

ALGEMENE VOORWAARDEN



hypotheken

Welkom bij Lot

U heeft een hypothecaire lening bij Lot Hypotheken B.V. (Lot) aangevraagd. U heeft een nieuw huis gekocht, verbouwingsplannen of u wilt uw lening wijzigen of oversluiten. Wij kunnen ons voorstellen dat u dit zo snel mogelijk wilt regelen. Een hypothecaire lening brengt wel verplichtingen met zich mee. Daarom is het belangrijk dat u goed stil staat bij de afspraken die wij samen maken.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op Lot hypotheeken. In onze algemene voorwaarden staat omschreven welke afspraken wij met u maken over uw hypotheek. U leest wat u moet weten voordat u ons hypotheekaanbod tekent. Verder vindt u informatie over zaken die tijdens de looptijd van de hypothecaire lening belangrijk zijn, bijvoorbeeld wat wij van u verwachten als uw persoonlijke situatie verandert of wat u kunt doen als u de lening eerder wilt terugbetalen. Lees de voorwaarden nauwkeurig door. Heeft u nog vragen? Dan kunt u altijd bij uw hypotheekadviseur of bij ons terecht!

Bij een belangrijke stap, hoort een goed advies!

Wij proberen alles voor u zo eenvoudig en duidelijk mogelijk te maken, maar wij kunnen u geen advies geven. Voor een advies over uw hypothecaire lening en alles wat daarmee te maken heeft (bijvoorbeeld belastingzaken), gaat u naar een hypotheekadviseur. Om te zorgen dat u de hypothecaire lening vindt die bij u past, zijn hypotheeken van Lot uitsluitend verkrijgbaar via een onafhankelijke hypotheekadviseur. Deze adviseur werkt in uw opdracht, voor uw rekening en is niet gebonden aan Lot. De adviseur is dan ook zelf verantwoordelijk voor het gegeven advies. De kosten voor het advies worden rechtstreeks bij u in rekening gebracht door de adviseur.

Inhoud

Welkom bij Lot.....	2
1 Begrippenlijst.....	6
2 Renteaanbod en hypotheekaanbod.....	8
2.1 Bent u akkoord met het renteaanbod?.....	8
2.2 Bent u akkoord met het hypotheekaanbod?	8
2.3 Vertrouwen en aansprakelijkheid	9
3 De lening.....	9
3.1 Waarvoor gebruikt u het geld van de lening?	9
3.2 Wanneer gaat de lening in?.....	9
3.3 Mag u de lening verhogen?	10
3.4 Hoe hoog is het rentepercentage van de lening?	10
3.5 Hoe berekenen wij hoeveel rente u betaalt?	10
3.6 Hoe lang staat mijn rentepercentage vast?	10
3.7 Wanneer worden administratiekosten in rekening gebracht?	10
3.8 Verhuist u naar een andere woning?	11
4 Rentepercentage, rentevaste periode en tariefklassen	11
4.1 Wat gebeurt er met het rentepercentage aan het einde van de rentevaste periode?	11
4.2 Hoe kiest u een nieuwe rentevaste periode aan het einde van de rentevaste periode?	11
4.3 Wat gebeurt er als u de rentevaste periode op een ander moment wilt veranderen?	12
4.4 Wat gebeurt er als de lening door aflossen of verhogen in een andere tariefklasse valt?	12
4.5 Wat als de waarde van de woning stijgt?.....	13
4.6 Is het ook mogelijk om bij een lening met NHG van tariefklasse te veranderen?	13
5 U betaalt de lening terug.....	13
5.1 Hoe betaalt u de lening terug?	13
5.1.1 Annuïteitenhypotheek.....	14
5.1.2 Lineaire hypotheek	14
5.1.3 Aflossingsvrije hypotheek.....	14
5.2 Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan afgesproken?.....	14
5.3 In welke situaties mag u de lening terugbetalen zonder vergoeding?.....	15
5.4 Mag u de hypotheekvorm veranderen?.....	16
5.5 Heeft u een overbruggingslening?	16
6 Vergoeding bij aflossing of wijziging	16
6.1 Hoe berekenen wij de vergoeding?.....	16
6.2 Over welk bedrag betaalt u een vergoeding?	16
6.3 Wat is de vergelijkingsrente?	17
6.4 Over welke periode wordt de vergoeding berekend?.....	17

6.5	Wat is het renteverskil?.....	18
6.6	Wat is de vergoeding die u betaalt voor het financiële nadeel?.....	18
7	Het bouwdepot	19
7.1	Hoe werkt een bouwdepot?.....	19
7.2	Wat is de looptijd van het bouwdepot?	19
7.3	Wat als het bouwdepot stopt?.....	19
7.4	Hoe betaalt u rekeningen met geld van het bouwdepot?	20
8	Duurzaamheidshypotheek	20
8.1	Duurzaamheidshypotheek.....	20
8.2	Voor welk bedrag kunt u een duurzaamheidshypotheek afsluiten?.....	20
8.3	Mag u de duurzaamheidshypotheek omzetten naar een andere aflossingswijze?	20
8.4	Rente	20
8.5	Tariefklasse	21
8.6	Extra aflossen	21
8.7	Duurzaamheidsdepot	21
8.8	Overschot aan het einde van de looptijd van het duurzaamheidsdepot	21
8.9	Verhuisregeling.....	21
9	U geeft ons zekerheid.....	21
9.1	Welke zekerheden vragen wij?.....	22
9.2	Wat als iemand anders ons zekerheid geeft voor uw lening?.....	23
9.3	Wie mogen de zekerheden verkopen?.....	23
9.4	Wanneer mogen wij extra zekerheden vragen?	23
9.5	Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven?	23
10	Gebruik en verzekering van de woning.....	23
10.1	Wat mag of moet u doen met uw woning?.....	23
10.2	Wat mag u niet met de woning doen zonder onze schriftelijke toestemming?	24
10.3	Doet u iets met de woning wat niet mag volgens de voorwaarden?.....	24
10.4	Welke verzekeringen heeft u nodig?.....	24
10.5	Wat als er iets gebeurt met uw woning, bezittingen of verzekeringen?.....	25
10.6	Wat spreekt u met de verzekeringsmaatschappij en ons over de verzekeringen af?.....	25
10.7	Mag u de woning verhuren?	26
10.8	Wij mogen de waarde van uw woning opnieuw vaststellen	26
11	Wat en hoe betaalt u ons?	26
11.1	U betaalt ons rente, aflossing en andere kosten.....	26
11.2	Welke kosten betaalt u?.....	27
11.3	Wat doen wij als wij een bedrag voor u ontvangen en aan u moeten doorbetalen?	28
12	Wie is verantwoordelijk voor het terugbetalen van de lening?.....	28
12.1	Is er sprake van meerdere personen die de lening aangaan?.....	28

12.2	Is er sprake van borg?.....	29
12.3	Regelt iemand anders dingen voor u met ons?.....	29
12.4	Overlijden	29
13	Welke informatie krijgen wij van u?	29
13.1	Persoonlijke gegevens	29
13.2	Veranderen uw gegevens of omstandigheden?.....	30
13.3	Wat mogen wij u vragen?.....	30
13.4	Uw adres.....	30
13.5	Taal	31
13.6	Wij mogen gesprekken met u opnemen	31
13.7	Bescherming van uw persoonsgegevens.....	31
14	Welke informatie krijgt u van ons?	31
14.1	U krijgt de volgende informatie van ons	31
14.2	Digitale communicatie.....	31
14.3	Controleer de gegevens die u van ons krijgt	32
14.4	Uw gegevens en onze administratie.....	32
14.5	Wie doet de administratie van de lening?.....	32
15	Wat gebeurt er als u zich niet aan de afspraken houdt?	32
15.1	Wat mogen wij doen als u ons niet op tijd betaalt?.....	33
15.2	Wat als wij genooddaakt zijn uw woning te verkopen?	33
15.3	Wat als wij de rechter vragen de woning in ons beheer te mogen nemen?.....	34
15.4	Wanneer mogen wij besluiten dat u de lening onmiddellijk dient terug te betalen?.....	34
15.4.1	Opeisingsgronden	34
15.4.2	Aanvullende opeisingsgronden	36
15.5	Welke kosten en vergoedingen betaalt u als u zich niet aan de afspraken houdt?	36
15.6	Welke kosten en vergoedingen betaalt u als wij de lening eerder opeisen?	37
16	Mag u of mogen wij de lening aan een andere partij geven?.....	37
17	Wanneer gelden deze algemene voorwaarden niet?	37
17.1	Wat gebeurt er als een voorwaarde niet mag van de wet of de rechter?	37
17.2	Wat gebeurt er bij tegenstrijdige informatie?	37
17.3	Wijziging algemene voorwaarden	38
17.4	Gebruik van onze rechten	38
18	Bent u niet tevreden over onze dienstverlening?.....	38

1 Begrippenlijst

Administratiekosten	De kosten die wij in rekening kunnen brengen voor het behandelen van wijzigingen aan uw lening.
Aflossen	U moet uw lening tijdens of aan het einde van de looptijd terugbetalen aan Lot. Dit terugbetalen noemen wij aflossen.
Aflossingsvrije hypotheek	Een hypotheekvorm waarbij u elke maand alleen rente over de lening betaalt. Tijdens de looptijd betaalt u niets terug. Aan het einde van de looptijd van de lening moet u de lening in één keer terugbetalen.
Annuïteiten hypotheek	Een hypotheekvorm waarbij u elke maand hetzelfde bedrag betaalt. In het begin betaalt u een lager bedrag om uw lening terug te betalen en een hoger bedrag aan rente. Later betaalt u een hoger bedrag van de lening terug en een lager bedrag aan rente. Aan het einde van de looptijd is uw lening terugbetaald.
Bouwdepot	Een bouwdepot is een rekening waar wij (een deel van) het geld van uw lening op storten. Met het geld op deze rekening kunt u de rekeningen voor de bouw of verbouwing van uw woning betalen.
Duurzaamheidsdepot	Een duurzaamheidsdepot is een rekening waar wij het bedrag van uw duurzaamheidshypotheek op storten. Met het geld op deze rekening kunt u de rekeningen van het verduurzamen van uw woning betalen.
Duurzaamheidshypotheek	Een duurzaamheidshypotheek is een leningdeel dat onderdeel uit maakt van uw gehele hypothecaire lening en is bedoeld voor de verduurzaming van uw woning. Voor de duurzaamheidshypotheek gelden enkele aanvullende en/of afwijkende voorwaarden.
Hypothecaire lening	Een hypothecaire lening is een lening waarbij uw woning onderpand is voor deze lening. Daarvoor is of wordt een hypothecair zekerheidsrecht gevestigd ten behoeve van Lot. Deze afspraak wordt door een notaris vastgelegd in een hypotheekakte. Vanaf dat moment kunnen wij 'het recht van hypotheek' uitoefenen als u uw verplichtingen niet nakomt.
Hypotheekaanbod	Het hypotheekaanbod is de door of namens Lot verstrekte of te verstrekken hypotheekofferte waarin Lot een bindend aanbod doet om een hypothecaire lening te verstrekken onder de in het hypotheekaanbod en de algemene voorwaarden opgenomen voorwaarden.
Hypotheekakte	De hypotheekakte is een overeenkomst die wij met u aangaan. Hierin staan onder andere de afspraken die wij met u maken over uw lening, het hypotheekrecht, de pandrechten en het onderpand. De hypotheekakte ondertekent u bij de notaris.

Leningdeel	Een hypothecaire lening kan uit verschillende delen bestaan, ieder deel noemen we een leningdeel. Ieder leningdeel kan een andere hypotheekvorm, rente, rentevaste periode en looptijd hebben. Alle leningdelen samen vormen het totale hypotheekbedrag.
Lineaire hypotheek	Een hypotheekvorm waarbij u elke maand rente en een vast bedrag betaalt om uw lening terug te betalen. Omdat de lening lager wordt, gaat u een lager bedrag aan rente betalen. Uw maandbedrag wordt steeds lager. Aan het einde van de looptijd is uw lening terugbetaald.
Looptijd	De looptijd van de lening geeft aan hoe lang uw lening loopt. De looptijd kan per leningdeel verschillen. Aan het einde van de looptijd moet u het leningdeel volledig hebben terugbetaald. De looptijd kan niet worden verlengd.
Lot	Lot Hypotheeken B.V., gevestigd in Den Haag en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 75194015.
Marktwaarde	De marktwaarde is de waarde in vrije verkoop van uw woning, deze staat in het taxatierapport. Indien er geen taxatierapport is bij een nieuwbouwwoning, dan berekenen wij de marktwaarde op basis van de koop-/aanneemsom, het renteverlies tijdens de bouw en het meerwerk. De marktwaarde van uw woning staat ook in het hypotheekaanbod.
Mijn Lot	Mijn Lot is de online klantomgeving van Lot. Via Mijn Lot kunt online communiceren met Lot. Via www.lothypotheeken.nl kunt u inloggen in Mijn Lot.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	NHG geeft u en ons meer zekerheid. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen staat onder voorwaarden garant voor de lening. U betaalt hiervoor eenmalig een bedrag aan de Stichting. In ruil hiervoor betaalt u (vaak) een lagere rente. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl .
Onderpand	Voor de lening vragen wij een onderpand. Dit onderpand is altijd de woning die u koopt of al in uw bezit heeft. De woning gebruikt u voor eigen bewoning. U geeft Lot een eerste hypotheekrecht op het onderpand. In de hypotheekakte staat het onderpand precies beschreven.
Renteaanbod	Het renteaanbod is een door of namens Lot verstrekt informatief aanbod voor de hoogte van het rentepercentage dat gedurende een in het renteaanbod vermelde periode voor de aangevraagde hypothecaire geldlening zal gelden, indien de hypothecaire geldlening verstrekt kan worden.
Rentevaste periode	De rentevaste periode is de periode waarvoor het rentepercentage gelijk blijft. De rentevaste periode kan per leningdeel verschillen.
Tariefklasse	Op basis van de tariefklasse wordt het rentepercentage voor uw lening bepaald. De tariefklasse is onder andere afhankelijk van de verhouding tussen de hoogte van uw lening en de waarde van het onderpand.

