het beheer en de ontruiming tenzij de tekortkoming te wijten is aan schuld van de schuldeiser of krachtens de wet, overeenkomst of krachtens de in het verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt.

Parate executie

Artikel 13

1. Indien de schuldenaar in verzuim is met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek is verleend, is de schuldeiser bevoegd het verbodene geheel of gedeeltelijk in het openbaar ten overstaan van een notaris te doen verkopen.
2. In afwijking van lid 1 van dit artikel kunnen zowel de schuldeiser als de hypotheekgever de president van de rechtbank verzoeken onderhandse verkoop toe te staan.
3. De schuldeiser is bevoegd in verband met de executie van het verbodene te doen bezichtigen, de veilingvoorwaarden vast te stellen, zulke kavelingen te maken en zodanige erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste der kavelingen onderling te vestigen als de schuldeiser wenselijk acht.
Voorts heeft de schuldeiser het recht om, zo het verbodene naar het oordeel van de schuldeiser niet genoeg zou opbrengen, dit geheel of ten dele zelf te kopen of de veiling op te houden en deze later te hervatten.
4. Indien het verbodene geheel of ten dele tijdens de executoriale verkoop bij de hypotheekgever en/of de schuldenaar zelf in gebruik mocht zijn of aan anderen in strijd met de akte in gebruik, huur of pacht mocht zijn afgestaan, zal ontruiming met inachtneming van de daarvoor in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voorgeschreven formaliteiten kunnen plaatsvinden.

Artikel 14

Is voor hetgeen waarvoor het recht van hypotheek tot waarborg strekt tevens een pandrecht gevestigd op roerende zaken dienstig aan de hypothecair verbonden goederen of op daarbij behorende machinerieën en werktuigen, dan

is de schuldeiser bevoegd de verpande en verhypothekeerde goederen te executeren volgens de voor de hypotheek geldende regels.

Royement en opzegging

Artikel 15

1. De hypotheekgever machtigt hierbij de schuldeiser om namens hem al het nodige te doen teneinde tot gehele of gedeeltelijke doorhaling van haar hypothecaire inschrijving te komen, indien de schuldeiser dit nodig of wenselijk acht, alles met het recht van substitutie.
2. De hypotheekgever verleent aan de schuldeiser het recht om te allen tijde het in de akte verleende hypotheekrecht en/of pandrecht op te zeggen.

Twee of meer schuldenaren, hypotheekgevers, schuldeisers

Artikel 16

1. Wanneer er twee of meer schuldenaren zijn ten aanzien van dezelfde schuld dan zijn zij ieder voor het geheel aansprakelijk en derhalve hoofdelijk verbonden.
2. Ontslag van één der schuldenaren uit hoofdelijke aansprakelijkheid bevrijdt nimmer de overige schuldenaren van hun verplichtingen.
3. Wanneer er twee of meer schuldenaren en/of hypotheekgevers zijn, dan zijn deze Algemene Bepalingen en eventueel later nog overeen te komen bepalingen toepasselijk op elk van hen afzonderlijk, alsook op allen tezamen.

Artikel 17

Indien de hypotheek tot zekerheid strekt voor een vordering van twee of meer schuldeisers, dan is ieder van de schuldeisers afzonderlijk bevoegd tot het beheer van het hypotheekrecht en tot uitoefening van alle rechten van de schuldeiser uit de akte voortvloeiende.

Voor zover nodig wordt hierbij door ieder van de schuldeisers over en weer onherroepelijke volmacht verleend om afzonderlijk alle hun uit hoofde van de akte toekomende rechten uit te oefenen. Indien één van de schuldeisers van de schuldenaar niets meer te vorderen heeft en/of hun onderlinge rechtsverhouding is beëindigd zal/zullen de overblijvende schuldeiser(s) de rechten uit de akte zelfstandig kunnen uitoefenen.

Bijzondere bepalingen voor derde-hypotheekgever

Artikel 18

1. De schuldeiser heeft te allen tijde het recht andere aan haar verleende of te verlenen rechten van pand, hypotheek of welke andere zekerheid ook, weer prijs te geven of daarvan afstand te doen zonder dat de hypotheekgever hierdoor enige aanspraken op de schuldeiser kan doen gelden. Gebruikmaking van de hierbedoelde bevoegdheid laat het bij de akte verleende hypotheekrecht en pandrecht onverlet.
2. De schuldeiser heeft te allen tijde het recht om termijnen, waarvoor zij kredietfaciliteiten aan de schuldenaar heeft verleend, te verlengen en de bedragen, waartoe die kredietfaciliteiten zijn verleend, te verhogen, bepalingen en/of voorwaarden aan te vullen of te wijzigen, zonder dat de hypotheekgever hierdoor enige aanspraken op de schuldeiser kan doen gelden. Gebruikmaking van de hierbedoelde bevoegdheid laat het bij de akte verleend recht van hypotheek en pandrecht onverlet.
3. De schuldeiser behoudt zich het recht voor betaling door de hypotheekgever te weigeren zolang de boedel van de schuldenaar niet geheel is uitgewonnen.
4. Indien de hypotheekgever, hetzij vrijwillig, hetzij bij uitwinning de schuld aan de schuldeiser geheel of gedeeltelijk zal hebben betaald, zullen de daardoor aan de hypotheekgever gesubrogeerde rechten zijn achtergesteld bij al hetgeen de schuldeiser van de schuldenaar nog te vorderen heeft of zal hebben.
5. De hypotheekgever doet hierbij afstand van het recht om de door het ten behoeve van het verbodene gemaakte kosten, anders dan tot onderhoud daarvan gemaakt, van de schuldeiser terug te vorderen indien de schuldeiser zich op het verbodene heeft verhaald en de genoemde kosten tot een hogere opbrengst ten behoeve van de schuldeiser hebben geleid. Deze afstanddoening wordt hierbij door de schuldeiser aanvaard.

Kosten

Artikel 19

Alle kosten waartoe het met de schuldeiser overeengekomene te eniger tijd aanleiding mocht geven zijn, onverminderd het hiervoor bepaalde, voor rekening van de schuldenaar.

Hieronder wordt onder meer begrepen:

- de kosten met betrekking tot het nemen van inzage door de schuldeiser bij de daartoe bestemde openbare registers alsmede kosten, verbonden aan het aanvragen van alle door de schuldeiser gewenste stukken;
- de kosten van de akte en van al hetgeen nodig is voor de totstandkoming, instandhouding, vernieuwing en vrijgave van zekerheid ten behoeve van de schuldeiser;
- alle ander kosten, zoals de kosten van (her)taxatie, inspectie, beheer en ontruiming van het verbondene en die van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke handelingen en bijstand, welke de schuldeiser nodig mocht achten ten behoeve van handhaving en uitoefening van haar rechten.

De schuldeiser is bevoegd om, telkens wanneer zij dat wenst, deze kosten voor rekening van de schuldenaar en/of de hypotheekgever te voldoen.

Toepasselijk recht

Artikel 20

Op hetgeen dat in de akte is overeengekomen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Deze vaststelling is door mij, notaris, opgemaakt IN MINUUT op vier juli negentienhonderd zevenennegentig.