Taxatierapport	Een taxatierapport is een gevalideerd rapport waarin staat wat de marktwaarde en de staat van onderhoud is van de woning waarvoor u een lening neemt. Alleen een erkend taxateur mag het taxatierapport opstellen.
Vergoedingsvrije ruimte	Ieder kalenderjaar mag u maximaal 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel terugbetalen zonder een vergoeding hiervoor te betalen.
Wij/ons	Lot en/of haar rechtsopvolgers.
Zekerheid	Voor de lening vragen wij van u zekerheden, zoals een hypotheekrecht en pandrecht. Dit staat in de hypotheekakte.

2 Renteaanbod en hypotheekaanbod

U heeft bij ons voor de financiering of verbouwing van uw woning een lening aangevraagd. Wij sturen u hiervoor een renteaanbod. In dit renteaanbod staat welk rentepercentage geldt voor uw aangevraagde lening en hoe lang het aanbod en het rentepercentage geldig zijn. Dit renteaanbod is zonder verdere verplichtingen.

2.1 Bent u akkoord met het renteaanbod?

- i. In het renteaanbod staat wanneer wij uiterlijk een of meerdere documenten moeten hebben ontvangen. Dan garanderen wij u het in het renteaanbod genoemde rentepercentage en de voorwaarden tot de einddatum van de geldigheid van het renteaanbod. Ontvangen wij geen documenten binnen de gestelde termijn? Dan is het renteaanbod niet meer geldig. U kunt dan een nieuw renteaanbod aanvragen. Nadat wij alle benodigde stukken hebben ontvangen, gaan wij over tot beoordeling van uw hypotheekaanvraag.
- ii. Indien wij na beoordeling van de ontvangen informatie en bewijsstukken besluiten om de hypotheekaanvraag te accepteren, ontvangt u van ons een hypotheekaanbod. Bij het uitbrengen van een hypotheekaanbod vervalt het renteaanbod automatisch.
- iii. Indien wij na beoordeling van de ontvangen informatie en bewijsstukken besluiten om de hypotheekaanvraag niet te accepteren, wordt u hiervan op de hoogte gesteld. Bij het afwijzen van een aanvraag vervalt het renteaanbod automatisch. Wij mogen de hypotheekaanvraag in ieder geval afwijzen als u onjuiste informatie heeft verstrekt of bepaalde relevante informatie achterwege heeft gelaten.

2.2 Bent u akkoord met het hypotheekaanbod?

- i. Ondertekent u het hypotheekaanbod? Dan bent u akkoord met de bepalingen in dit hypotheekaanbod en het rentepercentage dat daarin staat. Wij hebben dan een overeenkomst.
- ii. In het hypotheekaanbod staat hoelang deze geldig is en wanneer u deze uiterlijk ondertekend aan ons moet terugsturen. Doet u dit later? Dan zijn het renteaanbod en het hypotheekaanbod niet meer geldig.
- iii. Indien u een hypotheekaanbod heeft ontvangen (maar nog niet heeft ondertekend) en u verzoekt om een nieuw of aangepast renteaanbod en/of hypotheekaanbod, dan vervalt het eerdere aanbod automatisch.
- iv. Een nieuw renteaanbod met actuele rentetarieven, actuele voorwaarden en nieuwe geldigheidsduur kan pas aangevraagd worden nadat het eerdere hypotheekaanbod niet meer geldig is. Wij kunnen besluiten dat u pas een nieuw renteaanbod kan aanvragen na verloop van een bepaalde termijn na het uitbrengen van het eerdere aanbod.

- v. Het volledige aanvraagproces en acceptatieproces voor uw hypothecaire lening (inclusief ondertekening van het hypotheekaanbod en passeren van de hypotheekakte bij de notaris) moet binnen de geldigheidsduur van het hypotheekaanbod worden afgerond.
- vi. Wij mogen een hypotheekaanbod op ieder moment, dus ook nadat u deze heeft geaccepteerd, intrekken, wijzigen, beëindigen of vernietigen indien u onjuiste informatie heeft verstrekt of bepaalde relevante informatie achterwege heeft gelaten.
- vii. De afspraken die gelden voor uw lening staan onder andere in het hypotheekaanbod, het renteaanbod, de hypotheekakte en deze algemene voorwaarden.
- viii. De algemene voorwaarden gelden vanaf het moment dat u een renteaanbod heeft ontvangen. De algemene voorwaarden zijn onderdeel van het renteaanbod, het hypotheekaanbod en de hypotheekakte. Als u het hypotheekaanbod ondertekent, verklaart u daarmee ook dat u de algemene voorwaarden ontvangen en gelezen heeft en met de inhoud daarvan akkoord bent.

2.3 Vertrouwen en aansprakelijkheid

- i. Wij vertrouwen erop dat de benodigde informatie en bewijsstukken die u aanlevert juist en volledig zijn.
- ii. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade of nadeel die u ondervindt als gevolg van het afwijzen van uw aanvraag voor een hypothecaire lening of het (laten) vervallen van een renteaanbod of hypotheekaanbod.

3 De lening

3.1 Waarvoor gebruikt u het geld van de lening?

U mag het geld van de lening alleen gebruiken om een woning te kopen, te bouwen, te verbouwen, te verduurzamen of een al bestaande hypothecaire lening af te lossen. U mag het geld van de lening alleen gebruiken voor andere (consumptieve) doeleinden indien u dit heeft aangevraagd en dit is opgenomen in het hypotheekaanbod.

3.2 Wanneer gaat de lening in?

- i. Wij storten het geld van de lening op de bankrekening van de notaris waar u de hypotheekakte ondertekent. Indien u ook een bouwdepot heeft, wordt een gedeelte van de lening overgemaakt naar het bouwdepot, zie hiervoor hoofdstuk 7. Indien u een duurzaamheidsdepot heeft, wordt een gedeelte van de lening overgemaakt naar het duurzaamheidsdepot, zie hiervoor hoofdstuk 8.
- ii. Het geld van de lening storten wij een paar dagen voordat u de hypotheekakte ondertekent. In die hypotheekakte staat dat wij een eerste recht van hypotheek hebben op het onderpand.
- iii. Vanaf het moment dat wij het geld van de lening storten, gaat u rente en aflossing betalen.
- iv. Uw lening kan uit één of meerdere leningdelen bestaan, met verschillende afspraken over de hoogte, de aflossing, de looptijd, de rentevaste periode en het rentepercentage. Dit staat in het renteaanbod en het hypotheekaanbod.
- v. De looptijd van een leningdeel is maximaal 30 jaar. De looptijd begint op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin wij het geld van de lening op de rekening van de notaris hebben gestort. De looptijd kan niet worden verlengd.

3.3 Mag u de lening verhogen?

- i. U mag een verhoging van uw lening aanvragen. Hiervoor dient u opnieuw een aanvraag voor een lening in te dienen, neem hiervoor contact op met uw hypotheekadviseur.
- ii. Voor een verhoging moet de waarde van uw woning en uw inkomen hoog genoeg zijn. U verhoogt de lening met minimaal EUR 9.000. De waarde van uw woning staat in een nieuw taxatierapport van de taxateur.
- iii. Als wij het goed vinden dat u de lening gaat verhogen, sturen wij u daarvoor een renteaanbod. In hoofdstuk 2 van deze algemene voorwaarden leest u uitgebreid wat u met dit renteaanbod kunt doen. Ook leest u wat u moet doen als u akkoord bent met het renteaanbod en u graag een hypotheekaanbod wenst te ontvangen.
- iv. Wordt uw lening door de verhoging hoger dan de zogenaamde inschrijving die in de bestaande hypotheekakte staat? Dan moet u een nieuwe hypotheekakte ondertekenen bij de notaris. In de nieuwe hypotheekakte staat dat wij naast een eerste recht van hypotheek, ook een tweede recht van hypotheek hebben op het onderpand.
- v. Houdt u er rekening mee dat alle kosten voor de verhoging van uw lening voor uw rekening komen.

3.4 Hoe hoog is het rentepercentage van de lening?

- i. Het rentepercentage en de rentevaste periode staan in het renteaanbod en het hypotheekaanbod. De hoogte van het rentepercentage hangt af van vijf factoren:
 - a. de hoogte van de lening,
 - b. de hypotheekvorm,
 - c. de waarde van uw woning,
 - d. de rentevaste periode, en
 - e. eventuele NHG van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning.
- ii. Het is mogelijk dat het rentepercentage in het renteaanbod niet overeenkomt met het rentepercentage in het hypotheekaanbod. Dit kan doordat er wijzigingen zijn met betrekking tot de aangevraagde lening.

3.5 Hoe berekenen wij hoeveel rente u betaalt?

- i. Wij berekenen aan het einde van iedere maand hoeveel rente u betaalt. Wij berekenen dit met de hoofdsom van ieder leningdeel aan het begin van de maand en het rentepercentage dat bij het leningdeel hoort. Bij de berekening gaan wij ervan uit dat een jaar bestaat uit 360 dagen en een maand uit 30 dagen.
- ii. U bent rente verschuldigd vanaf de dag dat wij het geld van de lening op de bankrekening van de notaris storten.

3.6 Hoe lang staat mijn rentepercentage vast?

- i. Het rentepercentage staat tijdens de rentevaste periode vast.
- ii. In het hypotheekaanbod staat hoe lang het rentepercentage vanaf het begin van een leningdeel gelijk blijft.

3.7 Wanneer worden administratiekosten in rekening gebracht?

Voor wijzigingen aan uw lening kunnen wij administratiekosten in rekening brengen. Bijvoorbeeld voor het aanpassen van uw hypotheekvorm of afloswijze, het tussentijds aanpassen van het rentepercentage, het verhogen van uw lening of het verwerken van ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de

geldnemers. Op www.lothypotheek.nl/hypotheek/kosten kunt u een overzicht vinden van de wijzigingen waarvoor wij administratiekosten rekenen en de hoogte van deze kosten.

3.8 Verhuist u naar een andere woning?

- i. Verkoopt u de woning? En wilt u een nieuwe woning kopen? Dan kunt u bij Lot een nieuwe hypothecaire lening afsluiten met dezelfde rentecondities als uw huidige hypothecaire lening om de aankoop van uw nieuwe woning (gedeeltelijk) te financieren. De hypotheekvorm, de hoofdsom en de basisrente voor de resterende rentevaste periode van uw lening blijven hetzelfde. Ook de looptijd verandert niet. De productopslag en/of risico-opslag kunnen wel wijzigen. Op het moment dat u de lening wilt gebruiken voor de financiering van de nieuwe woning mogen wij de voorwaarden van de lening veranderen. Wilt u gebruik maken van de verhuisregeling, neem dan contact op met uw hypotheekadviseur.
- ii. Indien u de hoofdsom van de lening verhoogd, dan gelden nieuwe rentecondities voor het extra te lenen bedrag.
- iii. De tariefklasse van uw lening, de rentevaste periode en de hoogte van de rente die u verschuldigd bent, staan in uw nieuwe renteaanbod en hypotheekaanbod. Hoeveel rente u betaalt, hangt af van vijf dingen:
 - a. het rentepercentage van uw huidige lening,
 - b. de hoogte van de nieuwe lening,
 - c. de hypotheekvorm,
 - d. de marktwaarde van uw nieuwe woning, en
 - e. eventuele NHG van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning
- iv. Voor de aanvraag van de nieuwe hypothecaire lening gelden de acceptatienormen van het moment van die aanvraag. Wij kunnen daardoor besluiten dat u geen nieuwe hypothecaire lening krijgt voor de nieuwe woning. Dit is bijvoorbeeld als de nieuwe woning niet voldoet aan onze voorwaarden of als het gezien uw financiële situatie niet verantwoord is om de lening te verstrekken.
- v. De hypotheekakte en de leveringsakte voor uw nieuwe woning moeten binnen zes maanden nadat u uw lening voor uw oude woning heeft afgelost passeren bij de notaris.
- vi. Voor de duurzaamheidshypotheek gelden afwijkende voorwaarden. Leest u hiervoor hoofdstuk 8.

4 Rentepercentage, rentevaste periode en tariefklassen

4.1 Wat gebeurt er met het rentepercentage aan het einde van de rentevaste periode?

Tenminste drie maanden voordat de rentevaste periode afloopt, ontvangt u van ons een renteherzieningsvoorstel. In dit voorstel vindt u het nieuwe rentepercentage voor de rentevaste periode die gelijk is aan de voorgaande periode. Tevens ontvangt u een wijzigingsformulier. Hierop staan verschillende rentevaste perioden. Bij iedere periode hoort een ander rentepercentage.

4.2 Hoe kiest u een nieuwe rentevaste periode aan het einde van de rentevaste periode?

- i. U kunt op het (online) wijzigingsformulier aangeven welke rentevaste periode u wilt. Heeft u de lening samen met iemand anders? Dan moet u beiden akkoord zijn met de nieuwe rentevaste periode. Dan moet de ander ook zijn of haar handtekening zetten. Uiterlijk veertien dagen voordat uw huidige rentevaste periode afloopt, moet uw keuze bij ons bekend zijn.
- ii. Op het (online) wijzigingsformulier kan ook staan dat er nieuwe voorwaarden van toepassing zijn indien u uw rentevaste periode wijzigt.

- iii. Nadat wij op tijd uw keuze hebben ontvangen, veranderen wij de rentevaste periode zoals door u aangegeven.
- iv. Ontvangen wij geen of geen tijdige keuze van u? Dan zal uw nieuwe rentevaste periode gelijk zijn aan uw voorgaande rentevaste periode. Het nieuwe rentepercentage staat op het renteherzieningsvoorstel.

4.3 Wat gebeurt er als u de rentevaste periode op een ander moment wilt veranderen?

- i. Wilt u de rentevaste periode op een ander moment dan aan het einde van de rentevaste periode veranderen? Dan moet u misschien een vergoeding betalen. De reden hiervoor is dat het ons geld kan kosten als u tussentijds de rentevaste periode wilt veranderen. De vergoeding compenseert ons financiële nadeel.
- ii. Op uw verzoek ontvangt u van ons een nieuw hypotheekaanbod. Daarin staat het nieuwe rentepercentage, de rentevaste periode en de eventueel te betalen vergoeding. In hoofdstuk 6 vindt u hoe wij de vergoeding berekenen.

4.4 Wat gebeurt er als de lening door aflossen of verhogen in een andere tariefklasse valt?

- i. Uw rentepercentage is opgebouwd uit een aantal onderdelen, onder andere uit kosten voor het risico dat u de lening niet volledig terugbetaalt. Als wij minder risico lopen, worden de risicokosten lager, bijvoorbeeld omdat u aflost op de lening.
- ii. Wij hebben dit risico verdeeld in een aantal klassen. Dit noemen wij tariefklassen. Is uw lening ten opzichte van de waarde van de woning hoog? Dan is de lening voor ons meer risicovol en valt uw lening in een hogere tariefklasse. Is uw lening ten opzichte van de waarde van de woning laag? Dan is de lening voor ons minder risicovol en valt u in een lagere tariefklasse.
- iii. Door aflossen van de lening wordt het risico voor ons lager zodra uw lening een lagere tariefklasse bereikt. Wij berekenen dan automatisch minder risicokosten. Daardoor wordt uw rentepercentage lager, mogelijk tot de laagste tariefklasse. Hoeveel uw rentepercentage lager wordt, hangt af van de verschillen in rentepercentages tussen de tariefklassen op de datum waarop het rentepercentage het laatst is vastgesteld. Dit kan zijn wanneer u uw lening heeft afgesloten, of de datum waarop uw nieuwe rentevaste periode is gestart.
- iv. Door verhogen van de lening wordt het risico voor ons hoger zodra uw lening een hogere tariefklasse bereikt. Wanneer u bijvoorbeeld extra leent voor een verbouwing, kan dit betekenen dat uw lening in een hogere tariefklasse valt. Wij berekenen dan automatisch meer risicokosten. Hoeveel uw rentepercentage hoger wordt, hangt af van de verschillen in rentepercentages tussen de tariefklassen op de datum waarop het rentepercentage het laatst is vastgesteld. Dit kan zijn wanneer u uw lening heeft afgesloten, of de datum waarop uw nieuwe rentevaste periode is gestart.
- v. De waarde van de woning wordt bepaald bij het verstrekken van de lening. De gehanteerde waarde is de marktwaarde uit het gevalideerde taxatierapport. Wij mogen gedurende de looptijd altijd de waarde van de woning opnieuw laten vaststellen door een taxateur. De taxatie dient te worden uitgevoerd door een door ons goedgekeurde taxateur. De kosten van de taxatie zijn geheel voor uw rekening. Wij mogen dan de marktwaarde uit het nieuwe taxatierapport gebruiken om uw tariefklasse te bepalen. Het kan zijn dat u dan in een hogere of een lagere tariefklasse komt.
- vi. Op de website www.lothypotheeken.nl staan de tariefklassen weergegeven. Houdt u er rekening mee dat wij de tariefklassen mogen wijzigen. Dit kan betekenen dat op het moment dat het rentetarief wordt aangepast (gedurende de rentevaste periode of bij een renteherziening), uw hypothecaire lening in een

andere tariefklasse valt. Als de hypothecaire lening in een andere tariefklasse valt, is het mogelijk dat de risico-opslag in het rentepercentage hoger of lager is.

- vii. Voor de duurzaamheidshypotheek gelden andere regels. Heeft u een duurzaamheidshypotheek? Leest u dan ook hoofdstuk 8.

Een voorbeeld (de getallen en tariefklassen in dit voorbeeld zijn fictief)							
Tariefklassen die gelden bij het opstellen van deze voorwaarden. Wij kunnen de indeling van de tariefklassen en de daarbij behorende rentepercentages altijd aanpassen	NHG	Minder dan of gelijk aan 60% van de waarde van de woning	Meer dan 60% en minder dan of gelijk aan 70% van de waarde van de woning	Meer dan 70% en minder dan of gelijk aan 80% van de waarde van de woning	Meer dan 80% en minder dan of gelijk aan 90% van de waarde van de woning	Meer dan 90% en minder dan of gelijk aan 95% van de waarde van de woning	Meer dan 95% van de waarde van de woning
Rentepercentage	2,25%	2,35%	2,45%	2,55%	2,65%	2,85%	3,05%
<p>U koopt een woning. De waarde van de woning is EUR 200.000. U leent EUR 198.000. Dat is 99% van de waarde van de woning. U betaalt dan het rentepercentage dat geldt voor leningen van meer dan 95% van de waarde van de woning. Dat is in dit voorbeeld 3,05%. Stel dat u niet EUR 198.000 leent, maar EUR 178.000. Dat is 89% van de waarde van de woning. In dit voorbeeld zou u 2,65% rente betalen.</p>							

4.5 Wat als de waarde van de woning stijgt?

Als de lening door waardeverhoging van de woning in een andere tariefklasse valt, kunt u ons op ieder moment vragen het rentepercentage aan te passen. U moet hiervoor een gevalideerd taxatierapport aanleveren.

4.6 Is het ook mogelijk om bij een lening met NHG van tariefklasse te veranderen?

Bij een lening met NHG is het niet mogelijk om in een andere tariefklasse te vallen. Voor een lening met NHG bestaat maar één tariefklasse.

5 U betaalt de lening terug

5.1 Hoe betaalt u de lening terug?

Hoe u de lening terugbetaalt, hangt af van de hypotheekvorm die u kiest. De hypotheekvorm kan per leningdeel verschillen. De verschillende hypotheekvormen die wij aanbieden staan hieronder uitgelegd.

Let op: de hypotheekvorm die u kiest kan gevolgen hebben voor uw aanspraak op hypotheekrenteaftrek. U kunt alleen betaalde rente aftrekken, en aflossingen op uw lening niet. Daarnaast kan de overheid besluiten dat de hypotheekrenteaftrek wordt beperkt of afgeschaft en u de betaalde rente niet meer mag aftrekken van de belasting. Hier hebben wij niets over te zeggen. Voor advies over belastingzaken kunt u contact opnemen met uw financieel adviseur.

5.1.1 Annuïteitenhypotheek

- i. Met een annuïteitenhypotheek lost u tijdens de looptijd van de lening uw lening volledig af. Dit doet u in de door u gekozen looptijd. De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
- ii. Bij de annuïteitenhypotheek betaalt u iedere maand hetzelfde bedrag. Dit geldt voor de maanden dat het rentepercentage gelijk blijft. De vaste maandelijkse termijn bestaat uit een deel rente en een deel aflossing op de lening. Omdat u een deel aflossing betaalt, wordt uw lening iedere maand lager. Het gevolg hiervan is dat u ons ieder jaar minder rente en meer aflossing betaalt.
- iii. De eerste jaren bestaat het bedrag dat u iedere maand betaalt vooral uit rente, de laatste jaren vooral uit terugbetalen van de lening. Als uw rentepercentage verandert, berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.

5.1.2 Lineaire hypotheek

- i. Met een lineaire hypotheek lost u tijdens de looptijd van de lening uw lening volledig af. Dit doet u in de door u gekozen looptijd. De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
- ii. Bij de lineaire hypotheek betaalt u iedere maand rente en een gelijkblijvend deel van de lening terug. Omdat u elke maand ook een gelijk deel aflossing betaalt, wordt uw lening iedere maand met een vast bedrag lager.
- iii. Als uw rentepercentage verandert dan berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.

5.1.3 Aflossingsvrije hypotheek

- i. Met een aflossingsvrije hypotheek lost u tijdens de looptijd niets af.
- ii. Bij de aflossingsvrije hypotheek betaalt u iedere maand alleen rente. Omdat u geen aflossing betaalt, blijft uw lening iedere maand hetzelfde. Aan het einde van de looptijd van de lening moet u de lening in één keer terugbetalen. U kunt zelf de looptijd kiezen. De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
- iii. Als uw rentepercentage verandert of wanneer u vrijwillig extra aflost, berekenen wij uw maandbedrag automatisch opnieuw.

5.2 Mag u de lening (gedeeltelijk) eerder terugbetalen dan afgesproken?

- i. U mag de lening eerder terugbetalen dan in het hypotheekaanbod staat. Maar soms moet u dan wel een vergoeding aan ons betalen. Als u een lening afsluit, gaat niet alleen u verplichtingen aan maar wij ook. Om aan u geld uit te lenen, moeten wij zelf ook geld lenen. Daarover betalen wij rente. Daardoor is het mogelijk dat wij een renteverlies hebben als u meer aflost dan wij hebben afgesproken. In dat geval vragen wij een vergoeding ter compensatie van ons financiële nadeel.
- ii. U betaalt de vergoeding tegelijk met het bedrag dat u extra terugbetaalt. De manier waarop we deze vergoeding berekenen vindt u in hoofdstuk 6.
- iii. Wilt u de lening geheel of gedeeltelijk eerder terugbetalen? Dan kunt u ons 30 dagen voordat u dat wilt doen om een pro forma of voorlopige terugbetaalnota vragen. Hierin staat hoeveel en wanneer u ons uiterlijk kunt terugbetalen. Indien u de gehele lening wilt terugbetalen en ons hypotheekrecht op de woning moet worden vrijgegeven, vraagt uw notaris vlak voor de aflossing een definitieve terugbetaalnota op. De bedragen in deze definitieve terugbetaalnota kunnen afwijken van het bedrag in de pro forma of voorlopige terugbetaalnota, waardoor het daadwerkelijk af te lossen bedrag hoger of lager kan uitvallen. Lukt het niet om te betalen voor de datum die in de definitieve terugbetaalnota staat? In dat geval verloopt de terugbetaalnota en kan er een nieuwe worden opgevraagd.

- iv. Indien u de lening geheel of gedeeltelijk eerder terugbetaalt zonder aankondiging vooraf en u moet een vergoeding betalen, dan zullen wij de vergoeding berekenen op het tijdstip van ontvangst van de terugbetaling. De eventuele vergoeding zullen wij verrekenen met het ontvangen bedrag of achteraf bij u in rekening brengen.
- v. Indien de terugbetaalnota of de berekening van de te betalen vergoeding voor u niet duidelijk is, kunt u ons vragen om een toelichting.

5.3 In welke situaties mag u de lening terugbetalen zonder vergoeding?

In de volgende gevallen hoeft u geen vergoeding te betalen wanneer u de lening geheel of gedeeltelijk eerder terugbetaalt:

- i. U mag ieder kalenderjaar maximaal 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van dat leningdeel terugbetalen zonder dat u een vergoeding moet betalen. Dit noemen wij de vergoedingsvrije ruimte. De oorspronkelijke hoogte van de leningdelen staat in het hypotheekaanbod.
- ii. Verkoopt u uw woning omdat u gaat verhuizen? Dan moet u de lening volledig terugbetalen. Wij brengen dan geen vergoeding in rekening. Met verkoop bedoelen wij de juridische overdracht van het eigendom van uw woning (via een notariële akte) en de feitelijke ter beschikking stelling van de gehele woning aan een derde. Die derde kan niet uw (voormalig) partner zijn of een rechtspersoon of samenwerkingsvorm waarbij u of uw partner is betrokken.
- iii. Op de dag dat uw rentevaste periode afloopt, mag u de betreffende leningdelen terugbetalen zonder een vergoeding te betalen.
- iv. Wanneer uw huidige rentepercentage lager is dan het actuele rentepercentage dat Lot aanbiedt voor een soortgelijk leningdeel, dan hoeft u geen vergoeding te betalen wanneer u extra aflost. Met eenzelfde soort leningdeel bedoelen wij een leningdeel dat een vergelijkbare hypotheekvorm, tariefklasse en (resterende) rentevaste periode heeft als uw huidige leningdeel.
- v. Komt u te overlijden, dan mag de lening binnen zes maanden na het overlijden worden terugbetaald zonder een vergoeding te betalen. Indien u een overlijdensrisicoverzekering heeft en deze aan ons verpand is, wordt de uitkering automatisch gebruikt om uw lening (gedeeltelijk) af te lossen. Daarnaast mag binnen zes maanden na het overlijden de rentevaste periode van de (resterende) lening worden gewijzigd zonder een vergoeding te betalen.
- vi. Is uw woning helemaal verwoest? Bijvoorbeeld door brand of een explosie? Dan mag u de lening binnen twaalf maanden terugbetalen zonder een vergoeding te betalen.
- vii. Betaalt u een deel van de lening terug met geld dat nog in het bouwdepot zit? Dan betaalt u geen vergoeding.
- viii. U betaalt geen vergoeding over het deel van uw lening(delen) dat u terugbetaalt uit 'eigen middelen'.
 - a. Eigen middelen is niet geleend geld. U kunt denken aan spaargeld, een schenking of een erfenis. Wij bepalen of er sprake is van eigen middelen.
 - b. Wij mogen dit artikel wijzigen als er sprake is van een zwaarwegende verandering in de marktomstandigheden. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als er een wijziging in (fiscale) wetgeving komt met verstrekkende gevolgen, bijvoorbeeld ten aanzien van pensioengeld waardoor op zeer grote schaal extra eigen middelen ontstaan. Als wij deze vergoedingsvrije regel in de toekomst aanpassen, zullen wij u daar bijtijds over informeren.

In alle andere situaties betaalt u mogelijk een vergoeding als u de lening eerder terugbetaalt.

5.4 Mag u de hypotheekvorm veranderen?

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om de hypotheekvorm van uw leningdeel te veranderen. Het wijzigen van de hypotheekvorm kan kosten met zich meebrengen en fiscale gevolgen hebben voor uw lening. Als u de hypotheekvorm wilt veranderen, neem dan contact op met uw hypotheekadviseur. Voor de duurzaamheidshypotheek gelden andere regels. Leest u hiervoor hoofdstuk 8.

5.5 Heeft u een overbruggingslening?

- i. Een overbruggingslening is een tijdelijke lening die u afsluit omdat uw huidige woning nog niet verkocht is, maar u wel al een deel van de verkoopopbrengst wilt gebruiken voor de aankoop van uw nieuwe woning. U dient uw oude woning daadwerkelijk te verkopen.
- ii. De maximale looptijd van een overbruggingslening is twee jaar. Zolang u uw huidige woning nog niet heeft verkocht en de looptijd van de overbruggingslening nog niet voorbij is, betaalt u voor de overbruggingslening alleen rente.
- iii. U betaalt de overbruggingslening in één keer terug bij de verkoop van de oude woning of, als uw oude woning niet verkocht is, in één keer aan het einde van de looptijd van de overbruggingslening. De overbruggingslening mag u altijd en zonder vergoeding eerder aflossen.
- iv. Wij kunnen besluiten om de overbruggingslening om te zetten naar een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek met een looptijd van maximaal 180 maanden. Door deze omzetting wordt de tariefklasse van uw lening opnieuw vastgesteld. Hierdoor kunnen de rentepercentages van uw lening veranderen. Wij mogen de overbruggingslening omzetten wanneer:
 - a. de oude woning niet wordt verkocht binnen de maximale looptijd van de overbruggingslening, of
 - b. u gedurende de looptijd van de overbruggingslening niet langer aan de voorwaarden van de overbruggingslening voldoet.

6 Vergoeding bij aflossing of wijziging

In dit hoofdstuk beschrijven wij hoe wij een vergoeding berekenen wanneer u uw lening (deels of volledig) aflost of wijzigt. Deze vergoeding moet u aan ons betalen. Wanneer u een vergoeding verschuldigd bent, berekenen wij niet meer dan ons renteverlies. Dit noemen wij het financiële nadeel. Onderstaande berekening wordt ook gebruikt wanneer u uw rentevaste periode verandert voordat uw huidige rentevaste periode is afgelopen. In enkele gevallen hoeft u geen vergoeding te betalen. Dit staat beschreven in hoofdstuk 5.3.

6.1 Hoe berekenen wij de vergoeding?

Het financiële nadeel berekenen wij in vijf stappen:

1. Over welk bedrag van de aflossing betaalt u een vergoeding?
2. Wat is de vergelijkingsrente?
3. Over welke periode wordt de vergoeding berekend?
4. Wat is het rentevershil?
5. Wat is de vergoeding die u betaalt voor ons financiële nadeel?

6.2 Over welk bedrag betaalt u een vergoeding?

- i. U mag ieder kalenderjaar een deel van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel terugbetalen zonder een vergoeding hiervoor te betalen. Dit noemen we de vergoedingsvrije ruimte. U leest hierover meer in artikel 5.3.

- ii. Wilt u meer dan de jaarlijkse vergoedingsvrije ruimte terugbetalen? Dan betaalt u een vergoeding over het bedrag dat de vergoedingsvrije ruimte overstijgt.
- iii. Heeft u in hetzelfde kalenderjaar al eerder (een deel van) de vergoedingsvrije ruimte gebruikt? Dan trekken wij de gebruikte vergoedingsvrije ruimte af van de totale vergoedingsvrije ruimte van dat jaar.

Een voorbeeld:

U heeft een leningdeel met een oorspronkelijke hoofdsom van EUR 100.000 en u wilt graag een bedrag van EUR 20.000 extra terugbetalen. U mag 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel per jaar extra terugbetalen zonder vergoeding te betalen. Dit is EUR 15.000. U wilt graag EUR 20.000 aflossen. Dit bedrag is hoger dan de vergoedingsvrije ruimte. Dit betekent dat wij een vergoeding berekenen over EUR 5.000 (EUR 20.000 – EUR 15.000).

6.3 Wat is de vergelijkingsrente?

- i. Wij bepalen de vergelijkingsrente per leningdeel aan de hand van het rentepercentage voor een soortgelijk leningdeel op het tijdstip van het uitbrengen van de terugbetaalnota of, indien u geen terugbetaalnota aanvraagt, het tijdstip van de ontvangst van de extra terugbetaling of wijziging. De vergelijkingsrente is het actuele rentepercentage dat Lot aanbiedt voor eenzelfde soort leningdeel. Met eenzelfde soort leningdeel bedoelen wij een leningdeel dat een vergelijkbare hypotheekvorm, tariefklasse en (resterende) rentevaste periode heeft als uw huidige leningdeel.
- ii. Wij kijken hoe lang de rentevaste periode van het leningdeel waarop u extra terugbetaalt of uw hypotheekvorm of rentevaste periode wilt wijzigen nog loopt. Dit noemen wij de resterende rentevaste periode. Als wij een rentevaste periode aanbieden die gelijk is aan de resterende rentevaste periode, dan is de vergelijkingsrente gelijk aan het rentepercentage dat hoort bij deze resterende rentevaste periode en de hypotheekvorm en tariefklasse van uw leningdeel. Biedt Lot geen rentevaste periode aan die gelijk is aan uw resterende rentevaste periode? Dan kiezen wij als vergelijkingsrente het hoogste rentepercentage van de door Lot aangeboden dichtstbijzijnde langere en kortere rentevaste periode. Dit is voor u het meest gunstig.

Een voorbeeld:

U heeft een leningdeel met een (oorspronkelijke) rentevaste periode van 10 jaar. De rente voor dit leningdeel is 4,00%. Na 7 jaar en 6 maanden gaat u dit leningdeel terugbetalen.

De resterende rentevaste periode is nog 2 jaar en 6 maanden. Een rentevaste periode van 2 jaar en 6 maanden bieden wij niet aan. Daarom kijken wij naar de dichtstbijzijnde langere en kortere rentevaste periode die wel aangeboden wordt. De dichtstbijzijnde langere rentevaste periode is in dit geval 3 jaar, met een rentepercentage van 3,00%. De dichtstbijzijnde kortere rentevaste periode is in dit geval 2 jaar, met een rentepercentage van 2,90%. De rente die wij gebruiken als vergelijkingsrente is in dit voorbeeld 3,00%, omdat dit voor u het meest gunstig is.

6.4 Over welke periode wordt de vergoeding berekend?

- i. Om de vergoeding te berekenen kijken wij hoe lang de rentevaste periode van het leningdeel waarop u extra terugbetaalt of uw hypotheekvorm of rentevaste periode wilt wijzigen nog loopt. Dit noemen wij de resterende rentevaste periode. Wij berekenen de vergoeding over de resterende rentevaste periode.
- ii. Ligt de einddatum van het leningdeel waarop u extra terugbetaalt voor het einde van de rentevaste periode van dat leningdeel? Dan hanteren wij voor de periode waarover de vergoeding wordt berekend de einddatum van dat leningdeel.

6.5 Wat is het rentevershil?

- i. Het rentevershil wordt bepaald over het bedrag waarover u een vergoeding moet betalen. Voor dit bedrag wordt eerst de totale rente met uw huidige rentepercentage berekend. Daarna wordt de totale rente met de vergelijkingsrente berekend. Het verschil tussen deze twee rentebedragen is het bedrag aan rente dat wij niet ontvangen doordat u extra terugbetaalt of iets aan uw leningdeel wijzigt. Dit noemen wij het rentevershil. Voor de berekening van het rentevershil wordt uitgegaan van maandelijkse rentebetalingen.
- ii. In de berekening van het rentevershil houden wij rekening met het verloop van de contractuele terugbetalingen op uw lening. Het is daarom belangrijk te weten welke hypotheekvorm het leningdeel heeft waarop u extra aflost of een wijziging doorvoert.
- iii. Is het leningdeel een aflossingsvrije hypotheek? Dan betaalt u tijdens de looptijd van de lening maandelijks alleen rente. Wij hebben afgesproken dat u aan het einde van de looptijd van het leningdeel, dit leningdeel in één keer terugbetaalt. Tijdens de looptijd lost u contractueel niets af.
- iv. Is het leningdeel waarop u extra terugbetaalt een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek? Dan betaalt u tijdens de looptijd van de lening maandelijks rente voor de lening. Daarnaast lost u maandelijks een afgesproken bedrag af op de lening. Wij houden rekening met het verloop van de contractuele toekomstige terugbetalingen van het bedrag waarover u een vergoeding moet betalen. Wij berekenen over dit verloop de totale rente met uw huidige rentepercentage, en de totale rente met de vergelijkingsrente. Het verschil daartussen is het bedrag aan rente dat wij niet ontvangen doordat u extra terugbetaalt.

6.6 Wat is de vergoeding die u betaalt voor het financiële nadeel?

Bij een extra terugbetaling of wijziging betaalt u in één keer het totale rentevershil. Omdat u eigenlijk de rentebedragen in de toekomst zou betalen, maar het totale rentevershil nu in één keer betaalt, krijgt u een soort korting op het totale rentevershil. De vergoeding die u aan ons betaalt is het totale rentebedrag verminderd met deze korting. Dit noemen wij de contante waarde van het totale rentevershil. Dit is ons renteverlies.

Een voorbeeld:

U heeft een aflossingsvrij leningdeel van EUR 100.000 met een resterende rentevaste periode van 2 jaar en 6 maanden (30 maanden). Het contractuele rentepercentage voor dit leningdeel is 4,00%. De vergelijkingsrente is 3,00%. U mag 15% van de oorspronkelijke hoofdsom van elk leningdeel per jaar extra terugbetalen zonder vergoeding te betalen.

U wilt de lening geheel aflossen. Dit bedrag is hoger dan de vergoedingsvrije ruimte. Dit betekent dat wij een vergoeding in rekening brengen over EUR 85.000 (EUR 100.000 – EUR 15.000). Over dit bedrag zal het totale rentevershil worden berekend.

Het totale rentevershil wordt berekend door het verschil te bepalen van de rentebedragen volgens de contractrente en de rentebedragen volgens de vergelijkingsrente. Als u niet zou aflossen of wijzigen, dan ontvangen wij voor de resterende rentevaste periode (30 maanden) de contractrente over uw leningdeel. Het totale rentebedrag is gelijk aan EUR 8.500 ($EUR 85.000 \times 4\% / 12 \times 30$).

U lost af of wijzigt uw lening. Hierdoor zal de rente veranderen die wij ontvangen. Voor een vergelijkbare lening zullen wij een rentebedrag ontvangen van EUR 6.375 ($EUR 85.000 \times 3\% / 12 \times 30$).

Het totale rentevershil is gelijk aan EUR 2.125 ($EUR 8.500 - EUR 6.375$).

Omdat u in één keer het totale rentevershil betaalt, berekenen wij de contante waarde van het rentevershil. Omdat rente in maandelijkse termijnen verschuldigd is, wordt het rentevershil per maandtermijn contant gemaakt. De vergoeding die u aan ons betaalt, is gelijk aan EUR 2.044,81. Dit is ons renteverlies.

7 Het bouwdepot

7.1 Hoe werkt een bouwdepot?

- i. Gebruikt u een deel van de lening voor de bouw of verbouwing van uw woning? Dan storten wij dit deel van de lening in het bouwdepot. Met het geld uit het bouwdepot kunt u de rekeningen van de bouw of verbouwing betalen.
- ii. U mag geld uit het bouwdepot alleen gebruiken voor meerwerk of verbeteringen die in de verbouwingsspecificatie in het hypotheekaanbod of in het taxatierapport staan vermeld.
- iii. Ook tijdens de bouw of verbouwing van uw woning moet u de rente en aflossing van de lening aan ons betalen. U betaalt ons iedere maand rente voor de lening. Ook betaalt u, als wij dat met u hebben afgesproken, iedere maand een deel van de lening aan ons terug.
- iv. Staat er geld in het bouwdepot? Dan krijgt u voor dit geld rente van ons. Voor de berekening van de rente gebruiken wij hetzelfde rentepercentage als geldt voor uw lening. Gelden voor verschillende delen van uw lening verschillende rentepercentages? Dan berekenen wij het gemiddelde van de verschillende rentepercentages. Hierbij houden wij rekening met de hoogte van de verschillende leningdelen. De renteberekening vindt bij aanvang van de lening plaats. Indien de hoogte van de leningdelen of het rentepercentage wijzigt, kunnen wij de renteberekening aanpassen.
- v. Heeft u een duurzaamheidshypotheek, leest u dan hoofdstuk 8.
- vi. Het bouwdepot kan niet worden omgezet in een duurzaamheidsdepot.

Een voorbeeld:

U leent EUR 200.000. Uw lening bestaat uit twee leningdelen. Over EUR 150.000 betaalt u 5,00% rente en over EUR 50.000 betaalt u 4,00% rente. Het gewogen gemiddelde over het totaalbedrag van EUR 200.000 is dan 4,75% rente. U krijgt dan ook 4,75% rente over het bedrag dat in het bouwdepot staat.

7.2 Wat is de looptijd van het bouwdepot?

- i. Nieuwbouw: bouwt u een nieuwe woning of laat u een nieuwe woning bouwen? Dan is de looptijd van het bouwdepot 24 maanden.
- ii. Verbouwing: de looptijd van het bouwdepot is 24 maanden.

7.3 Wat als het bouwdepot stopt?

- i. Als het bouwdepot stopt, betalen wij geen rente meer. Het geld dat op dat moment op het bouwdepot staat, gebruiken wij om uw lening mee terug te betalen. Indien uw lening uit meerdere leningdelen bestaat, hanteren wij de volgende volgorde voor de terugbetaling:
 - a. eerst een leningdeel met de hypotheekvorm aflossingsvrij (indien er meerdere aflossingsvrije leningdelen zijn, dan eerst het leningdeel met het hoogste rentetarief); en
 - b. als er nog een bedrag over is, een leningdeel met de hypotheekvorm annuïtair of lineair (indien er meerdere annuïtaire of lineaire leningdelen zijn, dan eerst het leningdeel met het hoogste rentetarief).

- ii. Indien er een terugbetaling van het bouwdepot op uw lening plaatsvindt, wordt dit bedrag in mindering gebracht op de gehanteerde marktwaarde van uw woning na verbouwing. De tariefklasse van uw lening kan op dat moment opnieuw worden vastgesteld. Dit kan betekenen dat het rentetarief van uw lening wijzigt.

7.4 Hoe betaalt u rekeningen met geld van het bouwdepot?

- i. Wilt u een rekening van een aannemer of een ander betalen met geld van het bouwdepot? Dan heeft u daarvoor de originele rekeningen nodig. Zet op die rekeningen uw handtekening en het nummer van de lening en uploadt de rekeningen in Mijn Lot. Wij controleren de rekeningen die u naar ons stuurt. Indien de rekeningen voldoen aan onze voorwaarden, dan zullen wij de rekeningen uitbetalen .
- ii. Krijgen wij een rekening voor meerwerk? Dan betalen wij deze rekening alleen als dit in het bouwplan, in het taxatierapport of in het hypotheekaanbod staat.
- iii. Wij betalen alleen geld van het bouwdepot:
 - a. als u zich aan alle afspraken houdt,
 - b. als er genoeg geld op het bouwdepot staat,
 - c. als u ons de originele rekeningen met uw handtekening stuurt, en
 - d. als het werk gebeurt zoals dat in het bouwplan of verbouwingsplan staat. Deze plannen en het werk moeten wij vooraf goedkeuren.

8 Duurzaamheidshypotheek

8.1 Duurzaamheidshypotheek

- i. Een duurzaamheidshypotheek is een hypothecaire lening die uitsluitend bedoeld is voor het verduurzamen van uw woning. Indien u een duurzaamheidsdepot afsluit wordt er een duurzaamheidsdepot geopend. Het beschikbare geld wordt in het duurzaamheidsdepot gezet. Een opname uit het duurzaamheidsdepot kan alleen met nota's waarmee u aantoont dat u uw woning verduurzaamt door het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen (zoals gedefinieerd in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet).
- ii. De duurzaamheidshypotheek is een annuïtair leningdeel met een maximale looptijd van 15 jaar.

8.2 Voor welk bedrag kunt u een duurzaamheidshypotheek afsluiten?

Het maximale bedrag waarvoor u een duurzaamheidshypotheek kunt afsluiten is EUR 35.000. Ook als u meer dan één duurzaamheidshypotheek heeft, kan het totale bedrag niet meer zijn dan EUR 35.000.

8.3 Mag u de duurzaamheidshypotheek omzetten naar een andere aflossingswijze?

U kunt de duurzaamheidshypotheek niet aanpassen naar een andere hypotheekvorm.

8.4 Rente

- i. Voor uw duurzaamheidshypotheek betaalt u een vaste rente ongeacht de tariefklasse die van toepassing is op uw gehele lening. Het is wel mogelijk dat er een renteverskil bestaat tussen een duurzaamheidshypotheek bij een lening met NHG en een lening zonder NHG. Voor een overzicht van de actuele rentetarieven kunt u kijken op www.lothypotheeken.nl.
- ii. De rente van de duurzaamheidshypotheek staat gedurende de gehele looptijd van het leningdeel vast. Een wijziging van de rente is niet mogelijk.

8.5 Tariefklasse

Het rentepercentage van de duurzaamheidshypotheek kent geen tariefklassen. Er is een vast rentepercentage ongeacht de tariefklasse die van toepassing is op uw overige leningdelen. Of er wel of geen sprake is van NHG kan wel van invloed zijn op het tarief.

8.6 Extra aflossen

Op het moment dat u extra aflost op uw duurzaamheidshypotheek zal dit geen effect hebben op het rentepercentage van uw duurzaamheidsleningdeel. Dit komt doordat de duurzaamheidshypotheek geen tariefklassen met verschillende rentepercentages (risico-opslagen) heeft. Het heeft ook geen effect op het rentepercentage van uw overige leningdelen. Dit komt omdat de hoogte van de duurzaamheidshypotheek niet meetelt voor het bepalen van de rentepercentages (de risico-opslag) voor uw overige leningdelen.

8.7 Duurzaamheidsdepot

- i. Het bedrag van de duurzaamheidshypotheek storten wij in een duurzaamheidsdepot. Met het geld uit het duurzaamheidsdepot kunt u de rekeningen voor het verduurzamen van uw woning betalen. Over het geld in het duurzaamheidsdepot krijgt u rente van ons. Voor de berekening van de rente gebruiken wij hetzelfde rentepercentage als geldt voor de duurzaamheidshypotheek.
- ii. U mag geld uit het duurzaamheidsdepot alleen gebruiken voor het verduurzamen van woning zoals vermeld in de specificatie in het hypotheekaanbod of in het taxatierapport.
- iii. Rekeningen uploadt u in Mijn Lot. Wij controleren de rekeningen die u naar ons stuurt. Indien de rekeningen voldoen aan onze voorwaarden, dan zullen wij de rekeningen uitbetalen.
- iv. Ook tijdens het verduurzamen van uw woning moet u de rente en aflossing van de lening aan ons betalen. U betaalt ons iedere maand rente voor de lening. Ook betaalt u, iedere maand een deel van de lening aan ons terug.
- v. Het duurzaamheidsdepot kan niet worden omgezet in een bouwdepot.
- vi. De looptijd van het duurzaamheidsdepot bedraagt 24 maanden na ondertekening hypotheekakte.

8.8 Overschot aan het einde van de looptijd van het duurzaamheidsdepot

Heeft u het geld van de duurzaamheidshypotheek niet helemaal gebruikt voor verduurzaming zoals opgenomen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet? Dan gebruiken we het geld dat over is als aflossing op het duurzaamheidsleningdeel. Het is niet mogelijk om het geld op uw eigen rekening te laten storten of op een ander leningdeel terug te betalen. Leest u ook hoofdstuk 7 (Bouwdepot).

8.9 Verhuisregeling

De duurzaamheidshypotheek heeft geen verhuisregeling. Als u verhuist moet u de duurzaamheidshypotheek volledig terugbetalen.

9 U geeft ons zekerheid

Bij de verstrekking van uw lening gaat u betalingsverplichtingen aan. Om er zeker van te zijn dat wij het geleende geld terugkrijgen, dat u de rente en eventuele andere kosten betaalt, vragen wij van u een aantal zekerheden.

9.1 Welke zekerheden vragen wij?

- i. Er bestaan verschillende soorten zekerheden:
 - a. Zekerheid op de woning: dat betekent dat als u een betalingsverplichting niet (tijdig) nakomt, dat wij de mogelijkheid krijgen om uw woning executoriaal te verkopen. Dit heet hypotheekrecht.
 - b. Zekerheid op andere bezittingen die met de woning te maken hebben: dat betekent als u een betalingsverplichting niet (tijdig) nakomt, dat wij de mogelijkheid krijgen om bijvoorbeeld uw meubels te verkopen. Dit heet pandrecht.
 - c. Zekerheid op verzekeringsuitkeringen die te maken hebben met de woning, bijvoorbeeld een woonhuisverzekering (opstalverzekering) of een overlijdensrisicoverzekering. Dit wordt ook pandrecht genoemd.
- ii. De zekerheden die wij vragen worden beschreven in de hypotheekakte. De hypotheekakte wordt door de notaris opgemaakt. Door het ondertekenen van de hypotheekakte gaat u akkoord met de door ons gevraagde zekerheden en geeft u ons deze zekerheden. De hypotheekakte ondertekent u bij de notaris.
- iii. Als u de hypotheekakte tekent, geldt wat hieronder staat:
 - a. U bent (gezamenlijk) enig eigenaar van de woning.
 - b. U bent handelingsbekwaam en beschikkingsbevoegd.
 - c. Er is niemand anders die recht heeft op uw woning als zekerheid.
 - d. Er zitten in de woning of in de grond geen giftige of gevaarlijke stoffen. In ieder geval weet u daar niets van.
 - e. U heeft niets gedaan dat niet mag van de wet of andere regels van de overheid waardoor de woning minder waard wordt.
 - f. Er is geen beslag gelegd op uw bezittingen of verzekeringen. Uw bezittingen zijn alleen van u.
 - g. Is er toch iemand anders die recht heeft op uw bezittingen of verzekeringen als zekerheid? Dan gaan wij altijd voor op die ander.
 - h. U heeft niets gedaan met de bezittingen en de verzekeringen dat niet mag van de wet of andere regels van de overheid.
 - i. U volgt de regels die gelden voor de relevante verzekeringen, bijvoorbeeld het tijdig betalen van premie. U verklaart tevens dat deze verzekeringen niet (zijn) vervallen.
 - j. U geeft ons een pandrecht op uw verzekeringen zoals vermeld in artikel 10.6 en/of in het hypotheekaanbod.
- iv. U staat er voor in dat alle zekerheidsrechten die wij van u verkrijgen geldig zijn en blijven, en voldoen aan alle daarvoor overeengekomen voorwaarden. Als er redelijke twijfel mogelijk is over de (voortdurende) geldigheid van de zekerheidsrechten zal u deze (opnieuw) tot stand brengen. De kosten hiervan zijn voor u.
- v. De kadastrale inschrijving voor het hypotheekrecht mag hoger zijn dan het bedrag dat u nu daadwerkelijk leent. Dat is handig, want u hoeft dan later geen nieuwe hypotheekakte te tekenen, als u een hogere lening (tot het maximale bedrag van de inschrijving) van ons wilt.
- vi. Naast het bedrag van de lening en eventueel hogere inschrijving, bevat de kadastrale inschrijving voor het hypotheekrecht ook een inschrijving voor een bedrag van 40% berekend over het bedrag van de lening en eventueel hogere inschrijving voor alles wat Lot nu of in de toekomst uit hoofde van de lening op u te vorderen mocht hebben. Hier leest u meer over de in de hypotheekakte.
- vii. Wij zijn geheel vrij in onze keuze van welk zekerheidsrecht wij gebruik maken en in de volgorde waarin wij dit doen.

- viii. Als u iemand anders ook een zekerheidsrecht op uw woning of relevante verzekeringen wilt geven, mag dat niet zonder dat wij daar eerst schriftelijk toestemming voor hebben gegeven.
- ix. U mag de zekerheden niet vervreemden, verpanden of bezwaren met een ander beperkt recht zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming.
- x. Verandert u na ondertekening van de hypotheekakte iets aan de woning waardoor deze in waarde stijgt? Bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel, tuinhuis of zonnepanelen. Dan horen deze veranderingen ook bij onze zekerheid. U mag deze veranderingen niet zonder toestemming weghalen.

9.2 Wat als iemand anders ons zekerheid geeft voor uw lening?

Geeft iemand anders ons ook zekerheid voor uw lening? Dan ondertekent zij of hij ook de hypotheekakte als mede schuldenaar. Wij spreken met u beiden af dat zij of hij daarvoor geen geld krijgt. Wij bepalen de volgorde waarin wij iemand aanspreken om de lening, rente, kosten en eventuele vergoedingen te betalen.

9.3 Wie mogen de zekerheden verkopen?

- i. Alleen wij hebben het recht de zekerheden te verkopen en het geld te gebruiken om daarmee uw betalingsverplichtingen te voldoen en uw lening terug te betalen. Dat betekent dat alleen wij het geld mogen krijgen.
- ii. Wij mogen anderen informatie geven over onze zekerheden als dat nodig is, bijvoorbeeld als een ander uw woning, een uitkering van de verzekeringen of uw bezittingen wil hebben.
- iii. Wij mogen de zekerheden ook aan andere partijen geven.

9.4 Wanneer mogen wij extra zekerheden vragen?

- i. Vinden wij dat de waarde van de zekerheden die wij van u hebben gekregen te laag is geworden? Bijvoorbeeld omdat uw woning is verwaarloosd? Wij mogen u dan om extra zekerheden vragen. De zekerheden moeten in redelijke verhouding staan tot de hoogte van de lening.
- ii. Als u geen extra zekerheden kunt of wilt geven, kunnen wij een extra terugbetaling vragen van u.

9.5 Wanneer hoeft u ons geen zekerheid meer te geven?

- i. Heeft u de lening afgelost en de rente en alle andere bedragen die u ons uit hoofde van de lening verschuldigd bent helemaal betaald? Dan hebben wij de zekerheden niet meer nodig. In dat geval zullen wij alle zekerheden opzeggen of hiervan afstand doen. Kosten die hiervoor gemaakt worden, bijvoorbeeld notariskosten, komen voor uw rekening.
- ii. Wij kunnen de zekerheden geheel of gedeeltelijk opzeggen of daar geheel of gedeeltelijk afstand van doen. Indien wij dit op uw verzoek doen, kunnen wij nieuwe voorwaarden met u afspreken.

10 Gebruik en verzekering van de woning

Om te zorgen dat de woning haar waarde behoudt, stellen wij een aantal voorwaarden aan het gebruik van de woning.

10.1 Wat mag of moet u doen met uw woning?

- i. U mag de woning alleen gebruiken om er zelf in te wonen. De woning dient uw hoofdverblijf te zijn. U moet op het adres van de woning in het bevolkingsregister zijn ingeschreven.

- ii. U moet uw woning goed onderhouden en beschadigingen op korte termijn herstellen.
- iii. U mag de woning alleen gebruiken in overeenstemming met de wet en deze voorwaarden.
- iv. Indien uw woning een appartement is, dient er een actieve vereniging van eigenaren (vve) en een actueel meerjaren onderhoudsplan (mjop) te zijn.

10.2 Wat mag u niet met de woning doen zonder onze schriftelijke toestemming?

- i. U mag de woning niet afbreken, ook niet voor een deel. Is er geen woning, maar alleen grond? Dan mag u de grond niet afgraven als daardoor de grond minder waard wordt.
- ii. U mag de woning niet splitsen in twee of meer woningen of samenvoegen met een andere woning of een stuk grond.
- iii. U mag de rechten die bij de woning horen, de zogenaamde erfdienstbaarheden, niet verminderen. U mag bijvoorbeeld niet uw recht op overpad weggeven waardoor u niet meer op de gebruikelijke wijze bij uw woning kunt komen.
- iv. U mag de woning niet veranderen in iets anders dan een woning, bijvoorbeeld een winkel.
- v. U mag de woning niet voor iets anders gebruiken dan voor eigen bewoning. U mag geen anderen in de woning laten wonen. U mag de woning niet voor langere tijd laten leegstaan.
- vi. U mag geen giftige of andere gevaarlijke of brandbare of ontplofbare stoffen opslaan in de woning. U mag dat alleen als u daarvoor een vergunning heeft van de overheid en als wij u daarvoor schriftelijke toestemming geven.

10.3 Doet u iets met de woning wat niet mag volgens de voorwaarden?

- i. U mag niets aan de woning veranderen wat de waarde van de woning vermindert. Doet u iets met de woning waardoor de waarde ervan vermindert? Dan moet u dit op korte termijn herstellen.
- ii. Doet u iets met uw woning wat niet mag volgens deze algemene voorwaarden? Of doet u iets niet met uw woning, terwijl u dat wel moet volgens deze algemene voorwaarden? Dan doen wij wat nodig is om de waarde van de woning te herstellen. De kosten hiervan zijn voor u.
- iii. Wij mogen altijd controleren of u zich aan deze algemene voorwaarden houdt. Met uw toestemming mogen wij uw woning betreden om te controleren of u zich aan de algemene voorwaarden houdt.

10.4 Welke verzekeringen heeft u nodig?

- i. U moet uw woning verzekeren met een doorlopende woonhuisverzekering (opstalverzekering) bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij. Deze verzekering moet schade aan de woning vergoeden door brand, ontploffing, water, neerslag, storm of blikseminslag. U moet een verzekering kiezen waarmee u eventuele schade aan uw woning helemaal kunt herstellen. De verzekering moet gedurende de volledige looptijd van lening worden aangehouden. Voor advies over verzekeringen kunt u contact opnemen met uw financieel adviseur.
- ii. U mag deze verzekering niet veranderen, als daardoor de dekking onvoldoende is om de herbouw van de woning te financieren in de situaties zoals beschreven hiervoor. U mag deze verzekering voorts niet stoppen, zonder dat er met onmiddellijke ingang een nieuwe verzekering met dezelfde, voldoende, dekking wordt afgesloten.

- iii. Is uw woning een appartement en heeft iemand anders (bijvoorbeeld de vereniging van eigenaren) voor dit appartement een verzekering genomen die wij niet voldoende vinden? Dan moet u extra verzekeringen nemen.
- iv. Indien u een overlijdensrisicoverzekering nodig heeft, staat dit in uw hypotheekaanbod.

10.5 Wat als er iets gebeurt met uw woning, bezittingen of verzekeringen?

- i. Gebeurt er iets met uw woning, bezittingen of verzekeringen en deze gebeurtenis is van invloed op onze zekerheid? Is er bijvoorbeeld schade aan uw woning en krijgt u daardoor geld van een verzekering? Breng ons van de schade op de hoogte op hetzelfde moment als de verzekeringsmaatschappij. In ieder geval binnen acht dagen nadat u het te weten bent gekomen.
- ii. Blijkt achteraf dat de verzekering niet voldoende was? Dan komt de schade voor uw rekening.
- iii. Heeft u schade? En krijgt u van de verzekeringsmaatschappij een voorstel voor het regelen van de schade? Dan moeten wij akkoord gaan met dit voorstel. Indien niet binnen vier maanden na het ontstaan van de schade een regeling met de verzekeringsmaatschappij, met onze goedkeuring, tot stand is gekomen, kunnen wij de afwikkeling van de schade over nemen en naar eigen inzicht afwickelen. U verleent hiervoor bij ondertekening van de hypotheekakte een onherroepelijke volmacht aan ons. Wij mogen na ontvangst van de schadevergoeding besluiten hoe deze wordt besteed, tot betaling van de lening en/of tot herbouw of herstel van de woning.
- iv. Krijgt u van de verzekeringsmaatschappij een brief waarin staat dat de maatschappij de verzekering vermindert of stopt? Dan moet u ons dat onmiddellijk laten weten.
- v. Houdt u zich niet aan de afspraken die hierboven staan? Betaalt u bijvoorbeeld de verzekeringspremies niet? Dan kunnen wij besluiten deze premies te betalen. U betaalt de premies daarna aan ons of wij nemen een nieuwe verzekering. De premies daarvan betaalt u.
- vi. Betaalt de verzekeringsmaatschappij niet of niet volledig bij schade? Dan is dat een zaak tussen u en de verzekeringsmaatschappij. Daarvoor bent u verantwoordelijk en niet wij. Dat betekent dat u ook in dat geval de lening volledig aan ons moet terugbetalen. U kunt het bedrag dat u zou moeten krijgen van de verzekeringsmaatschappij niet verrekenen met uw lening.

10.6 Wat spreekt u met de verzekeringsmaatschappij en ons over de verzekeringen af?

- i. Op verzoek moet u ervoor zorgen dat de verzekeringsmaatschappij binnen een maand nadat u de hypotheekakte heeft getekend, ons de verzekeringspolissen toestuurt, die als zekerheid gelden. Dit staat beschreven in artikel 9.1.
- ii. Naast een verpanding van de verzekeringen, spreken wij ook af dat wij alle andere rechten van de verpande verzekeringen krijgen. Wij mogen bijvoorbeeld de verpande verzekering stoppen of iemand anders aanwijzen die het geld van de verzekering krijgt.
- iii. Betaalt u uw verzekeringspremies niet? Dan kunnen wij u verplichten de lening lineair terug te betalen. Dat betekent dat wij het bedrag dat u op dat moment nog van ons leent delen door het aantal maanden dat de lening nog duurt. Dat bedrag gaat u ons iedere maand terugbetalen. Ook kunnen wij beslissen dat u de verzekeringspremies aan ons betaalt. Wij betalen daarmee de verzekeringsmaatschappij.
- iv. Heeft u de lening helemaal terugbetaald? En heeft u ons ook alle bedragen betaald die u ons moest betalen? Bijvoorbeeld rente, kosten en eventuele vergoedingen? Dan krijgt u alle rechten van de verpande verzekeringen terug. Wij sturen hiervoor dan een brief aan de verzekeringsmaatschappij.

- v. Wij mogen alles doen met de verpande verzekeringen wat wij nodig vinden voor onze zekerheid. Dit betekent dat wij voor u beslissingen kunnen nemen en afspraken kunnen maken over de verzekering met de verzekeringsmaatschappij, bijvoorbeeld het treffen van een schikking over het uit te keren bedrag.

10.7 Mag u de woning verhuren?

- i. U mag de woning niet geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik of genot afstaan aan een derde. U mag de woning alleen verhuren of verpachten als wij u daar vooraf schriftelijke toestemming voor geven en u voldoet aan de voorwaarden die wij stellen. Daarna mag u de voorwaarden voor de verhuur, waaronder het vernieuwen, wijzigen en verlengen van de huurovereenkomst, niet veranderen zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming.
- ii. Als wij er om vragen moet u ons alle huurovereenkomsten geven.
- iii. Wij mogen besluiten dat u ons een pandrecht moet geven op de huurinkomsten en/of dat u de huurinkomsten moet gebruiken voor het terugbetalen van de lening. Afstand doen of vooruitbetaling van huurpenningen afspreken, is niet toegestaan.

10.8 Wij mogen de waarde van uw woning opnieuw vaststellen

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

11 Wat en hoe betaalt u ons?

11.1 U betaalt ons rente, aflossing en andere kosten

- i. U betaalt iedere maand rente voor de lening. Als wij dat hebben afgesproken, betaalt u ook iedere maand een deel van de lening terug. Wij berekenen hoeveel u moet betalen.
- ii. Het bedrag dat u ons moet betalen schrijven wij (of een ander die wij aanwijzen) op de een na laatste werkdag van de maand automatisch af van uw bankrekening. Zorg er daarom voor dat er altijd genoeg geld op uw bankrekening staat. Wij mogen het betaalmoment, binnen redelijke grenzen, wijzigen.
- iii. U geeft ons, of iemand anders die wij aanwijzen, toestemming om het bedrag iedere maand automatisch van uw bankrekening af te schrijven.
- iv. Kunnen wij het bedrag niet van uw bankrekening afschrijven? Dan moet u het bedrag zo snel mogelijk aan ons overmaken.
- v. Moet u niet alleen deze bedragen maar ook andere bedragen betalen, bijvoorbeeld kosten die wij voor u hebben betaald? Dan schrijven wij dit ook op de een na laatste werkdag van de maand automatisch van uw bankrekening af.
- vi. Verandert de rente? Gaat u een ander bedrag terugbetalen? Of heeft u een deel van de lening eerder terugbetaald? Dan berekenen wij opnieuw hoeveel u moet betalen.

- vii. Wij mogen de betaling door een derde weigeren. Als wij een betaling weigeren, dient u de verschuldigde bedragen alsnog zelf te betalen.
- viii. Moet u kosten maken om ons te betalen? Bijvoorbeeld voor het doen van een spoedbetaling. Dan komen deze kosten voor uw eigen rekening.
- ix. U heeft ons betaald als het geld op onze bankrekening staat en u het niet meer kunt laten terugboeken. Dit geldt ook als wij het bedrag automatisch van uw bankrekening laten afschrijven. U mag een betaling via een automatische incasso niet storneren.
- x. Betaalt u ons te weinig? Dan bepalen wij van het bedrag dat wel is ontvangen de volgorde waar het voor gebruikt wordt:
 - a. eerst de bedragen die wij voor u hebben betaald (bijvoorbeeld verzekeringspremies),
 - b. daarna andere bedragen die u ons moet betalen (bijvoorbeeld kosten, vergoedingen en boetes),
 - c. daarna de rente die u ons moet betalen, en
 - d. als laatste betalen wij een deel van de lening terug.
- xi. Betaalt u ons niet of niet volledig binnen de betalingstermijn? Dan bent u onmiddellijk in verzuim. Wij hoeven u hiervoor geen ingebrekestelling te sturen. Zie ook artikel 15.5 voor de kosten en vergoedingen die u dient te betalen als u uw betalingsverplichtingen niet na komt.
- xii. Hebben wij een bedrag voor u betaald? Of hebben wij recht op een bedrag van u? Moet u ons kosten vergoeden? Dan moet u dat bedrag onmiddellijk betalen. Dat hoeft niet als wij hierover schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
- xiii. Bedragen die wij van u krijgen mag u niet verrekenen met bedragen die u van ons krijgt. Dit staat los van elkaar.
- xiv. U betaalt ons in euro's.
- xv. Wilt u het bankrekeningnummer veranderen waar wij het geld van laten afschrijven? Dan kunt u dit aan ons laten weten door een wijzigingsverzoek in te dienen via Mijn Lot.

11.2 Welke kosten betaalt u?

- i. U betaalt alle kosten die te maken hebben met de lening en de zekerheden die u ons geeft:
 - a. De kosten om de lening aan u te geven, te verlengen of te veranderen.
 - b. De kosten van uw financieel adviseur.
 - c. De kosten van de zekerheden die u ons geeft, bijvoorbeeld de kosten van de notaris om de hypotheekakte en de pandakte te maken, te ondertekenen en te veranderen, de taxatiekosten van de woning en de kosten om deze zekerheden terug te krijgen.
 - d. De kosten om ervoor te zorgen dat u alle bedragen betaalt en dat u zich aan de afspraken houdt, bijvoorbeeld incassokosten, notariskosten, veilingkosten, deurwaarderskosten, kosten die wij moeten betalen voor rechtsbijstand of taxatiekosten.
 - e. De kosten om uw woning te onteigenen, schoon te maken en uw bezittingen uit de woning te halen als dat nodig is.
 - f. Heeft u een conflict met iemand anders? En legt iemand anders bijvoorbeeld beslag op uw woning? In dat geval moeten wij eventueel kosten maken, bijvoorbeeld kosten voor rechtsbijstand of voor een deurwaarder. Deze kosten zijn voor uw rekening.
 - g. Alle andere kosten (zoals erfpachtcanon) en belastingen die te maken hebben met de lening en de woning.

- h. In artikel 15.5 en 15.6 leest u meer over de kosten en vergoedingen die u dient te betalen als u uw verplichtingen niet na komt.
- ii. Heeft u kosten niet betaald die u wel had moeten betalen? Dan kunnen wij deze kosten betalen, als wij dat nodig vinden. U betaalt ons deze kosten terug. Betaalt u deze kosten niet terug? En hebben wij hierdoor extra kosten? Dan komen deze ook voor uw rekening.
- iii. Hebben wij iets betaald wat u had moeten betalen? Dan moet u daarvoor rente aan ons betalen. De hoogte van het rentepercentage staat in de wet.
- iv. Indien het nodig is dat wij door omstandigheden kosten moeten maken, dan vragen wij geen goedkeuring vooraf voor het maken van de kosten.

11.3 Wat doen wij als wij een bedrag voor u ontvangen en aan u moeten doorbetalen?

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

12 Wie is verantwoordelijk voor het terugbetalen van de lening?

12.1 Is er sprake van meerdere personen die de lening aangaan?

- i. Een lening kan verstrekt worden aan één persoon of aan meerdere personen gezamenlijk. Wanneer in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'u', dan worden hiermee alle personen bedoeld aan wie de lening is verstrekt.
- ii. Indien de lening aan meer dan één persoon is verstrekt dan heeft iedere geldnemer de bevoegdheid om mede namens de andere geldnemer(s) alle mededelingen van Lot te ontvangen en alle mededelingen aan Lot te doen. Tevens is iedere geldnemer individueel bevoegd om alle rechtshandelingen te verrichten die verband houden met de lening, de leningsovereenkomst, de algemene voorwaarden en de hypotheekakte.
- iii. U bent (gezamenlijk) verantwoordelijk voor het terugbetalen van de lening. U moet ons iedere maand een bedrag terugbetalen als u dat met ons heeft afgesproken. De personen die gezamenlijk de lening aangaan, zijn hoofdelijk aansprakelijk. Hiermee bedoelen wij dat wij iedere persoon apart kunnen aanspreken voor het gehele bedrag van de lening.
- iv. Als één van u niet meer kan betalen, moeten de andere personen de lening toch helemaal terugbetalen. Krijgt één van de personen van ons toestemming om een bepaalde periode niet te betalen? Of staat in de wet dat hij of zij niet meer hoeft te betalen? Dan moeten de andere personen alle bedragen van de lening gewoon betalen.
- v. Alle personen die verantwoordelijk zijn voor de lening, moeten de lening volledig aan ons terugbetalen. De personen die verantwoordelijk zijn voor de lening mogen daarom geen geld van elkaar eisen die zij ons zijn verschuldigd. Eisen zij toch geld van elkaar? Dan moeten wij als eerste worden betaald. Voor de zekerheid geeft u ons een pandrecht op wat u van elkaar te eisen heeft.

- vi. De personen die verantwoordelijk zijn voor de lening, mogen niet met elkaar afspreken dat zij elkaars rechten en plichten overnemen. De wet noemt dit ‘subrogatie’. Nemen de personen die verantwoordelijk zijn voor de lening toch elkaars rechten en plichten over? Dan blijft de afspraak dat wij als eerste worden betaald. Voor de zekerheid geeft u ons een pandrecht op de rechten die u op elkaar heeft.

12.2 Is er sprake van borg?

- i. Een borg is een derde niet zijnde de schuldenaar. Een persoon die belooft voor u te betalen als u dit zelf niet kunt. Wij spreken af dat u hoofdelijk aansprakelijk bent, er is dus geen sprake van borgtocht.
- ii. Vindt de rechter toch dat er sprake is van borg? Dan spreken wij af voor zover rechtens mogelijk dat de borg geen gebruik kan maken van zijn/haar rechten en verweermiddelen op basis van de wet.

12.3 Regelt iemand anders dingen voor u met ons?

- i. Heeft u iemand anders toestemming of volmacht gegeven om dingen voor u met ons te regelen over uw lening? Dan moet u ons daarover schriftelijk op de hoogte stellen en dan gelden alle voorwaarden en afspraken ook voor hem of haar. U moet hem of haar daarover informeren en u bent ervoor verantwoordelijk dat hij of zij zich aan alle voorwaarden en afspraken houdt.
- ii. Heeft u iemand anders toestemming of volmacht gegeven om dingen voor u met ons te regelen over uw lening en verandert er iets in de toestemming? Of mag de ander van de rechter geen dingen meer regelen? Dan moet u ons dat onmiddellijk schriftelijk laten weten. Zolang wij niet zijn geïnformeerd, mag die ander gewoon dingen met ons regelen over uw lening. Ook al stonden de veranderingen in een openbaar register.

12.4 Overlijden

- i. Bij overlijden moeten uw nabestaanden ons zo snel mogelijk schriftelijk informeren. Zolang wij niet zijn geïnformeerd, blijven wij doen wat wij met elkaar hebben afgesproken.
- ii. Wij kunnen vragen om een verklaring van erfrecht van een notaris in Nederland. Dan weten wij met wie wij dingen kunnen regelen. De kosten zijn voor rekening van uw nabestaanden. Als wij daarom vragen, moeten uw erfgenamen ons ook andere documenten geven.
- iii. Alle informatie die wij vóór het overlijden hebben gestuurd, hoeven wij na het overlijden niet nog een keer te sturen.

13 Welke informatie krijgen wij van u?

Let op: wij gaan ervan uit dat alle informatie die wij van u krijgen klopt. Ook al stuurt u ons die informatie via iemand anders.

Stuurt u ons informatie? Of krijgt u van ons informatie? Zorg er dan voor dat anderen daar niets mee kunnen doen. Zorg bijvoorbeeld voor veilig internet. De informatie die wij van u ontvangen mogen wij kopiëren en bewaren.

13.1 Persoonlijke gegevens

- i. Wij krijgen van u uw persoonlijke gegevens:
 - a. uw naam, adres, woonplaats,
 - b. uw e-mailadres,
 - c. uw geboortedatum,

- d. uw Burgerservicenummer,
 - e. uw handtekening,
 - f. indien u getrouwd bent of een geregistreerd partnerschap heeft, dan geeft u ons de voorwaarden van uw huwelijk of partnerschap. Dit doet u door ons een kopie van de akte van huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden te sturen, en
 - g. indien u samen met iemand anders verantwoordelijk bent voor de lening, dan geeft u ons ook zijn of haar persoonlijke gegevens.
- ii. Met uw handtekening bij de aanvraag van de lening controleren wij uw volgende handtekeningen. Verandert u uw handtekening? Dan moet u ons zo snel mogelijk uw nieuwe handtekening sturen.

13.2 Veranderen uw gegevens of omstandigheden?

- i. U geeft ons ook de informatie die hieronder staat. Stuur ons deze informatie schriftelijk, via e-mail of via Mijn Lot. Doe dit binnen veertien dagen vanaf het moment dat u deze informatie heeft.
- a. Veranderingen van uw persoonlijke gegevens.
 - b. U gaat ergens anders wonen.
 - c. U wilt uw post ergens anders ontvangen.
 - d. Veranderingen van uw rechten. Mag u bijvoorbeeld zelf geen handtekeningen onder overeenkomsten meer zetten?
 - e. U gaat scheiden of er zijn veranderingen in de voorwaarden van uw huwelijk of partnerschap.
 - f. Iedere verandering in uw situatie, waardoor wij van u mogen vragen de lening onmiddellijk geheel of gedeeltelijk terug te betalen.
 - g. Iedere verandering of beschadiging van de woning of iets anders waardoor de waarde van de woning daalt.
 - h. Iedere verandering van de rechten die u op de woning heeft.
 - i. Iedere verandering of beschadiging van de bezittingen die u ons als zekerheid heeft gegeven of iets anders waardoor de waarde van de bezittingen daalt.
 - j. Iedere verandering van een verzekering die te maken heeft met de woning of de lening.
 - k. Iemand vraagt uw faillissement bij de rechter aan.
 - l. U vraagt uitstel van betaling bij de rechter of u vraagt de rechter om schuldsanering.
- ii. Krijgt u documenten die te maken hebben met verandering van inrichting, gedaante of bestemming van de woning of de grond waarop de woning staat? Stuur ons deze dan binnen veertien dagen nadat u ze zelf kreeg of onmiddellijk nadat wij daarom vragen.

13.3 Wat mogen wij u vragen?

- i. In sommige gevallen moet u ons extra informatie geven, bijvoorbeeld als wij vragen hebben over uw werk, uw inkomen, de herkomst van uw eigen geld of waarom u de lening wilt. U dient binnen een redelijke termijn aan ons verzoek te voldoen.
- ii. Stort u geld bij ons op een rekening? Of betaalt u een deel van de woning met uw eigen geld? Of doet u een extra terugbetaling op uw lening? Dan zijn wij wettelijk verplicht om aan u vragen hoe u daaraan komt en dan moet u ons die informatie geven.

13.4 Uw adres

- i. In beginsel gebruiken wij het adres van het onderpand als uw adres. Kunnen wij u niet bereiken op uw adres? Dan kunnen wij uw post sturen naar de notaris waar u de hypotheekakte heeft getekend of naar een ander bij ons bekend adres. Dit doen wij, zodat de rechter of iemand anders u altijd post kan sturen.

- ii. Bent u samen met iemand anders verantwoordelijk voor de lening? Dan sturen wij alle post naar het adres dat wij hebben besproken. Bent u het samen niet eens over dat adres? Dan bepalen wij naar welk adres wij de post sturen.

13.5 Taal

De informatie die wij van u krijgen, ontvangen wij in het Nederlands. Heeft u documenten in een andere taal? Dan moet u deze in het Nederlands laten vertalen door een beëdigd vertaler. De kosten voor het vertalen zijn voor uw rekening.

13.6 Wij mogen gesprekken met u opnemen

- i. Wij mogen gesprekken met u opnemen. Wij doen dit:
 - a. om kwaliteit te leveren en te verbeteren,
 - b. om ons werk goed te doen,
 - c. om bewijzen te verzamelen voor de rechter, en
 - d. om criminaliteit te bestrijden.
- ii. Wilt u deze gespreksopnames krijgen? En moeten wij u die geven? Laat ons dan precies weten wanneer het gesprek heeft plaatsgevonden.

13.7 Bescherming van uw persoonsgegevens

- i. Wij behandelen uw persoonsgegevens zorgvuldig en in lijn met onze privacyverklaring. De privacyverklaring ontvangt u bij het renteaanbod en maakt onderdeel uit van het hypotheekaanbod en deze algemene voorwaarden. De privacyverklaring kan van tijd tot tijd worden aangepast, de laatste versie kunt u vinden op de website www.lothypotheek.nl.
- ii. In aanvulling op onze privacyverklaring, is Lot bevoegd om uw persoonsgegevens aan derden te verstrekken als dat nodig is voor het uitvoeren van een overeenkomst met u, om te voldoen aan een wettelijke verplichting of indien dit is toegestaan op grond van wet- en regelgeving (waaronder gerechtvaardigde belangen). Met derden bedoelen wij onder andere uw tussenpersoon of adviseur, partijen die wij inschakelen bij onze bedrijfsvoering, de uitvoering van bankdiensten en onze diensten aan u, partijen aan wie wij bepaalde diensten uitbesteden, bevoegde autoriteiten, Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR), Stichting WEW, de Belastingdienst, een (beoogde) rechtsopvolger van Lot, een pandhouder van rechten van Lot en investeerders in Lot.

14 Welke informatie krijgt u van ons?

14.1 U krijgt de volgende informatie van ons

- i. Aan het begin van ieder jaar krijgt u van ons een brief waarin staat hoe hoog de lening op 31 december van het vorige jaar was. Wij noemen deze brief de jaaropgave.
- ii. In deze brief staat ook hoeveel rente, kosten en andere bedragen u ons betaalde in dat jaar of verschuldigd was.

14.2 Digitale communicatie

Als u van ons informatie ontvangt, zult u dit digitaal ontvangen, tenzij dit wettelijk niet is toegestaan. U ontvangt informatie op uw e-mailadres of in Mijn Lot.

14.3 Controleer de gegevens die u van ons krijgt

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

14.4 Uw gegevens en onze administratie

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

14.5 Wie doet de administratie van de lening?

- i. Wij mogen een andere organisatie vragen de administratie van de lening voor ons te doen.
- ii. Moet u ons informatie geven? Geef deze informatie dan aan deze organisatie. Dit geldt ook voor alle documenten en brieven die u ons moet sturen.
- iii. Doet die andere organisatie iets waardoor u schade heeft? In dat geval neemt u rechtstreeks contact op met de organisatie die u schade heeft toegebracht.
- iv. Hebben wij met opzet iets gedaan of juist niet gedaan waardoor u schade heeft? Of hebben wij iets gedaan of juist niet gedaan waardoor wij zeker wisten dat u schade zou hebben? Dan betalen wij de schade.

15 Wat gebeurt er als u zich niet aan de afspraken houdt?

Als u zich niet aan de afspraken houdt, dan mogen wij een aantal dingen doen.

Let op: alle kosten komen voor uw rekening als u zich niet aan de afspraken houdt (zie artikel 11.2, 15.5 en 15.6).

15.1 Wat mogen wij doen als u ons niet op tijd betaalt?

Als u ons niet tijdig of niet volledig betaalt, mogen wij het volgende besluiten:

- a. Heeft u nog niet het hele bedrag van de lening gekregen? Dan mogen wij besluiten dat u de rest van de lening niet krijgt.
- b. Wij mogen vergoedingen en kosten in rekening brengen (zie artikel 11.2, 15.5 en 15.6).
- c. Wij mogen ons hypotheekrecht en pandrecht uitoefenen. Wij mogen uw woning en alle bezittingen verkopen die u ons als zekerheid heeft gegeven.
- d. Wij mogen besluiten uw bouwdepot en/of duurzaamheidsdepot te blokkeren, te beëindigen of af te lossen.
- e. Wij mogen besluiten dat u onmiddellijk de lening geheel of gedeeltelijk terug moet betalen.

15.2 Wat als wij genoodzaakt zijn uw woning te verkopen?

Als wij genoodzaakt zijn uw woning te verkopen, geldt het volgende:

- a. Wij bepalen hoe, wanneer, waar en onder welke voorwaarden wij de woning en bezittingen verkopen. Wij zullen u hierover schriftelijk informeren.
- b. Wij bepalen de hoogte van de veilingkosten.
- c. Wij kunnen de veiling beginnen, stoppen en opnieuw beginnen.
- d. Wij kunnen in samenspraak met de eigenaar van het dienende erf erfdiensbaarheden vestigen. Dit wordt op initiatief van de eigenaar van het dienende erf in een notariële akte vastgelegd.
- e. Wij bepalen wanneer wij de leveringsakte tekenen bij de notaris binnen de daarvoor gestelde termijnen.
- f. Wij krijgen het bedrag van de verkoop. Wij laten u weten hoeveel geld wij hebben gekregen. Hiermee wordt de lening (gedeeltelijk) terugbetaald en worden andere verschuldigde betalingen uit hoofde van de lening voldaan. Hiervoor hanteren wij de volgorde zoals beschreven in artikel 11.1.
- g. Doet de koper niet wat wij hebben afgesproken? Dan gaat de verkoop niet door. Als dat nodig is vragen wij de rechter de verkoop niet door te laten gaan.
- h. Het eigendom van uw woning kan niet zonder tussenkomst van de notaris worden overgedragen. U moet de notaris alle informatie geven die hij of zij nodig heeft.
- i. Voordat wij uw woning verkopen, mogen wij alles met uw woning doen wat wij op dat moment nodig vinden om de opbrengst zo hoog mogelijk te maken, bijvoorbeeld de woning splitsen. Wij mogen ook de rechten die u heeft veranderen, bijvoorbeeld het recht dat u over de grond van een ander mag lopen om bij uw woning te komen. Dit zullen wij regelen bij een notaris als dat nodig is.
- j. Verkopen wij uw woning? Dan moet u daaraan meewerken. U moet er bijvoorbeeld voor zorgen dat mogelijke kopers de woning kunnen bekijken. Mogelijke kopers mogen drie weken lang, twee dagen per week, vier uur per dag komen kijken. Woont er niemand in uw woning? Dan mogen wij met uw toestemming of met toestemming van de rechter zelf naar binnen gaan.
- k. Wij mogen de woning helemaal of voor een deel verkopen. Verkopen wij de woning voor een deel? Dan mogen wij de rest later verkopen.
- l. Als wij de woning hebben verkocht, moet u al uw bezittingen uit de woning halen en de woning bezemschoon opleveren. Op de dag dat de nieuwe eigenaar bij de notaris de sleutels van de woning krijgt, moeten al uw bezittingen uit de woning zijn. Heeft u uw bezittingen niet uit de woning gehaald of de woning niet bezemschoon opgeleverd? Dan doen wij dat.
- m. Verkopen wij uw woning en heeft u daardoor schade? Om wat voor reden dan ook? Dan betalen wij deze schade niet. U bent zelf verantwoordelijk voor de schade.

- n. Bent u het er niet mee eens dat wij uw woning op een veiling verkopen? Dan moet u ons dat ten minste drie dagen voordat wij de woning verkopen laten weten. Wij zullen dan bekijken of wij aan uw verzoek kunnen voldoen. Daarna kunt u ons niet meer vragen de woning niet te verkopen via de veiling.
- o. Alle kosten die wij voor deze stappen nemen, zijn voor uw rekening, ook als de verkoop van de woning en/of bezittingen uiteindelijk niet doorgaat.

15.3 Wat als wij de rechter vragen de woning in ons beheer te mogen nemen?

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

15.4 Wanneer mogen wij besluiten dat u de lening onmiddellijk dient terug te betalen?

Hieronder staat in welke gevallen wij mogen besluiten dat u onmiddellijk de lening (inclusief alle andere vorderingen uit hoofde van de lening) geheel of gedeeltelijk terug moet betalen of wanneer wij mogen besluiten dat u (de rest van) de lening niet krijgt. Dit noemen wij opeisingsgronden. Er zijn ook aanvullende opeisingsgronden. Wij hoeven u niet eerst een brief (een ingebrekestelling) te sturen waarin staat dat u zich niet aan de afspraken houdt en wanneer u zich aan de afspraken moet houden.

15.4.1 Opeisingsgronden

- a. U moet ons een bedrag betalen en u doet dat niet op tijd of niet volledig.
- b. De looptijd van uw lening is voorbij.
- c. U komt enige verplichting uit deze algemene voorwaarden, het hypotheekaanbod, de hypotheekakte of andere overeenkomst met ons niet na of u overtreedt een verbod daaruit.
- d. Uw betaalmoraliteit geeft ons geen vertrouwen meer dat u uw verplichtingen in de toekomst (tijdig en volledig) zal nakomen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij aanhoudende betaalachterstanden, het niet na komen van betalingsregelingen en/of het structureel storneren van automatische incasso's.
- e. U heeft van iemand anders geld geleend en hij of zij wil dat u de lening direct terugbetaalt of hij of zij mag u vragen de lening onmiddellijk terug te betalen.
- f. U doet iets wat niet mag of u doet iets met de woning wat niet mag van deze algemene voorwaarden, het hypotheekaanbod, de hypotheekakte, een andere overeenkomst, de wet- en regelgeving of andere regels van de overheid.
- g. Het is voldoende aannemelijk dat u de woning gebruikt voor prostitutie, verkoop, opslag of verwerking van (grondstoffen voor) verdovende middelen of andere illegale activiteiten.
- h. Er klopt iets niet in documenten waarin staat dat u de eigenaar bent van de woning of in de documenten van ons hypotheekrecht of pandrecht. Of u heeft een omgevingsvergunning voor de woning nodig, en deze heeft u niet.
- i. U moet ons een document of informatie geven en u doet dat niet (tijdig) of het document of de informatie die u ons geeft, vinden wij niet goed genoeg.
- j. U vraagt uitstel van betaling, faillissement of een schuldsaneringsregeling aan bij de rechter of een ander doet dat.

- k. U mag niet meer zelf beslissen over uw geld en bezittingen (bijvoorbeeld door curatele of bewind), u verliest het beheer over uw vermogen, u bent niet langer de eigenaar van de woning, bezittingen of verzekeringen die u ons als zekerheid heeft gegeven of iemand anders krijgt (mogelijk) rechten op de woning, bezittingen of verzekeringen die u ons als zekerheid heeft gegeven (bijvoorbeeld door wijzigingen in uw financiële of persoonlijke situatie, burgerlijke staat, huwelijkse voorwaarden of registratievoorwaarden).
- l. U komt te overlijden of er wordt ten aanzien van u een verklaring van vermoedelijk overlijden afgegeven.
- m. U emigreert of verdwijnt spoorloos zonder uw zaken bij ons goed te hebben geregeld.
- n. U zit in de gevangenis of andere gesloten instelling.
- o. U moet ons zekerheid geven, maar u heeft dat niet gedaan of niet zoals wij hebben gezegd dat u dat moet doen. U verandert de zekerheid of de rangorde van ons hypotheekrecht of pandrecht terwijl wij dat niet met u hebben afgesproken. Of het hypotheekrecht op de woning wordt doorgehaald of gaat anderszins teniet.
- p. U heeft ons onvoldoende of onjuiste informatie gegeven toen wij u de lening gaven en wij zouden u deze lening niet hebben gegeven of andere afspraken met u hebben gemaakt, als wij wel de juiste informatie hadden gehad. Of u geeft ons op enig moment na het verstrekken van de lening onvoldoende of onjuiste informatie, waarvan u wist of behoorde te weten dat deze informatie (mogelijk) onjuist was en/of (mogelijk) relevant is voor ons.
- q. U moet iets doen met de woning, wat u en wij niet wisten toen u de lening kreeg.
- r. De waarde van de woning daalt doordat u de woning niet goed onderhoudt of door een andere oorzaak (bijvoorbeeld brand) of de woning gaat teniet.
- s. Er ontstaat enig beperkt recht ten aanzien van de woning (bijvoorbeeld vruchtgebruik) of er gaat enig beperkt recht teniet.
- t. U vraagt aan de rechter dat u zich niet aan afspraken die met de lening te maken hebben, hoeft te houden of u regelt op een andere manier, bijvoorbeeld zonder de rechter, dat u zich niet aan afspraken hoeft te houden.
- u. De rechter of de overheid besluit dat de woning onbewoonbaar is, dat de woning (tijdelijk) gesloten wordt, dat u de woning niet mag repareren of verbouwen of besluit tot onteigening van de woning. De overheid besluit dat u de woning of de grond kwijt bent door ruilverkaveling of herinrichting of u moet de woning van de overheid verbouwen.
- v. De rechter verandert iets aan de woning, waardoor de woning voor ons geen goede zekerheid meer is of u heeft niets meer over de woning te zeggen. De overheid verandert een wet of een regel, waardoor u minder recht heeft op de woning. Of de bestemming van de woning verandert.
- w. U krijgt een brief van een deurwaarder waarin staat dat iemand beslag legt op uw woning. Dit gebeurt meestal als iemand anders nog geld van u krijgt of als iemand anders zegt dat de woning van hem of haar is. Dit geldt ook voor beslag op andere bezittingen, rechten, vorderingen en verzekeringen die u ons als zekerheid heeft gegeven. Of voor beslag op het bouwdepot en/of verbouwingsdepot.
- x. Een andere hypotheekhouder besluit tot uitoefening van haar zekerheidsrecht op de woning.
- y. U verhuurt de woning, u geeft de woning in bruikleen of u staat het gebruik en/of genot van de woning anderszins af aan een derde, zonder dat u daarvoor van ons voorafgaande schriftelijke toestemming heeft gekregen of niet in overeenstemming met de door ons gestelde voorwaarden (zie ook artikel 10.7 en 15.4.2.iii).
- z. De woning komt leeg te staan of wordt gekraakt.

- aa. U komt verplichtingen uit uw verzekeringen, waarvan de uitkeringen als zekerheid voor ons gelden, niet na of de verzekering van de woning stopt en u verzekert de woning niet onmiddellijk opnieuw.
- bb. U bent niet langer lid van een coöperatie waar de woning een deel van is.
- cc. Er gebeurt iets met u of de woning en wij vinden dat wij daardoor onze goede naam kunnen kwijtraken.
- dd. U bent op enigerlei andere wijze in gebreke.
- ee. Er gebeurt iets anders waardoor het redelijk is dat wij de lening stoppen.

15.4.2 Aanvullende opeisingsgronden

- i. Indien uw woning staat op grond die u huurt van een ander (opstal) of van de overheid (erfpacht), gelden ook de volgende opeisingsgronden:
 - a. U betaalt het geld voor de opstal of de erfpacht niet of u houdt zich niet aan de afspraken van de opstal of de erfpacht.
 - b. U mag of kunt de grond niet langer gebruiken.
 - c. De voorwaarden van de erfpacht of opstal veranderen.
 - d. De rechter verandert de voorwaarden van de erfpacht of opstal of stopt de erfpacht of opstal.
- ii. Indien uw woning een appartement is, gelden ook de volgende opeisingsgronden:
 - a. De regels van het reglement dat geldt voor het appartement of de regels in de splitsingsakte veranderen, de regels van het reglement of de splitsingsakte gelden niet meer.
 - b. Het gebouw waarin het appartement zit, wordt voor een deel of helemaal gesloopt.
 - c. U doet iets met het appartement wat niet mag van de wet, andere regels van de overheid, onze voorwaarden of onze overeenkomst.
- iii. Indien u uw woning verhuurt met onze schriftelijke toestemming, gelden ook de volgende opeisingsgronden:
 - a. U heeft toestemming van de overheid of de rechter om de bestemming van de woning te veranderen.
 - b. Iemand anders mag van de rechter de woning huren.
 - c. U wijzigt de huurovereenkomst of verlaagt de huurprijs of de pachtprijs.

15.5 Welke kosten en vergoedingen betaalt u als u zich niet aan de afspraken houdt?

- i. U betaalt ons een vergoeding voor al onze kosten en schade in verband met uw verzuim. Dit dient u onmiddellijk te betalen.
- ii. Indien u een bedrag niet op tijd heeft betaald, dan moet u ons onmiddellijk een vergoeding betalen. Wij berekenen deze vergoeding, en nemen hierbij de volgende uitgangspunten in acht:
 - a. Wij berekenen de vergoeding over het bedrag dat u nog moet betalen vanaf de dag dat u ons had moeten betalen tot en met de dag waarop het bedrag op onze rekening staat. We mogen een gedeelte van de maand afronden tot een hele maand.
 - b. Wij gebruiken de wettelijke rente.
 - c. De vergoeding komt elke maand bij het bedrag dat u nog moet betalen. U betaalt dus ook rente over de vergoeding van een eerdere maand.
 - d. Wij kunnen naast wettelijke rente ook andere kosten (zoals administratiekosten en incassokosten) bij u in rekening brengen. Er wordt geen hogere vergoeding in rekening gebracht dan nodig is ter vergoeding van de geleden schade.

- iii. Wij blijven het recht houden om een aanvullende schadevergoeding van u te eisen en/of de lening op te eisen.

15.6 Welke kosten en vergoedingen betaalt u als wij de lening eerder opeisen?

- i. U betaalt een vergoeding voor vervroegde aflossing in verband met de opeising. De vergoeding wordt op dezelfde manier berekend als de vergoeding voor vervroegde aflossing. Zie hiervoor hoofdstuk 6.
- ii. U betaalt alle kosten die wij moeten maken doordat wij de lening eerder opeisen.
- iii. U vergoedt onze schade die ontstaat doordat wij de lening eerder opeisen.

16 Mag u of mogen wij de lening aan een andere partij geven?

- i. Wij mogen de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen aan een andere partij geven. U geeft ons daar toestemming voor op het moment dat u onze offerte ondertekent. U belooft ons, als dat nodig is, daarvoor uw handtekening te zullen geven. U werkt daar ook aan mee. U geeft ons ook op dat moment toestemming om alle informatie over u allemaal aan die ander te geven.
- ii. Mag u ons deze toestemming niet vooraf geven? Dan spreken wij het volgende af. Wij mogen de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen aan een ander geven op het moment dat wij dat willen. En u werkt daaraan volledig mee. Wij verliezen geen rechten. U ook niet.
- iii. U mag de lening en alle rechten en plichten die daarbij horen niet aan een ander geven.
- iv. Als wij of u de lening aan een ander geven, spreken wij dit af: dan geven wij ook de zekerheden die horen bij hoogte van de lening aan die ander. Zodat het zeker blijft dat degene die het geld van de lening moet betalen, dat geld ook betaalt. En dat degene die het geld van de lening moet krijgen, dat geld van de lening ook krijgt en daar voldoende zekerheid voor heeft.
- v. Over hoe groot de zekerheden zijn die wij aan een ander geven, maken wij afspraken met de andere partij. De zekerheden kunnen even groot zijn als de lening, maar ook kleiner of groter. Daarbij kunnen wij met die andere partij ook afspreken dat wij de zekerheden samenvoegen met andere zekerheden.
- vi. Geven wij de lening aan een ander? En moeten wij daardoor onze zekerheden (hypotheekrecht en pandrecht) met een ander delen? Dan maken wij over die verdeling afspraken met die andere partij. U moet zich aan die afspraken houden.

17 Wanneer gelden deze algemene voorwaarden niet?

17.1 Wat gebeurt er als een voorwaarde niet mag van de wet of de rechter?

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

17.2 Wat gebeurt er bij tegenstrijdige informatie?

- i. Is er een tegenstrijdigheid tussen een bepaling in deze algemene voorwaarden en het hypotheekaanbod? Dan geldt wat in het hypotheekaanbod staat.
- ii. Is er een tegenstrijdigheid tussen een bepaling in het hypotheekaanbod en de hypotheekakte? Dan geldt wat in de hypotheekakte staat.

- iii. Heeft u een lening met NHG? En staat in de hypotheekakte, het hypotheekaanbod of deze algemene voorwaarden iets tegenstrijdigs met wat in de voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning staat? Dan geldt wat in de voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning staat.

17.3 Wijziging algemene voorwaarden

Wij mogen deze algemene voorwaarden altijd, onmiddellijk, veranderen als gevolg van:

- a. (Gewijzigde) wet- en regelgeving;
- b. Een aanwijzing van een toezichthouder; en/of
- c. Een uitspraak van een rechter of geschillencommissie.

17.4 Gebruik van onze rechten

Wij zijn niet verplicht gebruik te maken van onze rechten in deze algemene voorwaarden. Besluiten wij van een recht geen gebruik te maken? Dan behouden wij wel alle andere rechten die in deze algemene voorwaarden staan.

18 Bent u niet tevreden over onze dienstverlening?

- i. Wij doen ons uiterste best om u als klant tevreden te stellen. Soms gaat het wel eens anders dan u had verwacht of kan het zijn dat wij per ongeluk een fout hebben gemaakt. Laat ons in dat geval weten waarom u niet tevreden bent. Wij zullen proberen uw probleem op te lossen.
- ii. Heeft u een klacht? Dan kunt u dit per e-mail aan ons doorgeven. Mailt u hiervoor naar klachten@lothypotheeken.nl met daarin de volgende onderwerpen: uw klacht, uw naam, adres, geboortedatum, telefoonnummer en e-mailadres, het nummer van de lening, en een kopie van de documenten waar uw klacht over gaat. U kunt ook een brief sturen naar:

Lot Hypotheeken B.V.
t.a.v. Klachtenbeheer
Postbus 2687
3800 GE Amersfoort

Nadat wij uw klacht hebben ontvangen, nemen wij snel contact met u op.

- iii. Bent u niet tevreden hoe wij uw klacht hebben behandeld? Dan kunt u uw klacht voorleggen aan het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD). Kijk op www.kifid.nl of stuur binnen drie maanden een brief naar:
KiFiD
Postbus 93257
2509 AG Den Haag
- iv. Wilt u meer informatie over het KiFiD? Of wilt u weten of uw klacht in behandeling kan worden genomen door het KiFiD? Kijk dan op www.kifid.nl.
- v. Wilt u of kunt u niet naar het KiFiD? Dan kunt u ook naar de bevoegde Nederlandse rechter.
- vi. Voor de overeenkomst tussen u en ons geldt het Nederlands recht. Dit betekent dat als er een verschil van mening tussen u en ons ontstaat, wij het Nederlands recht toepassen.